

HOTĂRÂREA Nr. 30/10.02.2026

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului în suprafață de 71,31 mp, situat pe str. 1 Decembrie 1918, nr 15, etaj I, birou nr 5, din Municipiul Carei

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 10.02.2026,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 2803/04.02.2026 inițiat de Viceprimarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului în suprafață de 71,31 mp, situat pe str. 1 Decembrie 1918, nr 15, etaj I, birou nr 5, din Municipiul Carei,

Având în vedere

Referatul de specialitate nr 2813/04.02.2026 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol prin care propune aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului în suprafață de 71,31 mp, situat pe str. 1 Decembrie 1918, nr 15, etaj I, birou nr 5, din Municipiul Carei, aprobarea Raportului de evaluare nr 190/14.03.2025, aprobarea documentației de atribuire de închiriere prin licitație publică a imobilului, aprobarea valorii minime a chiriei respectiv a numirii a doi reprezentanți ai Consiliul local în comisia de evaluare a ofertelor,

Văzând :

- Cererea nr. 13923/02.07.2025 al firmei SC MARC-COM S.R.L. Carei,
- Fișa mijlocului fix,
- Extrasul CF 112939 Carei, nr cad. 112939 în suprafață de 744 mp,
- Raportului de evaluare al proprietății imobiliare de tip comercial spațiu birou/birouri nr 190/14.03.2025, înregistrat la Primăria Municipiului Carei nr 6106/25.03.2025,
În temeiul prevederilor art. 332 - art. 348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,
În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. a, art. 139 alin. 3 lit. g din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare al proprietății imobiliare de tip comercial spațiu birou/birouri nr 190/14.03.2025, înregistrat la Primăria Municipiului Carei nr 6106/25.03.2025, în suprafață de 71,31 mp, situat pe str. 1 Decembrie 1918, nr 15, etaj I, birou nr 5, întocmit de evaluator autorizat Kovacs Zoltan, conform Anexei 1 la prezenta Hotărâre.

Art.2. Se aprobă închirierea prin licitație publică a spațiului birou în suprafață de 71,31 mp, proprietatea publică a Municipiului Carei, situat pe str. 1 Decembrie 1918, nr 15, etaj I, birou nr 5, din Municipiul Carei înscris pe terenul din CF 112939 Carei, nr cad. 112939, pentru o perioadă de 5 ani.

Art.3. Se aprobă Documentația de Atribuire privind închirierea prin licitație publică a spațiului birou în suprafață de 71,31 mp, proprietatea publică a Municipiului Carei, situat pe s

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 18

Nr. total al consilierilor absenți –1

Voturi pentru - 17

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

Nu participă la vot - 1

5, din Municipiul Carei înscris pe terenul din CF 112939 Carei, nr cad. 112939, conform Anexei 2 care face parte din prezenta Hotărâre.

Art.4. Se aprobă valoarea minimă de pornire a licitației pentru închirierea spațiului birou în suprafață de 71,31 mp, proprietatea publică a Municipiului Carei, situat pe str. 1 Decembrie 1918, nr 15, etaj I, birou nr 5, din Municipiul Carei înscris pe terenul din CF 112939 Carei, nr cad. 112939, în sumă de 215,00 euro/lună respectiv 3 euro/mp/lună, fără TVA.

Art.5. Se numesc reprezentantii Consiliului local în Comisia de evaluarea ofertelor următorii:

- Membru titular: dl Roman Adrian - UDMR
- Membru titular: dl Supuran Bogdan - PNL
- Membru supleant: dl Binder Eugen - PSD
- Membru supleant: dl Merca Ioan - UDMR

Art.6. Primarul Municipiului Carei, prin Serviciul Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică :

Primarului Municipiului Carei

Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol

Instituției Prefectului județului Satu Mare

Art.8. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință
Ioan MERCA



Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela-Crina OPRITOIU

Carei, 10.02.2026
Red./Dact. A.C.O./G.M.T.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenti – 18

Nr. total al consilierilor absenți -1

Voturi pentru - 17

Voturi împotriva	- 0
------------------	-----

Abşineri	- 0
----------	-----

Nu participă la vot	- 1
---------------------	-----

CONSILIUL LOCAL CAREI	
NR.	6196
DATA	25-03-25
REPARTIZAT:	

Rap. 190/14.03.2025

Raport de evaluare al proprietății imobiliare cu destinație comercială

Spațiu Birou/Birouri

Situat în Carei,

Proprietar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Solicitant: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Destinatar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Martie 2025

Sinteza evaluării

1.1.1 Obiectul lucrării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tip Spațiu Birou situat în Carei, Str. J. 5 având suprafața utilă de 71,31 mp conform relevului pus la dispoziția evaluatorului.

Adresă proprietate: Carei, Str. J. 1010, nr. 15, Sp. Birou Nr. 5, jud. Satu Mare.

Proprietatea este identificată juridic prin CF Nr. 112939 Carei

- drept de proprietate evaluat: ABSOLUT / INTEGRAL :
 - ✓ evaluat ca fiind libere de sarcini, drept considerat valabil și marketabil.
- stare tehnică a construcțiilor: buna
 - ✓ construcții de tipul: casă colectivă;
- descriere funcțională: utilizat DE PROPRIETAR
 - ✓ Spațiu Birou/sediu;
 - ✓ dotări, funcțiuni conforme cu utilizarea actuală – energie electrică, apă, canalizare de la rețea, încălzirea se realizează prin convectoare pe gaz;

1.1.2 Scopul lucrării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului în vederea închirierii, determinarea valorii de închiriere al biroului.

A fost evaluat dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare descrise anterior;

La data evaluării piața este una „a cumpărătorului”

- oferta depășește cererea, numărul tranzacțiilor/vânzărilor este mediu;
- apetitul investițional este mediu, având în vedere tipologia proprietății (Spațiu Birou);
- cererea pentru acest tip de proprietate poate veni din partea persoanelor juridice și fizice care doresc închirierea unui Spațiu Birou și dispun de lichidități sau au acces la surse de finanțare;
- se manifestă o tendință atât pentru vânzare, cât și pentru închiriere.

1.1.3 Metodologie, Tipul valorii

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022:

- Standarde generale
 - SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- Standarde pentru active - Bunuri imobile
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

- Standarde pentru utilizări specifice
SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- Glosar 2022

Au fost aplicate abordarea prin piață, această abordare fiind suficientă pentru determinarea valorii de piață a proprietății subiect.

1.1.4 Concluzia valorică

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE ÎNCHIRIERE** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**3 euro/mp/lună
215 euro/lună**

- Data evaluării este 14.03.2025;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată;
- De menționat că dreptul de proprietate este integral.

Estimarea valorii s-a efectuat având la baza abordarea prin piață, aceasta fiind cea mai adecvată tipului de proprietate și este corelată cu cantitatea și calitatea informațiilor de piață existente.

Cu stimă,
Ing. Kovacs Zoltan

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Subsemnatul KOVACS ZOLTAN declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) respectiv EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 18762 valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) respectiv EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 18762 valabila pentru 2025, pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asumam responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator: Kovacs Zoltan – EPI; EBM;

Evaluator proprietăți imobiliare, bunuri mobile

Legitimație: 18762

Tel: (

Emai

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI;

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului în vederea închirierii, determinarea valorii de închiriere al biroului.

Utilizarea evaluării (prezentului raport):

Evaluarea în ansamblul ei, sau orice părți/piese ale raportului nu vor fi utilizate în afara contextului elaborării sau pentru alte scopuri, clar (și diferit de garantare) definite de standardele specifice.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tip Spațiu Birou situat în Carei, Str. 1 _____, nr. 5 având suprafața utilă de 71,31 mp conform relevului pus la dispoziția evaluatorului.

Adresă proprietate: Carei,

5, jud. Satu Mare.

Proprietatea este identificată juridic prin CF Nr. 112939 Carei

2.5. Drepturi de proprietate evaluate

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut.

2.6. Tipul valorii estimate

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având definiția:

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

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

Pe piața specifică a subiectului există suficiente informații pentru a defini o "valoare de piață", în înțelesul mai sus definit.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

2.7. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, compensări, etc.).

2.8. Moneda raportului

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții, oferte și închirieri, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi;

Chiar dacă opinia nu este prezentată și în LEI (moneda națională), ea poate fi calculată prin conversie/echivalare valutară.

2.9. Data (de referință a) evaluării

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării), este:

- 14.03.2025;

2.10. Diferențe semnificative între data inspecției și data (de referință a) evaluării

Nu se pune problema.

2.11. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în **14.03.2025**, care este și data raportului.

2.12. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspectia imobilului a fost efectuată de către evaluator **Kovacs Zoltan** – evaluator autorizat, în data de **14.03.2025** în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la Bunul mobil evaluate. Cu ocazia inspecției bunurilor evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile. În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

2.13. Restricții documentare

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului releveu din care să reiasă suprafața imobilului. Această informația a fost primită de la proprietar.

2.14. Inspectia proprietății

Inspectia a fost efectuată, la data evaluării, de către evaluator autorizat **Kovacs Zoltan**.

Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției.

Inspectia s-a efectuat strict în baza documentelor puse la dispoziție de finanțator (după caz completate: Vezi capitol corespunzător¹)

2.15. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu este cazul

2.16. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.17. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informațiile utilizate (cele primite de la client și cele colectate de evaluator) au fost:

- elemente și date de identificare ale bunurilor evaluate
- datele necesare pentru verificarea dreptului de proprietate – acte de intrare în posesie, dovada continuării posesiei la data evaluării, sarcini existente, etc.
- modul de utilizare și de exploatare
- istoricul, inclusiv programul de întreținere și reparații

¹ Documente justificative PRIMITE suplimentar de la client (altele decât cele primite de la bancă)

- datele descriptive referitoare la bunurile evaluate, inclusiv starea tehnică
- date privind piața specifică, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului,
- actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului (PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI);

Sursele de informații au fost:

- Proprietarul pentru situația contabilă, documente.
- presa de specialitate și consultanți care își desfășoară activitatea pe piața echipamentelor;
- informații existente pe site-urile specializate;
- revistele de profil;
- cataloage și liste de prețuri second-hand.

2.18. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative generale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt:

1. Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- dimensiune terenurilor și construcțiilor a fost preluată din documentele anexate, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- nu s-au făcut investigații sau expertize legate de starea tehnică a structurii construcțiilor, prezentul raport nu validează/certifică starea tehnică a acestora.
- evaluatorul nu a avut la dispoziție documente legate de starea tehnică a componentelor construcțiilor, nici expertize în acest sens, de asemenea nu a vizionat decât acele părți în care sau la care s-a putut realiza accesul.
- dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare;
- orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;
- se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare (și că la edificarea ei au fost respectate proiectul, avizele și legislația în domeniu), în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile

rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2.19. Ipoteze speciale și particulare

- Nu este cazul

2.20. Efectul ipotezelor adoptate

Utilizatorul desemnat este conștient cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale², însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante. Evaluatorul stă la dispoziția Utilizatorului desemnat pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

2.21. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, contextul specific al proprietății și numai pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/proprietarul/destinatarul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către solicitant/destinatar unic și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din
Standardele de evaluare a bunurilor 2022

2.22. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății imobiliare, așa cum este ea definită, și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică doar întregii proprietăți; Totodată, orice divizare³ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală. Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Chiar și eventuale alocări nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

2.23. Standarde utilizate; Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, respectiv raportul întocmit de noi, EUROEVAL SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.24. Menționare standarde particulare utilizate

- **Standarde generale**
- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- **Standarde pentru active - Bunuri imobile**
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- **Standarde pentru utilizări specifice**
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- **Glosar 2022**

³ Orice alocare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

2.25. Restricții de utilizare, difuzare și publicare; Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent („*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*”).

A se vedea și glosarul de termeni „Utilizatori desemnați”.

2.26. Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorului desemnat) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane (alții decât utilizatorului desemnat), nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță. Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

2.27. Restricții de difuzare

Utilizatorul desemnat nu poate difuza raportul (sau componente ale acestuia) în afara procedurii (aferente scopului destinat).

2.28. Restricții de utilizare a formei electronice

Chiar și în cadrul procedurii utilizatorii desemnați nu pot difuza rapoartele sau documente componente preliminare în forma electronică de fișiere de lucru (Word, Excel, pdf și altele asimilate), pentru a se evita denaturarea lor prin introducerea sau extragerea de caractere.

Raportul poate fi scanat și utilizat în cadrul procedurii numai doar sub format de poză, scanare de imagine sau documente criptate fără posibilitatea terților să introducă și/sau extragă cuvinte, cifre, fotografii, paragrafe, șamd.

2.29. Descrierea raportului

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul⁴.

⁴ Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite și eventualele instrucțiuni ale finanțatorului menționate pe parcurs

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul final, la trimiterile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu solicitantul-destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

2.30. Obligații ale terților în relația cu utilizatorul desemnat și evaluatorul extern

Se consideră buna credință a solicitantului de credit/proprietarului și/sau reprezentanților acestora care ne-au însoțit la inspecție, inclusiv legat de informațiile transmise și/sau documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legat de utilizarea raportului:

- ✓ Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
- ✓ Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a activului, care să-și însușească identificarea activelor;
- ✓ Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
- ✓ Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- ✓ Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- ✓ Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- ✓ Să nu inducă în eroare evaluatorul;

2.31. Angajamente prin fructificarea raportului

- ✓ Prin fructificarea parțială sau integrală a raportului (a opiniei și celorlalte date/informații conținute în acesta) clientul/beneficiarul/proprietarul (sau alți terți implicați) își însușesc toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul/proprietarul (sau alți terți implicați)

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

3.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre KOVACS ZOLTAN, evaluator autorizat EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) respectiv EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), in data de 14.03.2025. Insectia s-a efectuat la exterior si interior in prezenta clientului, cuprinzand amplasamentul si constructia edificata pe teren. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre client (titlul de proprietate, documentatie cadastrala, informatii verbale la fata locului), responsabilitatea asupra veridicitatii si autenticitatii acestora fiind a clientului. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale. Au fost culese datele relevante pentru tipul de proprietate supusa evaluarii, in concordanta cu scopul evaluarii si tipul de valoare estimata. A fost realizata documentarea foto cu aspectele relevante privind amplasamentul si localizarea, structura, utilizarea si starea actuala a proprietatii – (vezi Anexa 3).

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat asemenea aspecte care nu au fost vizibile si evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea suferi modificari. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a unor eventuale consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate.

Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

3.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului**, judetul Carei, Carei,

Imobilul se învecineaza cu proprietăți imobiliare similare.

În zonă se află la distanță relativ mică:

- Rețea de transport în comun: la o distanță de 100 m.
- Unități comerciale: în apropiere;
- Unități de învățământ: grădiniță și școală la distanță mică;
- Unități medicale: Farmacii la distanță medie;
- Instituții de cult: în apropiere;
- Sedii de bănci diferite: la distanță medie;

3.1.3 INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul constructiei de baza: casă colectivă**
- Tâmplăria exterioară este din lemn cu geam dublu, iar tâmplăria interioară este din lemn.
- Finisaje interioare spațiu: Pardoseli din podele de lemn. Pereții sunt tencuiți și zugrăviți cu vopsea pe bază de var.
- **starea generală a imobilului: bună**

3.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

În urma analizei activității pietei imobiliare, ținând cont de tipul proprietății subiect, de scopul evaluării și tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de localitate. Datele culese în aria de piață se referă la:

- tendențele sociale: somaj mediu
- situația economică: nivel de activitate al pietei mediu
- reglementările și restricțiile legale specifice ariei de piață definite: nu s-au identificat
- condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății în aria de piață definită în acest scop: poluare în limite normale.

3.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile includ (fără a se limita la acestea):

În urma verificărilor realizate de către evaluator cu vânzătorii, proprietățile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informațiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificări independente, contactele vânzătorilor sunt cele menționate de către aceștia în anunțurile analizate și prezentate în Anexa 4. Orice informații suplimentare sau neconcordante identificate în urma verificărilor sunt prezentate în raport.

4. ANALIZA DATELOR

4.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

4.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*⁶.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este cea a proprietăților comerciale iar ca si arie de piata este una la nivel de municipiu. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

4.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specifice vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

Cererea pentru acest tip de proprietăți de manifestă mai ales pentru vanzare. Potențialii cumparatori sunt firme care doresc să dezvolte activități comerciale sau comerciale in zona. Cererea pentru cumpărare pentru un astfel de spațiu este relevantă dar mai puțin solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară mare pentru achiziție.

Comparativ cu anul 2014, cererea pentru locuinte a crescut semnificativ in anul 2015, acest lucru continuandu-se si in 2018. Zonele cele mai cautate sunt cele centrale sau semicentrale cu acces usor catre mijloace de transport in comun, centre comerciale sau puncte de interes.

⁶ SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19

4.1.3. OFERTA

Oferta de astfel de proprietăți este medie;

În localitatea Carei în zonele centrale și ultracentrale există suficiente spații cu destinație administrative în clădiri vechi, cu destinație administrative, de asemenea se găsesc spații rezidențiale care pot fi convertite în spații administrative;

Detalii suplimentare se regăsesc în capitolul Extras din analiza de piață;

4.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.⁸

4.1.5. CONCLUZII

În urma analizei cererii și ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona că pe piața specifică, respectiv cea a spațiilor comerciale, balanța înclină în favoarea cererii.

4.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

4.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definită în Glosar SEV- 2022 ca fiind:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative. A rezultat că utilizarea comercială nu este fezabilă financiar iar utilizarea comercială nu este permisă legal.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea comercială este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara comercială: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

4.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

5. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

5.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață, se bazează pe informații de piață. Deși în formularea unei concluzii asupra valorii de piață în scopul informării clientului în vederea vânzării, pot fi utilizate cele trei abordări indicate în SEV 100-Cadrul general, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată, încât nu există date suficiente pentru a se utiliza fie abordarea prin piață, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliară să fie privită ca fiind o garanție admisibilă. Ca urmare, abordarea prin cost este rareori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicității valorii determinate prin utilizarea altei abordări.^{8F9}

Alegerea lor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării. În cazul de față au fost utilizate abordarea prin piață și abordarea prin venit, iar prezentarea acestora și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

5.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost aplicată una dintre *tehnicele cantitative*, respectiv *analiza pe perechi de date*. Informațiile privind vânzarile comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferențele între proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Elementele de comparație includ: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Abordarea prin Piață Spațiu Birou

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de oferta/închiriere €		7	8	5
Suprafata constructie m ² (utila)	71.31	75	33	55
Pret de vanzare unitar (euro/mp util)		7	8	5
Suprafata teren m ²	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-1.0	-1.1	-0.8
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%.		
Mobilat	Nu	Nu	Nu	Nu
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Loc de parcare	Nu	Nu	Nu	Nu
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		6	6	5
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	Mar-25	Mar-25	Mar-25	Mar-25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Cheltuieli necesare dupa cumparare		fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		6	6	5

Localizare, acces	Carei, Str. 1 Decembrie 1918	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata teren	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza
Diferenta suprafata teren mp		0	0	0
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata utila (mp)	71.31	75	33	55
Ajustare		0%	-10%	-5%
Valoarea ajustare		0	-1	0
Pret ajustat		6	6	4
Explicatie ajustare	Comparabilele 2 și 3 au fost ajustate negativ cu 5% respectiv 10% având suprafețe mai mici prin urmare preț unitar mai mare.			
Calitatea finisajelor	inferior	medie	medie	mediu-inferior
Ajustare	procentual	-40%	-40%	-20%
Valoarea ajustare		-2.3	-2.6	-0.9
Pret ajustat		3.4	3.2	3.5
Explicatie ajustare	Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 20% respectiv 40% având finisaje superioare în comparație cu proprietatea subiect. Ajustarea reflectă investiția necesară în finisaje.			
Elemente neimobiliare	Nu e cazul	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		3	3	3
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Altele		nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		3	3	3
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
		da	da	da
Ajustare totală netă (EURO)		-2	-3	-1
Ajustare totală netă (%)		-40%	-50%	-25%
Ajustare totală brută (EURO)		2	3	1
Ajustare totală brută (%)		40%	50%	25%
Pret ajustat		3	3	3
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	3			

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Proprietati comparabile

Anexa Nr. 2 - Acte

Anexa Nr. 1 - Proprietati comparabile

Comparabila 1:

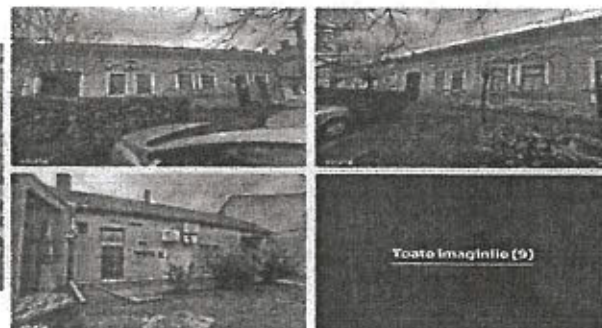


17 Schimb

Spatiu pt. BIROU sau CABINET

500 € /lună

Strada 1 Decembrie 1918, Carei, Satu Mare



Toate imaginile (9)

Mihaela Magdalena Huma

Agentia Venus

0721 495 008

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

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

Administrativul agentiei de servicii S.C. OLX Online Services S.R.L. (Societate) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Spațiu comercial de închiriat

75m² parcare acces asfaltat aer condiționat

Etaj:	parter
Destinația proprietății:	☒ birouri ☒ servicii
Tip clădire:	casa particulară
Libă de la:	fără informații
Tip vânzare:	agenție
Situație:	gata de utilizare

Descriere

Spațiu ultracentral disponibil pentru închiriere! Ideal pentru birou sau cabinet de avocatură, medical, topografie, etc!

Situat în imediata vecinătate a școlii numărul 1, peste drum de JUDECATORIE și PRIMĂRIA din localitatea Carei și foarte aproape de OCPI, vă oferim spre închiriere un spațiu cu o locație excelentă și acces facil.

Spațiul este compus din trei încăperi spațioase, perfecte pentru birouri individuale sau cabinete, precum și o zonă de acces și un grup sanitar. Toate acestea oferă un mediu confortabil și funcțional pentru desfășurarea activității dumneavoastră.

Accesul la spațiu se face din curte, asigurând astfel intimitate și liniște pentru clienții dumneavoastră. De asemenea, există suficient spațiu de parcare în apropiere pentru a facilita accesul vizitatorilor.

Indiferent dacă sunteți un profesionist în căutarea unui birou potrivit sau un avocat ori medic care dorește să își deschidă propriul cabinet, acest spațiu este soluția ideală pentru dumneavoastră.

Nu ratați ocazia de a beneficia de această oportunitate unică! Contactați-ne astăzi pentru a programa o vizionare și pentru a obține mai multe informații despre acest spațiu ultracentral disponibil pentru închiriere.

Acest spațiu este în mare cerere, deci nu ezitați să ne contactați cât mai curând posibil pentru a vă asigura că obțineți această oportunitate excelentă pentru afacerea dumneavoastră!

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pt-birou-sau-cabinet-IDyX0M.html?_gl=1*1450t1j*_gcl_au*R0NMLjE3NDIwMTg3NTQuQ2p3S0NBandwOC0tQmhCUkVpd0FqN29nMTBWNDdILWREVG9MWW9UUK5relFBbFRlZWVvaUF1T0dObkRFNmJtY0tRX0NkRG9iLVVvS0R4b0M3RklROXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTkwMzIzMzEyMC4xNzM1Mzc1MjA1*_ga*NDU5Mjg4NzU0LjE3Mjc4NjU0NDY..*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MjYzMTY2OS4zNi4xLjE3NDI2MzM3NjcuMC4wLjA

Comparabila 2:

9 Carei, Central

ID: P3167 ● 1179

250€



Nr. camere:	1	An construcție:	1940
S. utilă:	33.00 mp	An renovare:	2018
S. construcție:	42.90 mp	Structura rezidențial:	Caramida
S. vitral:	5.32 m	Regim înălțime:	p
Fronti stradă:	6.00 m	Avant:	250
Compo:	Open space	Garantie:	250
Nr. bai:	1		

Vă propun spre închiriere un spațiu comercial de 33 mp util situat pe strada 1 Decembrie 1918 una din arterele principale și intens circulate din Carei, în apropierea vecinătății sunt restaurante, cafenele, magazine comerciale, birouri de avocatură și multe alte activități comerciale, este situat la 150 de metri de Parcul Dendrologic Carei, 150 de metri de sediul Primăriei Carei și este cu acces din stradă. Spațiul este dotat cu o vitrină generoasă și ușă termopan, curent electric, apă de rețea, canalizare, aer condiționat, sistem de alarmă. Dorim ca activitatea dumneavoastră să se desfășoare în condiții bune de dumneavoastră, spațiul permite acest lucru fiind generos, este ideal pentru sediu firmă, birou, activități comerciale, etc, având în fața spațiului și parcare publică amenajată.

Pentru vizionare și mai multe informații vă rog să mă contactați la telefon 0740022020.

<https://mrexclusivitate.ro/spatiu-comercial-1-camera-de-inchiriat-central-carei-2791>



Numele tau*

Adresa de e-mail*

Telefonul tau*

Vă rog să-mi trimiteți mai multe informații despre ID P3167. Mulțumesc!

☐ Sunt de acord cu creșterea dărilor

TRIMITE

Comparabila 3:

De inchiriat spatiu comercial

300 EUR negociabil

📍 Satu Mare, Carei 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valuabil din 3-14/2025 1.45,20 RON



Specificații

Suprafata utila 55 m²

Descriere

De inchiriat spatiu comercial aflat la parterul blocului de pe strada Zaganescu nr.14 Bl. 49 Ap.82 avand suprafata desfasurata 65 m2 si suprafata utila 55 m2.

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁️ Vizualizări: 18

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/de-inchiriat-spatiu-comercial/25f6182h84d47f3d1f7226g151g5311h.html>



Tamas

Vezi toate anunțurile

0770769218

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

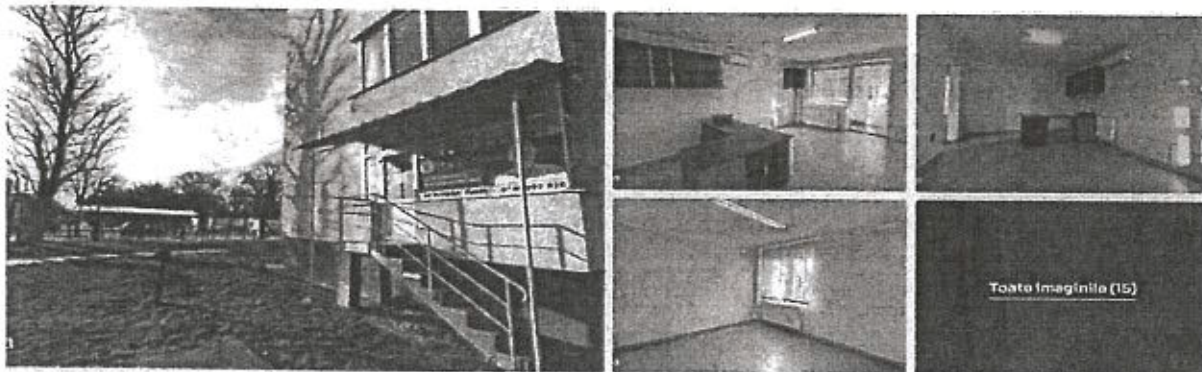
📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Alte oferte:



De închiriat Spațiu Comercial 45 mp - Pta. A. Iancu - Carei

400 € /lună

Piete Avram Iancu, Carei, Satu Mare



Florin Dubovici

Mr. Excluzivitate Premier Satu Mare

☎ 0740 022 020

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Spațiu comercial de închiriat

☒ 45m² ☐ aer condiționat

Etaj:	<i>fără informație</i>
Destinația proprietății:	<i>fără informație</i>
Tip clădire:	<i>fără informație</i>
Ușor de la:	<i>fără informație</i>
Tip vânzător:	agenție
Stare:	pata de utilizare

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aş vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.

Mulțumesc!

Adresați-vă solicitările la: office@storia.ro sau la: [0740 022 020](tel:0740022020)

[Trimite mesajul](#)

Descriere

Doriti să închiriați un spațiu comercial central în cea mai circulată zonă centrală? Vi avem în portofoliu pentru dumneavoastră.

Vă propun spre închiriere un spațiu comercial central de 45 mp util cu 3 încăperi, 1 grup sanitar, 2 holuri, 1 debară, 1 balcon închis cu acces în locație situat în Pta. Avram Iancu vizavi de Catedrala Ortodoxă în sensul giratoriu la parterul blocului cu 10 etaje, una din arterele principale și intens circulate din Carei.

În apropiată vecinătate sunt restaurante, cafenele, farmaci, magazine comerciale, birouri de avocatură și multe alte activități comerciale, este situat la 50 de metri de Parcul Dendrologic Carei și este cu acces din stradă sau din scara blocului.

Spațiul este dotat cu o vitrină generoasă cu uși termopan, ferestre PVC cu termopan, curent electric, apă de rețea, canalizare, încălzire centralizată cu calorifere, aer condiționat, sistem de alarmă.

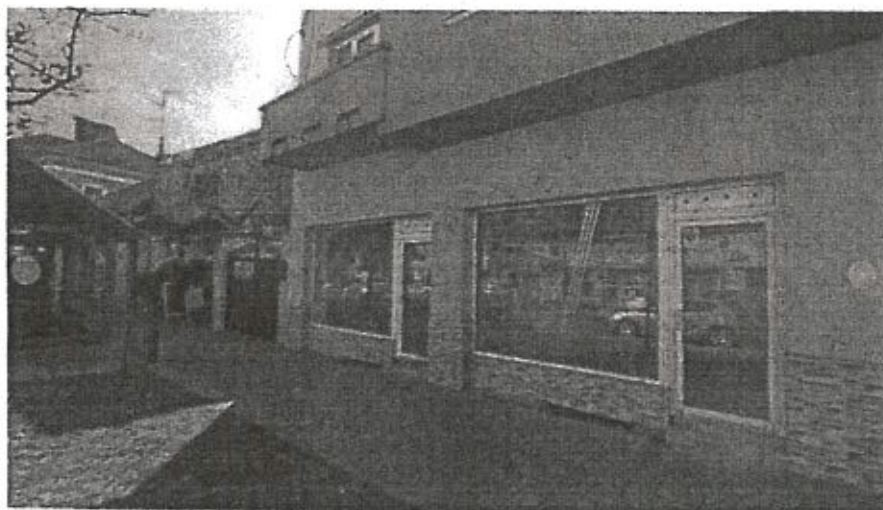
În funcție de perioada contractuală vă oferim tot suportul pentru amenajarea spațiului dorind ca activitatea dumneavoastră să se desfășoare în condițiile dorite de dumneavoastră în acest spațiu situat pe cel mai circulat bulevard din Carei, spațiul permite acest lucru fiind generos, este ideal pentru sediu de firmă, birou, salon de înfrumusețare, activități comerciale, etc, având în spatele spațiului și parcare publică amenajată.

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-45-mp-pta-a-iancu-carei-IDCEHv.html?_gl=1*1450t1j*_gcl_aw*R0NMLjE3NDIwMTg3NTQuQ2p3S0NBandwOC0tQmhCUkVpd0FqN29nMTBWNDdILWREVG9MWW9UUK5reIFBbFRIZWRvaUF1T0dObkRFNmJtY0tRX0NkRG9iLVVYs0R4b0M3RklRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTkwMzIzMzEyMC4xNmZlMzc1MjA1*_ga*NDU5Mjg4NzU0LjE3Mjc4NjU0NDY.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MjYzMTY2OS4zNi4xLjE3NDI2MzM3Njc0MC4wLjA

Cărei, Central

P3990 488

592€



Florin Dubovici

Consultant imobiliare

florin.dubovici@maxclusiv.ro

0740022020

Contact

Numele tău*

Adresa de e-mail*

Telefonul tău*

Vă rog să mi trimiteți mai multe informații despre ID P3990.
Mulțumesc!

☐ Sunt de acord cu prelucrarea datelor

Contactați agentul



Nr. camere:	1	An renovare:	2023
S. utilă:	74.00 mp	Structura rezistență:	Caramida
S. construită:	96.00 mp	Tip imobil:	Casa/Vilă
S. vitrină:	6.00 m	Regim înălțime:	P+1
Front stradal:	8.50 m	Avans:	da
Comp.:	Open space	Garantie:	592
Nr. bai:	1		

Vă propun spre închiriere un generos spațiu comercial de 74 mp util, situat pe strada 1 Decembrie 1918, Nr. 9, una din arterele principale și intens circulate din Cărei, este situat la 250 metri de Primăria Cărei, la 200 de metri de Judecătoria Cărei, în apropierea vecinătății sunt restaurante, cafenele, magazine comerciale, birouri de avocatură și este cu acces din stradă.

Spațiul este dotat cu 2 vitrine generoase cu uși termopan, curent electric, apă de rețea, canalizare, centrală proprie pentru încălzire și este compus din o încăpere open space, finisările nu sunt finalizate oferind posibilitatea ca amenajarea lui să se facă conform solicitării chiriașului.

<https://imobiliarecomisionzero.ro/spatiu-comercial-1-camera-de-inchiriat-central-carei-2026>

6. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

6.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

În aplicarea metodelor pentru estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul informării clientului în vederea închirierii, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea *abordarea prin piață* s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață.

Pentru a selecta valoarea de piață cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piață specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea *abordarea prin piață* s-au bazat pe date suficiente și relevante, iar nivelul ridicat de activitate al pieței specifice (NAP) a indicat un grad de încredere crescut al rezultatului.

6.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE ÎNCHIRIERE** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

3 euro/mp/lună
215 euro/lună

KOVACS ZOLTAN

LEGITIMATIE NR. 18762

Președinte de sesiune
Ioan Merea



Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela-Crina OPRÎTOIU

MUNICIPIUL CAREI
Str. 1 Decembrie 1918 Nr.40
Jud. Satu Mare
Nr. 2697/07.02.2026

Se aprobă
PRIMAR
Monica-Silvia Giurgiu-Kovács

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind atribuirea prin licitație publică deschisă a contractului de închiriere a spațiului în suprafață de 71,31 mp, situat în Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, etaj I, bloc nr. 5, jud. Satu Mare aflat în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat

1. INFORMAȚII GENERALE

Autoritatea contractantă: Municipiul Carei, cu sediul în Municipiul Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, jud. Satu Mare, telefon/fax 0261866149, e-mail: primariacar@yahoo.com, având CIF 4481160, contul IBAN nr. RO29TREZ54721A300530XXXX deschis la Trezoreria Carei, reprezentat legal prin primar d-na Monica-Silvia Giurgiu-Kovács, în calitate de proprietar locator.

A. FIȘA DE DATE

1. Informații privind autoritatea contractantă :

Denumire : Municipiul Carei – reprezentată de Primar Monica-Silvia Giurgiu-Kovács

Cod de identificare fiscală : 4481160

Adresa : Municipiul Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, jud. Satu Mare

E-mail : primariacar@yahoo.com

Telefon : 0040 261 861660, 0040 261 861665, 0040 261 861662

2. Scopul aplicării procedurii :

Atribuirea contractului de închiriere pe durata de 5 ani a spațiului în suprafață de 71,31 mp, situat în Municipiul Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, etaj I, bloc nr. 5, jud. Satu Mare, aflat în proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat.

3. Procedura aplicată :

Atribuirea contractului de închiriere se va prin licitație publică și se realizează în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4. Valoarea contractului :

Prețul minim de închiriere al spațiului în suprafață de 71,31 mp, situat în Municipiul Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, etaj I, bloc nr. 5, jud. Satu Mare, aflat în proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat este de **215,00 Euro/lună**. Prețul final urmează a fi stabilit în urma licitației publice.

5. Criteriul de atribuire a contractului :

Criteriul de atribuire este cel mai mare preț oferit, plecând de la prețul chiriei stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. ____/____.____.2026 a Municipiului Carei.

6. Condiții generale ale procedurii de închiriere prin licitație publică :

Data organizării licitației publice: va fi publicată într-un cotidian de circulație națională sau locală, în Monitorul Oficial, pe site-ul Primăriei Municipiului Carei – <https://municipiulcarei.ro/ro/pagina-anunturi> precum și la afișierul primăriei.

Ofertele trebuie transmise la Registratura Primăriei Municipiului Carei, cu sediul în Carei, str.

anunturi precum și la afișierul primăriei.

Ofertele trebuie transmise la Registratura Primăriei Municipiului Carei, cu sediul în Carei, str. Progresului, nr. 28, în termenele stabilite în anunțul licitației publice.

Locul de desfășurare al licitației sediul Compartimentului Patrimoniu din cadrul Primăriei Carei, situat în Carei, str. Progresului, nr. 28, la data stabilită în anunțul licitației publice.

7. Documentele procedurii de închiriere prin licitație publică :

În vederea demarării licitației publice, personalul din cadrul Compartimentului Patrimoniu al Serviciului Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol va pune la dispoziția oricărei persoane interesate documentația de atribuire, care cuprinde: Fișa de date a procedurii, Caietul de sarcini, Formulare.

8. Modul de prezentare a ofertelor :

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a formularelor puse la dispoziție de către autoritatea contractantă.
- Ofertele se redactează în limba română.
- Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Carei, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul de intrări-ieșiri al UAT Municipiul Carei, precizându-se data și ora.
- Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, în plicul exterior, semnat de către ofertant, însoțită de o cerere de participare la licitație, formular pus la dispoziție de către autoritatea contractantă.
- Ofertele care nu conțin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini nu vor fi acceptate și nu vor putea participa la procedură.
- Procedura de licitație se poate desfășura, numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.
- În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, până la încheierea contractului.

9. Alte informații

- a. Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute de către persoanele interesate pe suport de hârtie, în baza unei solicitări depuse la Registratura Primăriei Municipiului Carei, cu condiția achitării sumei de 100 lei, reprezentând garanție de participare la licitație.
- b. Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția oricărei persoane interesate în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii solicitării de către autoritatea contractantă, dar nu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.
- c. Orice potențial ofertant care a obținut un exemplar din documentația de atribuire are dreptul de a solicita clarificări cu privire la conținutul acesteia, iar autoritatea contractantă are obligația de a răspunde la orice solicitare de clarificări și de a transmite răspunsul cu cel puțin 5 zile înainte de data limită de depunere a ofertelor.
- d. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost depusă în timp util, punând autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de la pct. c), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificări în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

B. CAIET DE SARCINI

privind atribuirea prin licitație publică deschisă a contractului de închiriere a spațiului în suprafață de 71,31 mp, situat în Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 15, etaj 1, birou nr. 3, jud. Satu Mare aflat în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat

Autoritatea contractantă - Municipiul Carei organizează procedura de atribuire a contractului de închiriere prin licitație publică a spațiului în suprafață de 71,31 mp, situat în Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 15, etaj 1, birou nr. 3, jud. Satu Mare aflat în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat, conform celor de mai jos:

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Obiectul contractului de închiriere îl reprezintă spațiul de birou în suprafață de 71,31 mp, situat în Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 15, etaj 1, birou nr. 3, jud. Satu Mare aflat în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat.

2. CONDIȚII GENERALE

- 2.1. Spațiul în suprafață de 71,31 mp, situat în Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 15, etaj 1, birou nr. 3, jud. Satu Mare aflat în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat, va fi folosit ca birou.
- 2.2. Pe parcursul exploatării spațiului se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legile în vigoare.
- 2.3. Spațiul nu poate fi subînchiriat.
- 2.4. Spațiul se închiriază pe perioadă de 5 ani, în conformitate cu legislația în vigoare.
- 2.5. Contractul se poate prelungi prin act adițional conform prevederilor legale, odată, pe jumătate din perioada contractată anterior.
- 2.6. Chiria se stabilește prin licitație publică, prețul de pornire al licitației este de: **215,00 Euro/lună**.
- 2.7. Chiriașul are obligația să plătească lunar chiria până la data de 25 a fiecărei luni.

3. Durata închirierii

- 3.1. Termenul de închiriere este de 5 ani. Contractul se poate prelungi cu acordul părților, prin act adițional, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată.
- 3.2. Actul adițional pentru prelungirea cu acordul părților a termenului de închiriere și durata prelungirii, se va face doar după o analiză a modului de respectare a scopului pentru care a fost închiriat imobilul și doar dacă toate clauzele contractuale au fost respectate.

4. Prețul de închiriere

- 4.1. Chiria minimă pentru imobilul ce face obiectul închirierii este de **215,00 Euro/lună**, calculat la cursul zilei.
- 4.2. Chiria se actualizează anual cu rata inflației comunicată de I.N.S.S.E.
- 4.3. Contravaloarea utilităților corespunzătoare imobilului închiriat și taxa teren/clădire folosință reprezintă sarcina fiscală a chiriașilor în condițiile similare impozitului pe teren/clădire, conform Codului Fiscal și vor fi suportate de chiriaș.
- 4.4. 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 se ajustează, la cererea oricărei părți.

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

- 5.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 5.2. Ofertele se redactează în limba română.
- 5.3. 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.
- 5.4. 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 (capacitatea desfășurării activității solicitate);
 - c.) perioada de valabilitate a ofertei;
 - d.) dovada îndeplinirii cerințelor prevăzute la punctul 3.1.;
 - e.) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini;
 - f.) dovada achitării taxei de participare la licitație;
 - g.) orice alte acte și informații solicitate de către autoritatea contractantă și menționate în documentația de atribuire.
 - h.) plicul interior
- 5.5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- 5.6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 5.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- 5.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de titularul dreptului de administrare.
- 5.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 5.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 5.11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 5.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă, prin comisia de evaluare, urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- 5.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 5.15 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- 5.14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- 5.15. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- 5.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 5.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autoritatea contractantă.
- 5.17. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- 5.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de OUG 57/2019 – privind Codul Administrativ.

6. DESFĂȘURAREA PROCEDURILOR DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Procedura de atribuire este licitație publică conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

A. Procedura licitației publice

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "Candidaturi și oferte" plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Dispoziția Primarului, la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.
3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în "Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor" și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin (trei) oferte eligibile.
6. În cazul în care nu există cel puțin două oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică deschisă.
7. Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei.
8. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.
9. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna aceasta situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.
10. În baza procesului – verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
11. După primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă, în termen de 3 zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

B. Comisia de evaluare.

1. Conform prevederilor art. 338 coroborat cu art. 317 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, la nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind stabilită prin dispoziția primarului, după caz care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriului /criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.
2. Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr de 5 membri cu drept de vot, fiecare dintre membrii comisiei de evaluare i se desemnează un supleant. Componența comisiei de evaluare este următoarea - doi reprezentanți din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Carei, unul din cadrul Serviciului Tehnic, Achiziții Publice, Investiții și unul din cadrul Serviciului Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol – Compartimentul Patrimoniu, doi reprezentanți ai Consiliului Local al Municipiului Carei, un reprezentant al Serviciului Fiscal Municipal Carei, nominalizarea acestora se aprobă prin dispoziția Primarului Municipiului Carei .
3. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți din rândul membrilor acesteia, prin dispoziția Primarului de nominalizarea membrilor comisiei.
4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.
5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
6. Membrii comisiei de evaluare trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute de art.321 al OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
7. Membrii comisiei, supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.
8. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea publică contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile,

dintre membrii supleanți.

9. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare;
- g) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

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

11. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

12. Membrii comisiei de evaluare care nu sunt de acord cu decizia adoptată au dreptul de a-și prezenta punctul de vedere separat, printr-o notă scrisă, atașată hotărârii de evaluare.

13. Deciziile comisiei de evaluare se aprobă de Primarul Municipiului Carei.

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

C. Garanții

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire.

3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a.) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
- b.) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care organizatorul licitației a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de închiriere.

4. Garanțiile se pot depune :

- la casieria Primăriei;

5. Valoarea garanției de participare: **100 lei**

7. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

7.1. Titularul dreptului de proprietate are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului /criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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

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

7.4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea titularului dreptului de proprietate în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

7.5. Titularul dreptului de proprietate nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

7.7. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile.

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

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

7.10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 7.9 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

7.11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în

caietul de sarcini.

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

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

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

7.15. Raportul prevăzut la nr. 7.13 se depune la dosarul licitației.

7.16. Oferta câștigătoare este oferta cu prețul cel mai mare al chiriei.

7.17. În cazul în care prețul chiriei este egal pentru ofertanții clasafi pe primul loc, departajarea acestora se va face prin licitație cu strigare, pragul de strigare fiind de 3 euro. Va fi desemnată câștigătoare oferta cu prețul cel mai mare al chiriei.

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

7.19. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la nr. 7.12, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite la autoritatea contractantă.

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

7.21. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

7.22. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a.) informații generale privind titularul dreptului de administrare, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b.) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- c.) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- d.) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- e.) durata contractului;
- f.) nivelul chiriei;
- g.) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- h.) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- i.) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

7.23. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

7.24. În cadrul comunicării prevăzute la pct. 7.23 autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

7.25. În cadrul comunicării prevăzute la pct. 7.23 autoritatea contractantă 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.

7.26. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. 7.23.

7.27. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

7.28. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

7.29. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la punctele 7.1 – 7.12.

8. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este: cel mai mare nivel al chiriei.

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

8.2. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

8.3. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

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

9. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

9.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, închirierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

9.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

10. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

10.1. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul contractului de închiriere.

10.2. Subînchirierea este interzisă.

10.3. Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită în urma licitației publice.

10.4. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

11. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

11.1. Contractul de închiriere încetează la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia, dar se poate prelungi odată pe perioada egală cu jumătatea din perioada de închiriere, cu condiția depunerii unei cereri de către concesionar cu cel puțin 30 de zile înainte de data expirării, prin act adițional.

11.2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, iar în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

11.3. În cazul nerespectării de către concesionar a obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere, prin reziliere de către proprietar, în termen de 30 de zile de la notificare, cu obligația predării bunului concesionat.

11.4. La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunurile care au făcut obiectul contractului vor fi returnate autoritatea contractantăui libere de sarcini.

11.5. Bunurile realizate de proprietar se consideră bunuri de retur.

9. Cheltuieli de instituire a închirierii

9.1. Garanție de participare la licitație : 100,00 lei

**Serviciul Juridic Patrimoniu Administrare
Domeniul Public și Privat Agricol
Claudiu Ursulescu
Șef serviciu**

C. FORMULARE

- * Formularul 0 - SCRISOARE DE ÎNAINTARE
- * Formularul 1 - FORMULAR OFERTĂ FINANCIARĂ
- * Formularul 2 - INFORMAȚII GENERALE
- * Formularul 3 - DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ
- * Formularul 4 - DECLARAȚIE privind evitarea conflictului de interese

OFERTANTUL

(denumirea/numele, domiciliu / sediu, telefon, persoana de contact)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,

Municipiul Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, jud. Satu Mare

Ca urmare a anunțului public de aplicare a procedurii privind atribuirea contractului pentru închirierea _____

(se va completa cu obiectul închirierii),

noi _____ vă transmitem alăturat plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând un exemplar original.

Data completării _____.____.2026

OFERTANTUL

(numele / denumirea - reprezentant legal)

(semnătura)

OFERTANTUL :

(numele / denumirea, domiciliul / adresa, telefon, persoana de contact)

Formular de ofertă financiară

Către,
Primăria Municipiului Carei

2. Examinând Documentația de Atribuire și Caietul de Sarcini, subsemnatul/subsemnata, reprezentant/reprezentanții ai ofertantului _____ ne oferim ca în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în acestea, să închiriem _____ (se va completa cu obiectul închirierii)
Oferta noastră fiind de _____ euro/lună
3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pe perioada de timp necesară desfășurării procedurii de concesiune prin licitație publică.
4. Până la concesiunea și semnarea contractului de concesiune această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajat între noi.

Nume, prenume, semnătură _____,

în calitate de _____ legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele _____ (denumirea/numele operatorului economic)

Data completării _____.2026

OFERTANTUL

(numele / denumirea, domiciliul / adresa, telefon, persoana de contact)

INFORMAȚII GENERALE

Denumirea/numele: _____

Codul fiscal: _____

Cont bancar: _____

4. Adresa sediului: _____

5. Telefon/fax: _____

6. Adresa de email : _____

7. Certificat înregistrare(dacă este cazul): _____

8. Obiect activitate (dacă este cazul): _____

OFERTANT,

(numele / denumirea - reprezentant legal)

semnătură

Data completării _____.____.2026

OFERTANTUL

(numele / denumirea, domiciliul / adresa, telefon, persoana de contact)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ

1. Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al _____, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la procedura pentru atribuirea contractului de _____ închiriere a _____ bunului _____ organizată de _____ Primăria Municipiului Carei la data de _____.____.2026 (zi/lună/an) particip și depun oferta :
 () în nume propriu;
 () ca asociat în cadrul asociației
 (Se bifează opțiunea corespunzătoare)
2. Subsemnatul _____, declar că voi informa imediat autoritatea publică locală, dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de concesiune sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de concesiune.
3. De asemenea, declar că informațiile furnizate, conform documentelor depuse la procedură, sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea locală are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

OFERTANT,

(numele / denumirea - reprezentant legal)
semnătură

Data completării _____.____.2026

Ofertant,
(numele / denumirea, domiciliul / adresa, telefon, persoana de contact)

DECLARAȚIE

Privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul/Subscrisa _____

(numele / denumirea, domiciliul - sediul/adresa operatorului economic), în calitate de ofertant / ofertant asociat/ la procedura pentru atribuirea contractului prin licitație publică privind închirierea _____ bunului

_____ organizată de
autoritatea contractantă - Municipiul Carei, declar pe propria răspundere, cunoscând sancțiunile privind falsul în declarații că nu ne aflăm în situația de conflict de interese privind regimul contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică sau privată.

De asemenea, în situația în care, pe parcursul derulării procedurii de atribuire, apare o situație de conflict de interese, mă oblig să notific în scris, de îndată, autoritatea contractantă.

Data completării: ____ . ____ . 2026

Ofertant,
(numele / denumirea - reprezentant legal)

(semnatura autorizata)

D. Model Contract

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I: PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL CAREI, cu sediul în Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, județul Satu Mare, Cod fiscal: 4481160, telefon / fax:, e-mail:, cont bancar nr. RO29TREZ54721A300530XXX deschis la Trezoreria Carei, reprezentată legal prin primar - _____ în calitate de **PROPRIETAR (LOCATOR)**, pe de o parte,

și

_____, cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, jud. _____ cod. _____, C.I.F./C.U.I nr. _____ număr de ordine la Registrul Comerțului _____, cont RO _____, deschis la _____, telefon/fax _____, în calitate de **CHIRIAȘ (LOCATAR)**, (persoană juridică) pe de altă parte,

Sau _____, domiciliat în _____, str. _____, nr. _____, jud. _____ cod. _____, C.N.P. _____, C.I/B.I seria _____, nr. _____, eliberat la data de _____, de _____ cont RO _____, deschis la _____, telefon/fax _____, în calitate de **CHIRIAȘ (LOCATAR)**, pe de altă parte, (persoană fizică)

la data de _____.2026, la sediul proprietarului (locatorului), în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Carei nr. / și a Raportului comisiei de evaluare nr. ____ / _____.202__ s-a încheiat prezentul Contract de Închiriere, conform celor de mai jos.

II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.(1) Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului imobil spațiul de birou în suprafață de 71,31 mp, situat în Carei, _____, jud. Satu Mare aflat în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat.

(2) - Predare-primirea bunului imobil închiriat se face prin proces-verbal de predare-primire, încheiat între proprietar și chiriaș, în care se va menționa starea bunului imobil.

(3) - După primirea în folosință a bunului imobil închiriat, chiriașul nu poate formula obiecții cu privire la starea acestuia.

(4) - Predarea-primirea bunului se va efectua după constituirea garanției prin reîntregire, la nivelul a două chirii rezultate în urma adjudecării licitației.

III: DESTINAȚIA

Art. 2.(1) Bunul imobilul ce face obiectul contractului de închiriere va fi folosit de chiriaș pentru activități de birou, conform prevederilor din caietul de sarcini.

(2) Destinația bunului imobilul ce face obiectul contractului de închiriere nu va putea fi schimbată fără consimțământul scris al proprietarului.

IV: DURATA

Art.3.(1) Termenul de închiriere este de 5 (cinci) ani, începând cu data de _____.2026.

(2) - Cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea contractului, la cererea chiriașului și cu aprobarea proprietarului contractul se poate prelungi, prin act adițional, pentru o perioadă de timp egală cu cea inițială, o singură dată, cu condiția respectării tuturor clauzele contractuale.

(3) - Începând cu data intrării în vigoare a prezentului, chiriașul va răspunde pentru daune cauzate prin faptele lui sau în numele acestuia.

V: CHIRIA

Art. 4.(1) Chiria este de _____ euro/lună și se plătește lunar / trimestrial / semestrial, în lei la cursul BNR din data emiterii facturii, până la data de 25 a lunii în curs / a ultimei luni din trimestru / semestru.

(2) Chiria se indexează anual, la data de 1 ianuarie, cu rata inflației comunicată de INSSE.

(3) Plata chiriei se face prin virament bancar sau numerar la casieria instituției.

(4) Contravaloarea utilităților corespunzătoare bunului imobil ce face obiectul contractului de închiriere, precum și taxa folosință teren/clădire reprezintă sarcina fiscală a chiriașilor în condițiile similare impozitului pe teren/clădire, conform Codului Fiscal și vor fi suportate de chiriaș.

(5) 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 se ajustează, la cererea oricărei părți.

VI: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art. 5. Proprietarul are următoarele drepturi și/sau obligații:

a) să predea spațiul, pe bază de proces-verbal, care face parte integrantă din prezentul contract, încheiat după semnarea contractului și după constituirea garanției;

b) să încaseze chiria, contravaloarea utilităților și taxa teren/clădire calculată conform Codului Fiscal, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanția constituită de chiriaș;

d) să asigure folosința netulburată a bunului imobil pe tot timpul închirierii;

e) să controleze executarea obligațiilor de către chiriaș și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului imobil de către chiriaș, starea integrității bunului imobil și destinația în care este folosit.

Art. 6.(1) Chiriașul are următoarele drepturi și/sau obligații:

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

b) să achite chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract, contravaloarea utilităților, precum și taxa teren/clădire calculată conform Codului Fiscal, corespunzătoare bunului imobil închiriat;

c) să folosească bunul imobil închiriat conform scopului pentru care a fost închiriat;

d) să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor, instalațiilor și accesoriilor aferente;

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

f) să mențină în stare de funcționare instalațiile aferente bunului imobil închiriat, prin lucrări de întreținere, reparații și înlocuire a pieselor defecte;

g) să nu execute niciun fel de lucrări, fără acordul scris prealabil al proprietarului și, după caz, fără obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

h) 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 și liber de orice sarcini;

i) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;

j) să nu perturbe în niciun fel activitatea desfășurată în incinta imobilului, după caz;

k) să respecte normele PSI, SSM și protecția mediului, ce-i revin în îndeplinirea contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legale. Chiriașul se obligă să organizeze activitatea de apărare împotriva incendiilor și va dota bunul închiriat cu mijloace de primă intervenție;

l) să asigure paza bunului închiriat;

m) chiriașului îi revine sarcina de a-și îndeplini toate obligațiile fiscale aferente închirierii bunului

imobil ce formează obiectul prezentului contract;

n) să obțină avizele, autorizațiile necesare, prevăzute de lege, pentru desfășurarea activității, după caz;

o) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;

p) să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în bunul imobil închiriat;

q) să permită proprietarului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la solicitarea proprietarului/administratorului.

(2) Orice lucrări de construire s-ar face de chiriaș, la spațiul închiriat, rămân bunuri câștigate bunului imobil închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru deteriorările făcute sau pentru alte sume datorate de el proprietarului ca daune interese pentru încălcarea clauzelor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu acordul scris prealabil al proprietarului și cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor cuprinse în documentațiile urbanistice aprobate, după caz. Totodată, proprietarul poate cere și readucerea bunului imobil închiriat în stare inițială.

(3) Chiriașul poate monta firme sau reclame numai cu acordul proprietarului/administratorului, în locurile acceptate de acesta și după obținerea avizelor legale.

VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 7.(1) În cazul în care chiriașul nu achită chiria, utilitățile și taxa teren/clădire datorate, la termenele stabilite, el datorează majorări de întârziere calculate în cuantumul și în condițiile legislației fiscale privind impozitele și taxele locale.

(2) În cazul în care chiriașul folosește bunul închiriat contrar destinației stabilite, contractul de închiriere se realizează deplin drept, în baza unei notificări transmise în acest sens, cu plata de daune interese.

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

(4) Chiriașul este obligat să suporte toate amenziile primite de proprietar, ca urmare a nerespectării de către chiriaș a obligațiilor contractuale și legale ce îi revin.

(5) Proprietarul nu este responsabil de bunul mers al activității desfășurate de către chiriaș și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către chiriaș în bunul imobil închiriat.

(6) Riscul pieirii fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

(7) Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul proprietarului, în baza unei notificări transmise, fără intervenția instanței de judecată să considere contractul reziliat.

(8) Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 30 de zile anterior luării măsurilor.

(9) În cazul în care, din culpa sau la solicitarea chiriașului, contractul încetează înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, proprietarul va percepe cu titlu de daune-interese o sumă egală cu valoarea chiriei pe 5 (cinci) luni.

VIII: INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII BUNULUI IMOBIL

Art. 8. (1) Este interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a bunului imobil închiriat.

(2) Bunul imobil închiriat este destinat exclusiv uzului titularului contract.

(3) Introducerea unei terțe persoane în bunul imobil închiriat, sub formă de asociere, colaborare, reprezentare, etc. se consideră ca o subînchiriere și atrage după sine rezilierea contractului și plata de daune interese la valoarea stabilită de autoritatea publică contractantă.

IX: FORȚĂ MAJORĂ

Art. 9.(1) Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 zile de la apariție.

(4) Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

(5) Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 zile de la încetare.

(6) Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 luni, fiecare parte poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una dintre părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora obligațiile până la această dată.

X: GARANȚIA

Art. 10.(1) În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de proprietar, prin neîndeplinirea totală și/sau parțială sau îndeplinirea defectuoasă de către chiriaș a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, chiriașul se obligă să constituie în condițiile documentației de atribuire, garanția.

(2) – Garanția va fi valabilă pe toată perioada de derulare a contractului, la care se adaugă 60 de zile calendaristice de la data expirării contractului de închiriere.

Art. 11. - Proprietarul poate executa garanția, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care chiriașul nu își îndeplinește obligațiile contractuale total și/sau parțial sau le îndeplinește defectuos.

Art. 12. - În cazul executării garanției, chiriașul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile calendaristice de la data executării, sub sancțiunea încetării de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări în acest sens.

XI: ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 13. (1) – Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

a) expirarea termenului stipulat în contract;

b) prin acordul scris al părților;

c) prin reziliere de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și intervenția instanței de judecată, fără orice formalitate prealabilă, dacă chiriașul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale ce-i revin;

d) desființarea titlului proprietarului;

e) denunțarea unilaterală a contractului de către proprietar, atunci când intervine o cauză de utilitate publică, după notificarea prealabilă a chiriașului, cu cel puțin 30 de zile anterior denunțării;

f) pieirea bunului din alte cauze care țin de modul de exploatare și de întreținerea acestuia.

(2) Încetarea sau rezilierea prezentului contract nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

(3) Prevederile prezentului articol nu înlătură răspunderea părții care în mod culpabil a cauzat încetarea contractului.

(4) Toleranța arătată de către una din părți, asupra unor încălcări ale clauzelor contractuale de către cealaltă parte, indiferent de durata sau frecvența acestora, nu îngrădește cu nimic dreptul părții vătămate de a rezilia contractul.

(5) La expirarea valabilității contractului, chiriașul are obligația de a preda imobilul, în caz contrar datorând lipsă de folosință în cuantumul comunicat de autoritate/instituția publică contractantă și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate utorității sau instituției publice contractante până la predare.

XI: PRELUAREA, PREDAREA ȘI ELIBERAREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Art. 14. (1) – Preluarea/predarea bunului imobil închiriat de către chiriaș/autoritatea publică

contractantă, se face pe baza unui proces-verbal de predare/primire în care se consemnează detaliat starea imobilului.

(2) La sfârșitul perioadei de închiriere sau la rezilierea contractului, chiriașul se obligă să elibereze bunul închiriat și să-l pună la dispoziția proprietarului/administratorului, în starea tehnică funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura exploatării normale și liber de orice sarcini.

(3) Neprezentarea reprezentantului chirieșului sau neeliberarea imobilului conform clauzelor mai sus menționate, se consideră renunțare, fără orice revendicări ulterioare, asupra bunurilor personale aflate în spațiul închiriat. În acest caz, constatarea stării bunului imobil închiriat se face exclusiv de către proprietar, acesta putând cere despăgubiri pentru prejudiciile aduse.

(4) Eliberarea bunului închiriat de către chiriaș și predarea către proprietar se face conform prevederilor prezentului contract fără a se recurge la procedurile în fața instanței judecătorești și fără a fi necesară decizia instanței în această privință, eliberarea imobilului fiind deplin drept fără somație, notificare sau punere în întârziere sau orice altă formă prealabilă, prezenta clauză având valoarea unei condiții rezolutorii.

XII: DISPOZIȚII FINALE

Art. 15. Orice amendamente sau modificări la prezentul contract sunt valabile numai în scris, cu acordul ambelor părți.

Art. 16. În situația în care o parte contractantă își schimbă datele de contact și/sau sediul/domiciliul este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți modificările apărute în termen de 30 zile de la data modificării.

Art. 17. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Art. 18. Dacă o dispoziție contractuală se dovedește a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în întregime, celelalte dispoziții contractuale rămân în vigoare.

Art. 20. - Schița bunului imobil închiriat, oferta tehnică/financiară, procesul-verbal de predare-primire fac parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi _____.2026 în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR (LOCATOR)
MUNICIPIUL CAREI

CHIRIAȘ (LOCATAR)

Președinte de ședință
Ioan Merca



Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela-Crina OPRÎTOIU