

HOTĂRÂREA Nr. 32/10.02.2026

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului în suprafață de 115 mp, situat pe str. Progresului, nr 28, clădire C 4, 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. 2804/04.02.2026 inițiat de Viceprimarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului în suprafață de 115 mp, situat pe str. Progresului, nr 28, clădire C 4, din Municipiul Carei,

Având în vedere

Referatul de specialitate nr 2814/04.02.2026 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol prin care propune aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului în suprafață de 115 mp, situat pe str. Progresului, nr 28, clădire C 4, din Municipiul Carei, aprobarea Raportului de evaluare nr 223/03.10.2025, 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. 27/26.05.2025 a Clubului Sportiv Academia de Box Nord-Vest Transilvania,
 - Fișa mijlocului fix,
 - Extrasul CF 101413 Carei, nr cad. 101413-C4 în suprafață desfășurată 160 mp, suprafață utilă 115 mp,
 - Raportului de evaluare al proprietății imobiliare cu destinație Sală de sport nr 223/03.10.2025, înregistrat la Primăria Municipiului Carei nr 22343/16.10.2025,
- 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 cu destinație Sală de sport nr 223/03.10.2025, înregistrat la Primăria Municipiului Carei nr 22343/16.10.2025, în suprafață desfășurată 160 mp, suprafață utilă 115 mp, situat pe str. Progresului, nr 28, clădire C 4, întocmit de evaluator autorizat Kovacs Zoltan, conform Anexei 1 la prezenta Hotărâre.

Art.2. Se aprobă închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinație Sală de sport în suprafață desfășurată 160 mp, suprafață utilă 115 mp, situat pe str. Progresului, nr 28, clădire C 4, din Municipiul Carei înscris pe terenul din CF 101413 Carei, nr cad. 101413-C4, pentru o perioadă de 5 ani.

Art.3. Se aprobă Documentația de Atribuire privind închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinație Sală de sport în suprafață desfășurată 160 mp, suprafață utilă 115 mp, situat pe str. Progresului, nr

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 - 18

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

28, clădire C 4, din Municipiul Carei înscris pe terenul din CF 101413 Carei, nr cad. 101413-C4, conform Anexei 2 care face parte din prezenta Hotărâre.

Art.4. Se aprobă valoarea minimă de pornire a licitației pentru închirierea spațiului cu destinație Sală de sport în suprafață desfășurată 160 mp, suprafață utilă 115 mp, situat pe str. Progresului, nr 28, clădire C 4, din Municipiul Carei înscris pe terenul din CF 101413 Carei, nr cad. 101413-C4, în sumă de 115,00 euro/lună respectiv 1 euro/mp/lună, fără TVA.

Art.5. Se numesc reprezentanții 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 OPRÎTOIU

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 prezenți – 18

Nr. total al consilierilor absenți – 1

Voturi pentru - 18

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. 22643
DATA 16 10 2025
REPARTIZAT:

Rap. 223/03.10.2025

Raport de evaluare al proprietății imobiliare cu destinație sală de sport

Spațiu Sală de gimnastică

Situat în Carei, Str. Progresului, nr. 28, nr. cad. 101413-C4, jud. Satu Mare

Proprietar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Solicitant: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Destinatar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Octombrie 2025

Sinteza evaluării

Obiectul lucrării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tip Sală de gimnastică situat în Carei, Str. Progresului, nr. 28, nr. cad. 101413-C4 având suprafața construită de 160 mp, suprafața utilă de 115 mp. Nefiind pus la dispoziția evaluatorului un relevu din care să reiasă suprafața utilă a proprietății, aceasta a fost determinat prin împărțirea suprafeței construite cu un coeficient de 1,4.

Adresă proprietate: Carei, Str. Progresului, nr. 28, nr. cad. 101413-C4, jud. Satu Mare.

Proprietatea este identificată juridic prin CF Nr. 101413 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: sală de gimnastică;
- descriere funcțională: utilizat
 - ✓ Sală de gimnastică;
 - ✓ dotări, funcțiuni conforme cu utilizarea actuală – energie electrică, apă, canalizare de la rețea, încălzirea se realizează prin convectoare pe gaz;

Scopul lucrării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului în vederea închirierii, determinarea valorii de închiriere a proprietății.

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 (Sală de gimnastică);
- cererea pentru acest tip de proprietate poate veni din partea persoanelor juridice și fizice care doresc închirierea unui Sală de gimnastică și dispun de lichidități sau au acces la surse de finanțare;
- se manifestă o tendință atât pentru vânzare, cât și pentru închiriere.

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 2025:

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2025

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

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:

1 euro/mp/lună

115 euro/lună

- Data evaluării este 03.10.2025;
- 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

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: 0774659319

Email: kvzoltan93@gmail.com

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 proprietății.

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 Sală de gimnastică situat în Carei, Str. Progresului, nr. 28, nr. cad. 101413-C4 având suprafața construită de 160 mp, suprafața utilă de 115 mp. Nefiind pus la dispoziția evaluatorului un relevu din care să reiasă suprafața utilă a proprietății, aceasta a fost determinat prin împărțirea suprafeței construite cu un coeficient de 1,4.

Adresă proprietate: Carei, Str. Progresului, nr. 28, nr. cad. 101413-C4, jud. Satu Mare.

Proprietatea este identificată juridic prin CF Nr. 101413 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:

- 03.10.2025;

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 **03.10.2025**, care este și data raportului.

2.12. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspectia imobilului a fost efectuată de către **evaluador Kovacs Zoltan** – evaluator autorizat, în data de **03.10.2025** 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 informație 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
- datele descriptive referitoare la bunurile evaluate, inclusiv starea tehnică
- date privind piața specifică, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului,

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

o 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:

- o Proprietarul pentru situația contabilă, documente.
- o presa de specialitate și consultanți care își desfășoară activitatea pe piața echipamentelor;
- o informații existente pe site-urile specializate;
- o revistele de profil;
- o 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 permise de evaluator.

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;

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

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

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 2025, respectiv 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 100)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2025

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 (aferește 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.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul final, la trimerile 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 condiții (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);

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

- ✓ 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 03.10.2025. Inspectia 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, Str. Progresului, nr. 28, nr. cad. 101413-C4

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:** sală de gimnastică
- Tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termoizolant.
- Finisaje interioare spațiu: Finisaje medii
- **starea generală a imobilului:** bună



3.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

În urma analizei activității pieței 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 pieței 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 neconcordanțe 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 proprietatilor comerciale iar ca si aria 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 proprietati de manifestă mai ales pentru vanzare. Potentialii cumparatori sunt firme care doresc să dezvolte activități comerciale sau comerciale în 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.

4.1.3. OFERTA

Oferta de astfel de proprietati 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 imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv

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

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

estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁸

4.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a spațiilor comerciale, balanta inclina in favoarea cererii.

4.2. CEA MAI BUNA 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- 2025 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 BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

În acest caz, considerăm că utilizarea comercială este cea mai potrivită având în vedere localizarea proprietății.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, proprietatea imobiliară comercială: este permisă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14

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.

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret de oferta/inchiriere €		1	2	1
Suprafata constructie m ² (utila)	115.00	506	1,518	193
Pret de vanzare unitar (euro/mp util)		1	2	1
Suprafata teren m ²	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru negociere		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustare		-0.2	-0.4	-0.3
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 20%.		
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		1	2	1
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		1	2	1
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		1	2	1
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		1	2	1
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	Oct-25	Oct-25	Oct-25	Oct-25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		1	2	1
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		1	2	1

Localizare, acces	Carei, Str. Progresului	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		1	2	1
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		1	2	1
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata utila (mp)	115.00	506	1,518	193
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		1	2	1
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Calitatea finisajelor	medie	medie	medie	medie
Ajustare	procentual	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		0.9	1.6	1.0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Tip construcție	Sală de gimnastică	considerat similar	hală	considerat similar
Ajustare		0%	-10%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		1	1	1
Explicatie ajustare		Comparabila 2 a fost ajustată negativ cu 10% fiind o proprietate de tip hală.		
Altele		nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		1	1	1
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
		da	da	da
Ajustare totală netă (EURO)		0	0	0
Ajustare totală netă (%)		0%	-10%	0%
Ajustare totală brută (EURO)		0	0	0
Ajustare totală brută (%)		0%	10%	0%
Pret ajustat		1	1	1
	Euro	Lei		
Valoare adoptata		1		

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Proprietati comparabile

Comparabila 1:

Descriere

Trimitite mosajului

Ciudine multi-funcțională, ideală pentru afaceri sau

Ve ofer spați închiriere o proprietate cu 3 spați delimitate situate în aceași
clădire, 2 spați situate la parterul clădirii și unul la etajul 1 al clădirii, o
proprietate cu potențial excepțional, situată la ieșirea din oraș spre
localitatea Căpâlni, într-o zonă intens circulată pe str. Căpâlniilor Nr. 103.

Clădirea construită în anul 1957 a fost consolidată și parțial renovată în 2019
 fiind realizată din cărămidă și BCA, fundajul din beton, acoperiș cu țiglă
ceramic, uși și geamuri din PVC cu termopan, este racordată la curent
electric trifazat, apă, canalizare.
Clădirea dispune și de locuri de parcare în curte sau în fața imobilului având
un front stradal disponibil de 30 ml.

Clădirea se compune din următoarele spații compartimentate astfel:

Spațiul la parter cu suprafa de 506 mp compus din:
- 9 încăperi semidecomandate

- 1 grup sanitar

- 1 intru

- 1 birou

Spațiul dispune de curent electric trifazic cu contorizare individuală, apă,
canalizare.

Preț închiriere 600 Euro/lună+garanție 2 luni de chirie la semnarea
contractului

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-de-inchiriat-proprietate-cu-functiuni-mixte-str-caplenii-IDE01X>

Comparabila 2:

Spațiul la parter cu suprafa de 193 mp fostă Sala mică de evenimente

compus din:

- 4 încăperi semidecomandate

- 3 grupuri sanitare

- 2 holuri

Spațiul dispune de curent electric trifazic cu contorizare individuală, apă,
canalizare.

Preț închiriere 250 Euro/lună+garanție 2 luni de chirie la semnarea
contractului

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-de-inchiriat-proprietate-cu-functiuni-mixte-str-caplenii-IDE01X>

Comparabila 3:

Inchiriere Cladire Productie, Depozitare, Birouri-Teren 3140 mp - Carei

Carei Judetul Satu Mare - Vezi Harta

3.036 € • TVA / luna

2 € + TVA / mp / luna



Sup. prop. / mp. prop.

1518 mp

Tip prop.

Logistică

Vezi Harta

Descriere spațiu comercial

Se oferă spre închiriere sau vânzare o cladire industrială cu spații de birouri, producție și depozitare situată într-o zonă industrială fără restricții în Loc. Carei Jud. Satu Mare pe strada Alexandru Ioan Cuza Nr. 21 din apropierea județului spre localitatea Cluj-Napoca. Denumirea proprietății este fabrică de ulei. Ardeșul.

Terenul aferent de 3140 mp este îngrădit este curățat, cu acces comun pe platforma betonată pe suprafața terenului sunt construite 2 cladiri asfalt.

Cladirea administrativă cu spații de depozitare pe 2 nivele în total de 810 mp construită din care utili 622 mp compusa din:

- zonă de birouri 144 mp

- spații de depozitare 478 mp

Cladirea de producție, depozitare în total de 1159 mp construită din care utili 895 mp compusa din:

Citește mai mult

5 Păreri

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XCOR1402K

Actualizat în: 08 Septembrie 2025

Suprafață utilă totală

1518 mp

Suprafață teren

799

Regim înălțime

P

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-carei-1518mp-261030629>



Florin Dubovici

Consultant imobiliar

MR. EXCLUSIVITATE
PREMIER SATU MARE



0740022020

0714420321 / 0714203277

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare

Activează Notificările



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei

CARTE FUNCİARĂ NR. 101413
COPIE

Carte Funciară Nr. 101413 Carei

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi:2206 N Carei
Nr. cadastral vechi:5109

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Str PROGRESULUI, Nr. 28, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101413	8.388	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	101413-C1	Loc. Carei, Str PROGRESULUI, Nr. 28, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:2040 mp; S. construita desfasurata:4080 mp; Centru social tip P+1
A1.2	101413-C2	Loc. Carei, Str PROGRESULUI, Nr. 28, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:302 mp; S. construita desfasurata:303 mp; Magazie tip P
A1.3	101413-C3	Loc. Carei, Str PROGRESULUI, Nr. 28, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:336 mp; S. construita desfasurata:336 mp; Magazie tip P
A1.4	101413-C4	Loc. Carei, Str PROGRESULUI, Nr. 28, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:2014; S. construita la sol:160 mp; S. construita desfasurata:160 mp; Extindere centrala termica si schimbare destinatie in Sala de gimnastica cu vestiare si grupuri sanitare

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12959 / 11/02/2008		
Hotarare nr. 353/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI OBSERVATII: (pervenita din conversia CF 2206 - N Carei)	A1, A1.1 / B.3
10387 / 23/05/2017		
Act Administrativ nr. 4199, din 30/03/2017 emis de Primaria Municipiului Carei; Act Administrativ nr. 7050, din 22/05/2017 emis de Primaria Municipiului Carei;		
B2	se noteaza actualizare informatii cadastrale prin: atribuire numar cadastral 101413, actualizarea constructiei cladiri de sub A.1.1 prin inscrierea lor sub A.1.1., A.1.2, A.1.3 si A.1.4 si se noteaza extinderea si schimbarea destinatiei constructiei de sub A.1.4	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rang. inch. nr. 12953/2008, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE in seria rang. inch. nr. 12953/2008, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAREI	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
12953 / 21/10/2008		
Hotarare nr. 353/2007;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAREI	A1, A1.1 / C.2

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
OBSERVAȚII: (proveniența din conversia CF 2206-N Carei)		
10387 / 23/05/2017		
Act Administrativ nr. 7050, din 22/05/2017 emis de Primaria Municipiului Carei/ Act Administrativ nr. 4199, din 30/03/2017 emis de Primaria Municipiului Carei;		
C2	se radiaza dreptul de administrare de sub C.1.1. și se transcrie la foaia de proprietate sub B.4.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

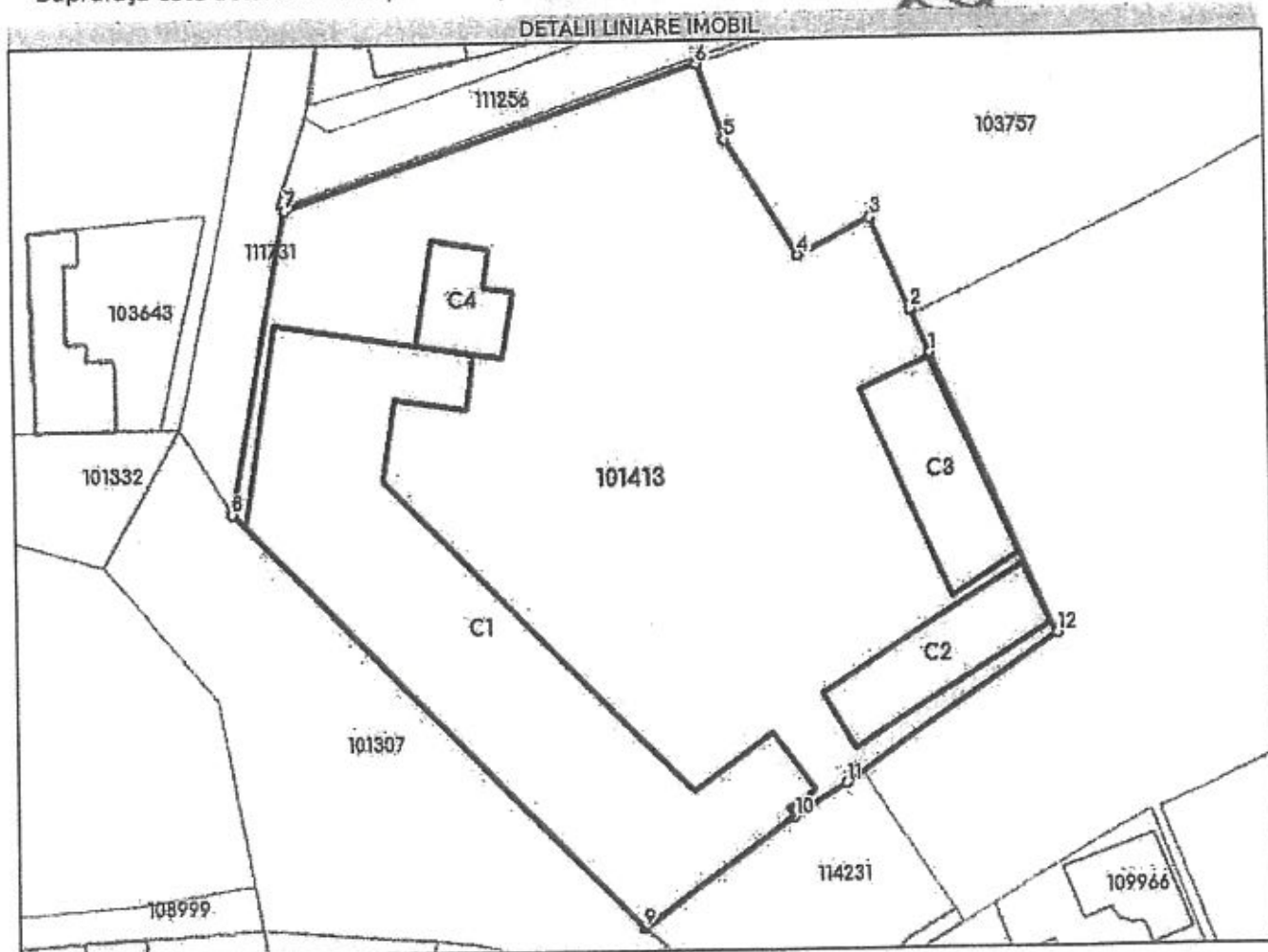
Neutilizabil în circuitul civil

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101413	8.388	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8.388	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Nr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	101413-C1	construcții administrative și social culturale	2.040	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:2040 mp; S. construita desfasurata:4080 mp; Centru social tip P+1
A1.2	101413-C2	construcții anexa	302	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:302 mp; S. construita desfasurata:303 mp; Magazie tip P
A1.3	101413-C3	construcții anexa	336	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:336 mp; S. construita desfasurata:336 mp; Magazie tip P
A1.4	101413-C4	construcții administrative și social culturale	160	Cu acte	Nr. niveluri:1; An construire:2014; S. construita la sol:160 mp; S. construita desfasurata:160 mp; Extindere centrala termica si schimbare destinatie in Sala de gimnastica cu vestiare si grupuri sanitare

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	6.624
2	3	14.086
3	4	11.585
4	5	19.098
5	6	11.137
6	7	61.233
7	8	43.07
8	9	81.575
9	10	25.86
10	11	8.761
11	12	36.487
12	1	42.95

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 10 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Neutilizabil în
Civil

6. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

6.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUĂRII

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:

1 euro/mp/lună
115 euro/lună

KOVACS ZOLTAN

LEGITIMATIE NR. 18762

Președinte de ședință
Ioan Merca



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

u

MUNICIPIUL CAREI
Str. 1 Decembrie 1918 Nr.40
Jud. Satu Mare
Nr. 2700/03.02.2026

Se aprobă
PRIMAR
Monica-Silvia Giurgiu-Kovács

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind atribuirea contractului de închiriere prin licitație publică deschisă a spațiului (sala de gimnastică) în suprafață de 115 mp, situat în municipiul Carei, strada Progresului, nr. 28, județul Satu Mare, înscris în CF 101413, nr. Cad. 101413-C4, din domeniul public al Municipiului Carei

1. INFORMAȚII GENERALE

1.1 Autoritatea contractantă : Municipiul Carei, cu sediul în Municipiul Carei, județul 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 :

În vederea închirierii pe durata de 5 ani a spațiului (sala de gimnastică) în suprafață de 115 mp, situat în municipiul Carei, strada Progresului, nr. 28, județul Satu Mare, înscris în CF 101413, nr. Cad. 101413-C4, aflat în domeniul public al Municipiului Carei.

3. Procedura aplicată

Atribuirea contractului de închiriere se va prin licitație publică 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, aparținând domeniului public al Municipiului Carei, este de **115 Euro/lună**, prețul nu este purtător de TVA. Prețul final de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice.

5. Criteriul de atribuire a contractului : cel mai mare preț oferit, plecând de la prețul stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. _____ / 2026 a Municipiului Carei.

6. Condiții generale ale procedurii de vânzare 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->

anunțuri 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, model Contract de închiriere, 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 nicio 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 contractului de închiriere prin licitație publică a spațiului (sala de gimnastică) în suprafață de 115 mp, situat în municipiul Carei, strada Progresului, nr. 28, județul Satu Mare , înscris în CF 101413, nr. Cad. 101413-C4, domeniul public

Autoritatea contractantă - Municipiul Carei organizează procedura de atribuire a contractului de închiriere prin licitație publică a spațiului (sala de gimnastică) în suprafață de 115 mp, situat în municipiul Carei, strada Progresului, nr. 28, județul Satu Mare , înscris în CF 101413, nr. Cad. 101413-C4, domeniul public, conform celor de mai jos:

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Obiectul contractului de închiriere îl reprezintă spațiul - Sala de gimnastică, în suprafață de 115 mp, situat în Municipiul Carei, strada Progresului, nr. 28, jud. Satu Mare, înscris în CF 101413, nr. Cad. 101413-C4, din domeniul public al Municipiului Carei.

2. CONDIȚII GENERALE

- 2.1.** Spațiul (sala de gimnastică) în suprafață de 115 mp, situat în municipiul Carei, strada Progresului, nr. 28, județul Satu Mare , înscris în CF 101413, nr. Cad. 101413-C4, domeniul public al Municipiului Carei și va fi folosit de către chiriaș în vederea desfășurării antrenamentelor sportive.
- 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 cu acordul părților prin act adițional, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată.
- 2.6.** Chiria se stabilește prin licitație publică, prețul de pornire al licitației este de: **115 Euro/ lună.**
- 2.7.** Chiriașul are obligația să plătească chiria lunar până la data de 25 a lunii pentru luna în curs.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

3.1. Calitatea de ofertant o poate avea orice persoană fizică sau juridică română, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a achitat taxa de participare la licitație;
- a depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- face dovada că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

4. CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTEI

- 4.1.** Oferta va fi transmisă (depusă) până la data de __, __.2026, ora 10:00, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 4.2.** Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.
- 4.3.** Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.
- 4.4.** Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel a chiriei, iar în caz de egalitate a ofertei se va trece la supralicitare prin strigare începând de la valoarea înscrisă în formularul de ofertă.

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.

5.2. 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 desfasurării 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 acesteia;
- 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 clasati 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.

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 ÎNAINȚARE
- * 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

1. 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
2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pe perioada de timp necesară desfășurării procedurii de concesiune prin licitație publică.
3. 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

1. Denumirea/numele: _____
2. Codul fiscal: _____
3. 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)

C. Model CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

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: **0261 861 665 sau 0261 805 040**, e-mail: **primariacar@yahoo.com**, cont bancar nr. RO29TREZ54721A300530XXXX deschis la Trezoreria Carei, reprezentată legal prin primar **Monica-Silvia Giurgiu-Kovács** 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 _____.202__, 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 spațiu - sala de gimnastică în suprafață de 115 mp, situat în municipiul Carei, strada Progresului, nr. 28, județul Satu Mare, înscris în CF 101413, nr. Cad. 101413-C4, din domeniul public al Municipiului Carei.

(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 _____, 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 ani, începând cu data de _____.

(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 1 Euro/mp/lună și se plătește lunar / trimestrial / semestrial, până la data de 25 a lunii în curs / a ultimei luni din trimestru / semestru, la cursul zilei facturării.

(2) Chiria se indexează anual cu rata inflației comunicată de INSSE, începând cu data aniversării contractului.

(3) Plata chiriei se face în baza facturii emise de proprietar, prin virament bancar în contul IBAN nr.

RO27TREZ54721330250XXXXX deschis la Trezoreria Carei sau numerar la casieria Municipiului Carei.

(4) Contravaloarea utilităților corespunzătoare bunului imobil ce face obiectul contractului de închiriere, (gaz, energie electrică, apă) vor fi preluate în funcție de suprafața utilă pusă la dispoziția chiriașului.

(5) Taxa folosință teren/clădire reprezintă sarcina fiscală a chiriașului în condițiile similare impozitului pe teren/clădire, conform Codului Fiscal și va fi suportată de chiriaș.

(6) 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 amenzile 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 pieririi 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 chiriașului 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 de plin 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 _____.2025 în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR

CHIRIAȘ

Președinte de sedință
Ioan Merca



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