



H O T Ă R Ă R E

privind inchirierea unui spatiu aferent constructiei identificata cu nr. cadastral 54737-C2-Mierlau, inscrisa in cartea funciara nr. 54737 – Hidiselu de Sus

Avand in vedere:

- referatul de aprobare intocmit de primarul comunei Hidiselu de Sus, initiatorul proiectului de hotarare;
- raportul de specialitate nr.1800/24.03.2023 intocmit catre Compartimentul Achizitii Publice;

- avizul comisiei de specialitate a consiliului local;

Tinand cont de prevederile:

- Ordonanta Guvernului nr.124/1998 privind organizarea si functionarea cabinetelor medicale, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr. 95/2006 privind reforma in domeniul sanatatii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- art.861 alin.(3) si art.1777-1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificarile si completarile ulterioare;

- art.108 lit.c), art.297 alin.(1) lit. c), art.332-348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul prevederilor art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c), alin. (6) lit.a), art.139 si art.196 alin(1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HIDIȘELU DE SUS

H O T A R A S T E :

Art.1. Se aproba studiul de oportunitate prevazut in anexa nr. 1, intocmit in vederea inchirierii spatiului in suprafata de 37.7 mp aflat in incinta cladirii administrative identificata prin nr. cadastral 54737-C2-Mierlau, inscris in cartea funciara nr. 54737 - Hidiselu de Sus.

Art.2.(1) Spatiul indicat la art. 1 se inchiriaza prin licitatie publica, in acest sens, se aproba documentatia de atribuire aferenta, care are urmatorul continut:

a) caietul de sarcini, prevazut in anexa nr. 2;

b) fisa de date a procedurii, prevazuta in anexa nr. 3;

c) contractul-cadru de inchiriere, prevazut in anexa nr. 4;

d) formulare si modele de documente, prevazute in anexa nr. 5.

(2) Pretul pentru achizitionarea documentatiei de atribuire este de 100 de lei, care se va achita la Primaria comunei Hidiselu de Sus.

Art.3. Comisia de evaluare a ofertelor aferente inchirierii prevazuta la art.2 se va constitui prin Dispozitia Primarului comunei Hidiselu de Sus.

Art.4.(1) Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează aparatul de specialitate al Primarului comunei Hidiselu de Sus și comisia de evaluare.

(2) Contractul de închiriere se va semna de Primarul comunei Hidiselu de Sus sau înlocuitorul de drept al acestuia, după caz.

Art.5. Anexele nr. 1-5 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- a) Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- b) Primarului comunei Hidiselu de Sus;
- c) A.J.F.P. Bihor;
- d) Comisia de evaluare a ofertelor;
- e) Monitorul Oficial Local.

PRESEDINTE DE SEDINTA
Belenesi Lucian Traian

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
Cristina Morar

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 38/2023			
Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotararii ¹⁾ s-a facut cu majoritate <input type="checkbox"/> simpla <input checked="" type="checkbox"/> absoluta <input type="checkbox"/> calificata	27/03/2023	
2	Comunicarea catre primar ²⁾/...../.....	
3	Comunicarea catre prefectul judetului ³⁾/...../.....	
4	Aducerea la cunostinta publica ⁴⁾⁺⁵⁾/...../.....	
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual ⁴⁾⁺⁵⁾/...../.....	
6	Hotararea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , dupa caz/...../.....	
<p>Extrase din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare:</p> <p>¹⁾ Art. 139 alin. (1): „In exercitarea atributiilor ce ii revin, consiliul local adopta hotarari, cu majoritate absoluta sau simpla, dupa caz.</p> <p>(2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), hotararile privind dobandirea sau instrainarea dreptului de proprietate in cazul bunurilor imobile se adopta de consiliul local cu majoritatea calificata definita la art. 5 lit. dd), de doua treimi din numarul consilierilor locali in functie.“</p> <p>²⁾ Art. 197 alin. (2): „Hotararile consiliului local se comunica primarului.“</p> <p>³⁾ Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunica hotararile consiliului local al comunei prefectului in cel mult 10 zile lucratoare de la data adoptarii ...</p> <p>⁴⁾ Art. 197 alin. (4): „Hotararile ... se aduc la cunostinta publica si se comunica, in conditiile legii, prin grija secretarului general al comunei.“</p> <p>⁵⁾ Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotararilor ... cu caracter individual catre persoanele carora li se adreseaza se face in cel mult 5 zile de la data comunicarii oficiale catre prefect.“</p> <p>⁶⁾ Art. 198 alin. (1): „Hotararile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunostinta publica.“</p> <p>⁷⁾ Art. 199 alin. (2): „Hotararile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicarii catre persoanele carora li se adreseaza.“</p>			

Nr. 38

Hidiselu de Sus, 27 martie 2023

Aceasta hotărâre a fost adoptată cu ____ voturi pentru, ____ voturi împotriva și ____ abțineri din numărul total de 13 consilieri



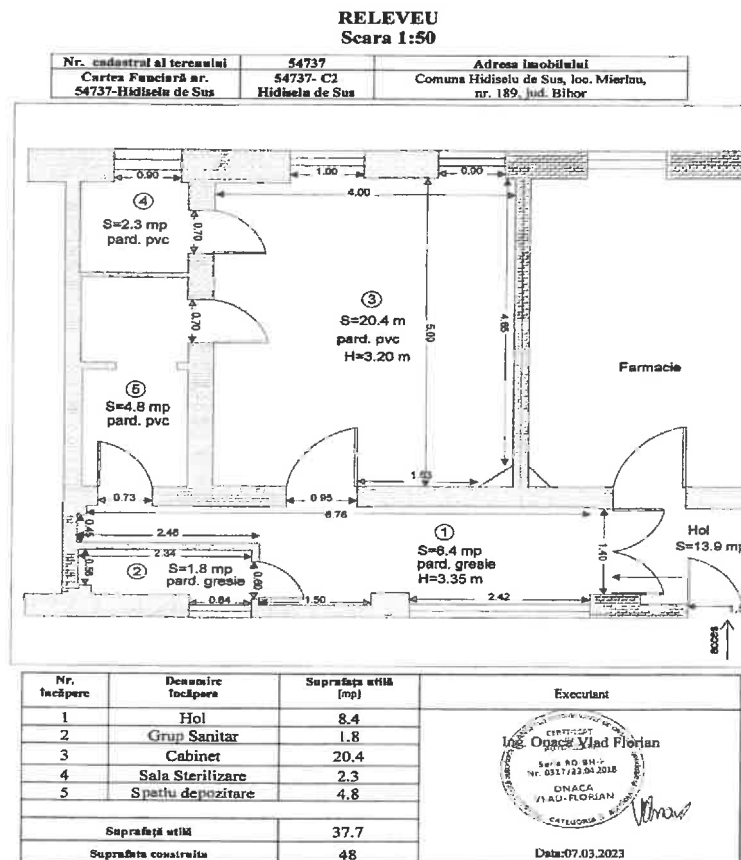
**STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND INCHIRIEREA UNUI SPATIU
AFERENT CONSTRUCTIEI IDENTIFICATA
CU NR. CADASTRAL 54737-C2-MIERLAU, INSCRISA IN
CARTEA FUNCIARA NR. 54737 - HIDIȘELU DE SUS**

**I. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA
BUNURILOR CARE URMEAZA SA FIE INCHIRIATE**

Spatiul care urmeaza sa fie inchiriat este in suprafata de 37.7 mp si se afla in incinta cladirii administrative din vecinatatea Caminului Cultural din Mierlau, aflata in domeniul public al comunei Hidiselu de Sus.

Cladirea se identifica prin nr. cadastral 54737-C2-Mierlau, inscris in cartea funciara nr. 54737 - Hidiselu de Sus, in suprafata de 183 mp, aflandu-se in intravilanul comunei, la nr. administrativ 189. Aceasta nu este localizata intr-o arie naturala protejata.

Spatiul este desfasurat astfel:



II. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU, CARE JUSTIFICA REALIZAREA INCHIRIERII

Inchirierea, din punct de vedere economic si financiar, prin pretul chiriei obinut, reprezinta un beneficiu, deoarece produce un venit la bugetul local al comunei Hidiselu de Sus.

Factorul social aferent inchirierii este reprezentat prin faptul ca desfasurarea unei activitati economice la acest imobil va crea locuri de munca si va dezvolta comuna. Datorita faptului ca se vor presta servicii comunitatea se va dezvolta, intrucat orice servicii suplimentare pe raza comunei sunt benefice, acestea diversificand optiunile cetatenilor, iar in acest fel va aparea concurenta, care va creste, in principiu, calitatea serviciilor de acelasi tip si conexe.

Asadar, in urma inchirierii se pot presta servicii diverse, in domeniul cultura, social, sanatate, economic, agricultura sau altele, necesare pentru cetateni.

Din punct de vedere al mediului, inchirierea spatiului in cauza este necesara pentru ca acesta sa fie pus in valoare. Consideram ca utilizarea bunului va fi utila mediului inconjurator pentru ca va implica intretinerea lui, iar orice activitate ce implica bunul in cauza se presupune ca va fi desfasurata cu respectarea legislatiei din domeniul protectiei mediului.

III. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Pretul minim al inchirierii este de 445 lei/luna, fara TVA, stabilit pe baza raportului de evaluare inregistrat la Primaria comunei Hidiselu de Sus cu nr. 1686/23.03.2023, intocmit de un evaluator autorizat - membru titular ANEVAR.

Nivelul este potrivit intrucat chiria este proportionala cu beneficiile obtinute din exploatarea bunului de catre locatar, acesta fiind intr-o stare buna pentru utilizare.

Se considera ca raportat la valoarea de piata a bunului, nivelul chiriei este potrivit, avandu-se in vedere nivelul chiriei in zona pentru proprietati similare ca fiind de 500 lei / luna fara TVA. S-a avut in vedere si chiria pentru celelalte spatii inchiriate in acelasi imobil, care au destinatia de farmacie si cabinet medical.

De asemenea, nivelul chiriei este corelat cu durata inchirierii, astfel incat sa se asigure o continuitate si un venit cert, realizabil.

IV. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICA SI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Pentru atribuirea contractului de inchiriere se va utiliza procedura licitatiei publice, pentru a respecta prevederile art. 333 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.



Aceasta procedura se justifica deoarece in acest mod este asigurata respectarea principiilor pentru atribuirea contractului de inchiriere, prevazute la art. 311, coroborat cu art. 342 lit. alin. (1) lit. a) din acelasi act normativ.

V. DURATA ESTIMATA A INCHIRIERII

Inchirierea va avea o durata estimata de 10 de ani.

VI. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

Dupa aprobarea documentatiei de atribuire se va initia licitatiea, prin publicarea unui anunt de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala si pe pagina de internet a Primariei comunei Hidiselu de Sus.

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Punerea la dispozitia persoanei interesate, a unui exemplar din documentatia de atribuire, se va face pe suport hartie si/sau pe suport magnetic, ca urmare a inaintarii unei solicitari in acest sens.

Aceasta va fi pusa la dispozitie cat mai repede posibil, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 4 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea persoanei interesate. Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat respectarea de catre autoritatea contractanta a perioadei de 4 zile lucratoare de la primirea unei solicitari privind punerea la dispozitie a documentatiei de atribuire sa nu conduca la situatia in care aceasta sa fie pusa la dispozitia sa cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Daca persoana interesata solicita clarificari privind documentatia de atribuire, autoritatea contractanta are obligatia de a raspunde, in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel autoritatea contractanta in imposibilitatea de a respecta termenul, acesta din urma are obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data-limita de depunere a ofertelor.

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute la art. 336 alin. (1)-(13) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie.

In baza procesului-verbal comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

In baza procesului-verbal privind evaluarea ofertelor valabile, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului.

In situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului, autoritatea contractanta are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garantiei.





**CAIETUL DE SARCINI PRIVIND INCHIRIEREA UNUI SPATIU AFERENT
CONSTRUCTIEI IDENTIFICATA
CU NR. CADASTRAL 54737-C2-MIERLAU, INSCRIS IN
CARTEA FUNCIARA NR. 54737 - HIDISELU DE SUS**

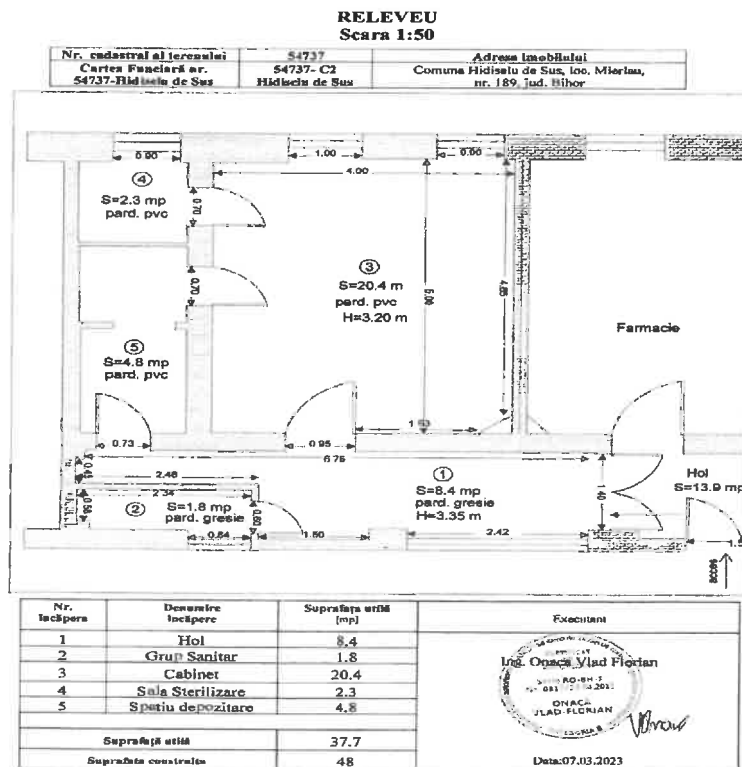
I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL INCHIRIERII

a) DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZA SA FIE INCHIRIAT;

Spatiul este in suprafata de 37.7 mp si se afla in incinta cladirii administrative din vecinatatea Caminului Cultural din Mierlau, aflata in domeniul public al comunei Hidiselu de Sus, cu valoarea de inventar inregistrata in inventarul domeniului public al comunei.

Cladirea se identifica prin nr. cadastral 54737-C2-Mierlau, inregistrat in cartea funciara nr. 54737 – Hidiselu de Sus, in suprafata de 183 mp, aflandu-se in intravilanul comunei, la nr. administrativ 189.

Spatiul este desfasurat astfel:



b) DESTINATIA BUNULUI CE FACE OBIECTUL INCHIRIERII

Bunul se inchiriaza si va fi exploatat de catre locatar drept cabinet medical stomatologic.

II. CONDITII GENERALE ALE INCHIRIERII

a) REGIMUL BUNURILOR PROPRII, RESPECTIV BUNURILE UTILIZATE DE LOCATAR IN DERULAREA INCHIRIERII

Bunurile de retur ce revin de plin drept gratuit si libere de orice sarcini locatorului la incetarea contractului de inchiriere sunt bunurile care i se inchiriaza prin prezenta procedura, si anume, spatiul cu accesoriile sale.

Bunurile proprii utilizate de locatar in derularea inchirierii nu devin proprietatea comunei Hidiselu de Sus, acesta dispunand liber de ele. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut locatorului si au fost utilizate de catre acesta pe durata inchirierii.

b) OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI, STABILITE CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE

In vederea desfasurarii activitatii potrivit destinatiei date bunului, precum si pe toata perioada desfasurarii contractului, locatarul va respecta toate obligatiile privind protectia mediului si va raspunde de nerespectarea acestora.

c) OBLIGATIVITATEA ASIGURARII FOLOSINTEI IN REGIM DE CONTINUITATE SI PERMANENTA

Locatarul va asigura folosinta eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a bunului care face obiectul inchirierii, cu prudenta si diligenta.

Locatarul este obligat sa intreprinda tot ceea ce este necesar pentru a asigura in mod constant locatorului folosinta linistita si utila a bunului, fiind dator sa se abtina de la orice fapt care ar impiedica, diminua sau stanjeni o asemenea folosinta.

d) SUBLOCATIUNEA SI CESIUNEA

Locatarul nu poate sa incheie o sublocatiune, totala sau partiala, cu privire la bun si nici sa cedeze locatiunea, in tot sau in parte.

e) DURATA LOCATIUNII

Durata locatiunii este de 10 ani, iar aceasta poate fi prelungita prin acordul partilor, fara sa depaseasca 49 de ani.

f) CHIRIA MINIMA SI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Pretul minim al inchirierii este de 445 lei/luna, fara TVA, stabilit pe baza raportului de evaluare inregistrat la Primaria comunei Hidiselu de Sus cu nr. 1686/23.03.2023, intocmit de un evaluator autorizat - membru titular ANEVAR.

Nivelul este potrivit intrucat chiria este proportionala cu beneficiile obtinute din exploatarea bunului de catre locatar, intrucat bunul este intr-o stare buna pentru utilizare.

Se considera ca raportat la valoarea de piata a bunului, nivelul chiriei este potrivit, avandu-se in vedere nivelul chiriei in zona pentru proprietati similare ca fiind de 500 lei / luna fara TVA. S-a avut in vedere si chiria pentru celelalte spatii inchiriate in acelasi imobil, care au destinatia de farmacie si cabinet medical.

De asemenea, nivelul chiriei este corelat cu durata inchirierii, astfel incat sa se asigure o continuitate si un venit cert, realizabil.

Asadar, chiria a fost stabilita cu respectarea legislatiei in vigoare, fiind aplicate in mod corespunzator dispozitiile privitoare la stabilirea pretului vanzarii, asa cum prevede Codul civil.

g) NATURA SI CUANTUMUL GARANTIILOR SOLICITATE DE LOCATOR

Pentru inchiriere se vor percepe doua tipuri de garantii.

Prima garantie este cea de participare, care confera dreptul de a participa la licitatie, in valoare de 100 de lei.

Autoritatea contractantă are obligația de a reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrace oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu constituie garanția de executare a contractului;
- c) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de inchiriere în perioada de valabilitate a ofertei.

A doua este garantia pentru executarea contractului. Neplata chiriei, precum si orice alta prevedere incalcata referitoare la neindeplinirea obligatiilor contractuale de catre titularul dreptului de inchiriere dau dreptul locatorului la retinerea contravalorii acesteia din garantie. Titularul dreptului de inchiriere este obligat sa reintreasca garantia, iar in cazul in care autoritatea contractanta nu a beneficiat de garantie este obligata sa o restituie la incetarea contractului. Aceasta este obligatorie, se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii si se va depune in cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garantiei pentru executarea contractului.

h) CONDITIILE SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL INCHIRIERII

Natura bunului nu impune conditii speciale, inasa locatarul va trebui sa respecte si va fi raspunzator pentru nerespectarea legislatiei din domeniul protectiei mediului, protectiei muncii, medical sau alte domenii specifice.

III. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE SI ELIGIBILITATEA OFERTANTILOR

a) CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE

Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la sediul autoritatii contractante, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de autoritatea contractanta, in ordinea primirii lor.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa contina:

a) o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;

b) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor autoritatii contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar, care trebuie sa fie semnat de catre ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate a procedurii de inchiriere si 90 de zile de la data semnarii contractului de inchiriere.

Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

Oferta depusa la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti. In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

În termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza în scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractanta este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute.

b) ELIGIBILITATEA OFERTANTILOR

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană, română sau străină, care desfășoară activitate medicală stomatologică și îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

Dovada eligibilității ofertanților se face depunând cel puțin următoarele documente, aflate în perioada de valabilitate:

- a) copia actului de identitate al ofertantului;
- b) Certificatul de membru al Colegiului Medicilor Stomatologi din România
- c) diploma de doctor medic stomatolog, diploma de doctor medic dentist sau diploma de medic dentist, eliberate de o instituție de învățământ superior din domeniul medicinei dentare, acreditată din România sau adeverința de absolvire a studiilor, după caz.
- d) dovada echivalării potrivit legii în cazul titlurilor oficiale de calificare în medicina dentară obținute în afara României, a statelor membre ale UE, a statelor aparținând SEE sau a Confederației Elvețiene;
- e) dovada că desfășoară activitate medicală stomatologică, potrivit Ordonanței Guvernului nr. 124 din 29 august 1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul în care aceasta se exercită în cadrul cabinetului medical în una dintre formele prevăzute, în vederea acordării punctajului aferent criteriului privind capacitatea-economico financiară;
- f) imputernicire notarială pentru situațiile în care ofertantul delegă reprezentarea la procedura unei persoane;
- g) cazier judiciar al ofertantului, fără înscrisuri;

- h) certificat fiscal/adeverinta privind plata la zi a obligatiilor fiscale, a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre comuna Hidiselu de Sus;
- i) certificat fiscal/adeverinta privind plata la zi a obligatiilor fiscale, a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului;
- j) cazier fiscal, fara inscrieri;
- k) plan de masuri privind protectia mediului inconjurator, in vederea acordarii punctajului aferent criteriului privind protectia mediului inconjurator;
- l) declaratie pe proprie raspundere ca nu a fost desemnat castigator la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie;
- m) dovada platii taxei privind participarea la licitatie si a achizitionarii documentatiei de atribuire.
- n) declaratie pe proprie raspundere privind conflictul de interese potrivit O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

IV. CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICA

Contractul de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea termenului stabilit in contractul de inchiriere;
- b) prin rezilierea contractului, fara interventia instantei de judecata, dupa punerea in intarziere, pentru nerespectarea obligatiilor de catre una dintre parti;
- c) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre locatar;
- d) datorita imposibilitatii folosirii bunului, incetand de drept;
- e) ca urmare a desfiintarii dreptului care permite locatorului sa asigure folosinta bunului inchiriat, incetand de drept;
- f) în alte cazuri prevăzute de lege.

Prin contractul de inchiriere partile pot stabili si alte cauze de incetare a contractului, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

La incetarea contractului de inchiriere, din orice cauza, locatarul este obligat sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, in starea tehnica si functionala avuta la data preluarii, mai putin uzura aferenta exploatarei normale.





FISA DE DATE A PROCEDURII

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

Autoritatea contractanta este Consiliul Local al comunei Hidîșelu de Sus, pentru locatorul comuna Hidîșelu de Sus, reprezentata prin Primarul comunei Hidîșelu de Sus, identificandu-se prin CIF 4660743, avand sediul in comuna Hidîșelu de Sus, localitatea Hidîșelu de Sus, nr. 328, cod postal 417275, cu urmatoarele date de contact: telefon/fax 0259335855, e-mail hidiseludesus@cjbihor.ro si site-ul www.primaria-hidiseludesus.ro. Persoana de contact este doamna Negoescu Carmen, consilier in cadrul Compartimentului Achizitii Publice.

II. INSTRUCIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

Organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere se desfasoara potrivit Codului administrativ si hotararii consiliului local de aprobare a documentatiei de atribuire.

Dupa aprobarea documentatiei de atribuire se va initia licitatia, prin publicarea unui anunt de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala si pe pagina de internet a Primariei comunei Hidîșelu de Sus.

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Punerea la dispozitia persoanei interesate, a unui exemplar din documentatia de atribuire, se va face pe suport hartie si/sau pe suport magnetic, ca urmare a inaintarii unei solicitari in acest sens.

Aceasta va fi pusa la dispozitie cat mai repede posibil, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 4 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea persoanei interesate. Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat respectarea de catre autoritatea contractanta a perioadei de 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitari privind punerea la dispozitie a documentatiei de atribuire sa nu conduca la situatia in care aceasta sa fie pusa la dispozitie sa cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Daca persoana interesata solicita clarificari privind documentatia de atribuire, autoritatea contractanta are obligatia de a raspunde, in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor. In cazul

in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel autoritatea contractanta in imposibilitatea de a respecta termenul, acesta din urma are obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data-limita de depunere a ofertelor.

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute la art. 336 alin. (1)-(13) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractanta nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la art. 336 alin. (2)-(5) din Codul administrativ. In caz contrar, se aplica prevederile art. 336 alin. (18) din Codul administrativ.

Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini.

In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie.

In baza procesului-verbal comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte, tinand seama de ponderile criteriilor de atribuire. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

Pe baza evaluarii ofertelor secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei.

In baza procesului-verbal privind evaluarea ofertelor valabile, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului. Neincheierea contractului intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului privind comunicarea poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa.

Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul poate atrage dupa sine plata daunelor-interese.

In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar autoritatea contractanta reia procedura, in conditiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea.

In cazul in care autoritatea contractanta nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, autoritatea contractanta are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila. In cazul in care intervine aceasta situatie si nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, procedura de licitatie se anuleaza, iar autoritatea contractanta reia procedura, in conditiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea.

In situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului, autoritatea contractanta are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Fara a aduce atingere celorlalte prevederi documentatiei de atribuire, autoritatea contractanta are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential, in masura in care, in

mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

IV. INFORMATII DETALIIATE SI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR

Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere, ponderea acestora si punctajul lor sunt urmatoarele:

- a) cel mai mare nivel al chiriei, avand o pondere de 40% (40 puncte);
- b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor, avand o pondere de 40 % (40 puncte);
- c) protectia mediului inconjurator, avand o pondere de 20% (20 puncte);

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

- a) Punctajul pentru valoarea chiriei.

Ofertantul care prezinta cea mai mare valoare a chiriei obtine punctajul maxim de 40 de puncte.

In ordine descrescatoare, punctajele aferente fiecarei oferte se vor calcula dupa formula: $RM(n) = (R(n) / R) \times 40$ puncte.

Formula se va cita astfel:

- $RM(n)$ - punctajul ofertei pentru factorul de evaluare „Cel mai mare nivel al chiriei”;

- $R(n)$ - chiria ofertata in cadrul ofertei al carei punctaj se calculeaza;

- R - valoarea chiriei cea mai mare oferita.

- b) Punctajul pentru capacitatea economico-financiara a ofertantilor.

Ofertantul care detine/gestioneaza cele mai multe cabinete stomatologice obtine punctajul maxim de 40 de puncte.

In ordine descrescatoare, punctajele aferente fiecarei oferte se vor calcula dupa formula: $Ce(n) = (U(n) / U) \times 40$ puncte.

Formula se va cita astfel:

- $Ce(n)$ - punctajul ofertei pentru criteriul de evaluare „Capacitatea economico-financiara a ofertantului”;

- $U(n)$ - numarul de cabinete stomatologice detinute/gestionate, aferenta ofertei al carei punctaj se calculeaza;

- U - cel mai mare numar de cabinete stomatologice detinute/gestionate de ofertanti.

- c) Punctajul pentru protectia mediului inconjurator;

Ofertantul care prezinta un plan de masuri privind protectia mediului inconjurator referitor la activitatea desfasurata cu bunurile inchiriate va obtine 20 de puncte. In cazul neprezentarii planului nu se vor acorda punctele.

In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de

atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecărei oferte, tinand seama de ponderile criteriilor de atribuire. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

Punctajul maxim, adunat pe baza criteriilor stabilite, este 100 de puncte.

V. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchiriere, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor legislatiei privind contenciosul administrativ.

VI. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Pe langa cele prevazute in continuare, indicate de Codul administrativ, clauzele contractuale sunt prevazute in contractul cadru care face parte din documentatia de atribuire, fiind raportate la Codul civil.

Locatorul are urmatoarele drepturi si/sau obligatii:

a) sa predea bunul pe baza de proces-verbal, in termenul de maximum 30 de zile de la data constituirii garantiei;

b) sa incaseze chiria, in conformitate cu dispozitiile contractului de inchiriere;

c) sa beneficieze de garantia constituita de titularul dreptului de inchiriere, la nivelul contravalorii a doua chirii; in caz contrar, locatarul este obligat sa restituie garantia la incetarea contractului;

d) sa mentina bunul in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata inchirierii, potrivit destinatiei sale, si sa suporte cheltuielile reparatiilor necesare in acest scop;

e) sa controleze executarea obligatiilor titularului dreptului de inchiriere si respectarea conditiilor inchirierii, avand dreptul sa constate, ori de cate ori este nevoie, fara a stanjeni folosinta bunului de catre titularul dreptului de inchiriere, starea integritatii bunului si destinatia in care este folosit;

f) sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul inchirierii.

Locatarul are urmatoarele drepturi si obligatii:

a) sa nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice savarsite;

b) sa plateasca chiria, in avans, in cuantumul si la termenele stabilite prin contract;

c) sa constituie garantia in cuantumul, in forma si la termenul prevazut in caietul de sarcini;

d) sa solicite locatarului, reparatiile necesare pentru mentinerea bunului in stare corespunzatoare de folosinta sau contravaloarea reparatiilor care nu pot fi amanate;

e) sa execute la timp si in conditii optime lucrarile de intretinere curente si reparatii normale ce ii incumba, in vederea mentinerii bunului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului;

f) sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, la incetarea, din orice cauza, a contractului de inchiriere, in starea tehnica si functionala avuta la data preluarii, mai putin uzura aferenta exploatarei normale;

g) sa nu exploateze bunul inchiriat in vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

Neplata chiriei, precum si orice alta prevedere incalcata referitoare la neindeplinirea obligatiilor contractuale de catre titularul locatar dau dreptul locatorului la retinerea contravalorii acesteia din garantie. Titularul dreptului de inchiriere este obligat sa reintregeasca garantia.





CONTRACT DE INCHIRIERE

Incheiat astazi

I. Partile contractante

1. Intre comuna Hidiselu de Sus, adresa com. Hidiselu de Sus, loc. Hidiselu de Sus, nr. 328, jud. Bihor, telefon/fax 0259 335 855, e-mail hidiseludesus@cjbihor.ro, avand codul de inregistrare fiscala 4660743, cont deschis la, reprezentat legal prin primar, domnul Petroi Adrian, in calitate de locator, si:

2., cu sediul/domiciliul, avand CNP/CUI, telefon/fax, e-mail, reprezentata prin, cu functia de, in calitate de locatar, la data de, la sediul locatorului (alt loc, adresa etc.), in temeiul Hotararii Consiliului Local al Comunei Hidiselu de Sus de aprobare a inchirierii nr. din, s-a incheiat prezentul contract de inchiriere.

II. Obiectul contractului

Art.1. - (1) Obiectul prezentului contract il constituie inchirierea unui spatiu in suprafata de 37.7 mp aflat in incinta cladirii administrative, aflata in domeniul public al comunei Hidiselu de Sus, identificata prin nr. cadastral 54737-C2-Mierlau, inscris in cartea funciara nr. 54737 – Hidiselu de Sus, pentru a fi utilizat drept cabinet stomatologic.

(2) Spatiul este desfasurat potrivit releveului anexat prezentului contract.

Art.2. Predarea-primirea obiectului inchirierii se efectueaza pe baza de proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garantiei de executare a contractului.

Art.3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar in derularea inchirierii sunt urmatoarele:

- a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului, si anume, bunurile care au facut obiectul inchirierii;
- b) bunuri proprii care la expirarea contractului de inchiriere raman in proprietatea locatorului, si anume, cele care au apartinut locatorului si au fost utilizate de catre acesta pe durata inchirierii.

Art.4. Obiectivele locatorului sunt:

- a) perceperea chiriei la valoarea si in modul stabilit;
- b) imbunatatirea aspectului estetic al spatiului si punerea in valoare a acestuia;
- c) imbunatatirea starii de sanatate si cresterea calitatii vietii populatiei;
- d) crearea de locuri de munca si diversificarea serviciilor.

III. Durata contractului

Art.5. - (1) Durata inchirierii este de 10 ani, incepand cu data semnarii prezentului contract.

(2) Contractul de inchiriere poate fi prelungit, tinand cont de respectarea clauzelor contractuale, fara sa se depaseasca o perioada de 49 de ani.

IV. Pretul inchirierii

Art.6. Pretul inchirierii este de lei/luna, lei/an, fara TVA, suma care se va plati anual.

Art.7. Suma prevazuta la art. 6 va fi platita prin ordin de plata in contul comunei Hidiselu de Sus, deschis la Trezoreria sau in numerar la casieria Primariei comunei Hidiselu de Sus.

Art.8. Plata chiriei se face semestrial, in transe egale, pana la data de 15 a primei luni din urmatorul semestru.

Art.9. Intarzierea la plata a chiriei se penalizeaza cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de intarziere.

Art.10. Neplata chiriei pana la incheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

V. Drepturile si obligatiile partilor

Art.11. Drepturile locatarului:

a) să primească bunul închiriat spre a fi utilizat, conform destinației stabilite potrivit prezentului contract;

b) sa utilizeze holurile și grupul sanitar din cladirea in care se afla spatiul inchiriat si sa le intretina;

c) sa exploateze in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa bunul care face obiectul contractului de inchiriere.

Art.12. Drepturile locatorului:

a) sa incaseze chiria, in conformitate cu dispozitiile contractului de inchiriere;

b) sa beneficieze de garantia constituita de locatar in conditiile art. 13 lit. c); neplata chiriei, precum si orice alta prevedere incalcata referitoare la neindeplinirea obligatiilor contractuale de catre locatar dau dreptul locatorului la retinerea contravalorii acesteia din garantie;

c) sa controleze executarea obligatiilor titularului dreptului de inchiriere si respectarea conditiilor inchirierii, avand dreptul sa constate, ori de cate ori este nevoie, fara a stanjeni folosinta bunului de catre titularul dreptului de inchiriere, starea integritatii bunului si destinatia in care este folosit;

Art.13. Obligatiile locatarului:

a) sa nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice savarsite;

b) sa plateasca chiria, in avans, in cuantumul si la termenele stabilite prin contract;

c) sa constituie garantia la nivelul contravalorii a doua chirii, in cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului si sa o reintregeasca in cazul in care locatarul s-a folosit de aceasta;

d) sa solicite consiliului local reparatiile necesare pentru mentinerea bunului in stare corespunzatoare de folosinta sau contravaloarea reparatiilor care nu pot fi amanate;

e) sa execute la timp si in conditii optime lucrarile de intretinere curente si reparatii normale ce ii incumba, in vederea mentinerii bunului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului;

f) sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, la incetarea, din orice cauza, a contractului de inchiriere, in starea tehnica si functionala avuta la data preluarii, mai putin uzura aferenta exploatarii normale;

g) sa nu exploateze bunul inchiriat in vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;

h) sa foloseasca bunul luat in locatiune cu prudenta si diligenta, potrivit destinatiei stabilite prin contract;

i) nu va incheia o sublocatiune, totala sau partiala, cu privire la bun si nici nu va ceda locatiunea, in tot sau in parte.

Art.14. Obligatiile locatorului:

a) sa predea bunul pe baza de proces-verbal, in termenul prevazut la art. 2;

b) sa mentina bunul in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata inchirierii, potrivit destinatiei sale, si sa suporte cheltuielile reparatiilor necesare in acest scop;

c) sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul inchirierii;

d) sa restituie garantia la incetarea contractului, daca nu a beneficiat de aceasta.

VI. Clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre parti

Art.15. Locatarul raspunde de toate responsabilitatile de mediu, va respecta toate obligatiile din acest domeniu si va raspunde pentru nerespectarea acestora.

VII. Raspunderea contractuala

Art.16. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor prevazute in prezentul contract atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art.17. Pentru nerespectarea obligatiilor prevazute in prezentul contract partile datoreaza penalitati in limitele stabilite de legislatia in vigoare. Daca penalitatile nu acopera paguba, se vor plati daune.

Art.18. Forta majora exonereaza partile de raspundere.

VIII. Litigii

Art.19. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi solutionate pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instantele de judecata.

Art.20. Pe toata durata inchirierii, cele doua parti se vor supune legislatiei in vigoare.

Art.21. Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate publica, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor legislatiei privind contenciosul administrativ.

IX. Incetarea contractului

Art.22. Prezentul contract de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea termenului stabilit in contractul de inchiriere;

b) prin rezilierea contractului, fara interventia instantei de judecata, dupa punerea in intarziere, pentru nerespectarea obligatiilor de catre una dintre parti;

c) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre locatar;

d) datorita imposibilitatii folosirii bunului, incetand de drept;

e) ca urmare a desfiintarii dreptului care permite locatorului sa asigure folosinta bunului inchiriat, incetand de drept;

f) in alte cazuri prevazute de lege.

Art.23. In situatia prevazuta la alin. (1) lit. c), locatorul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de inchiriere de bunuri proprietate publica si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.

X. Forta majora

Art.24. Niciuna dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator - total sau partial - a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege.

Art.25. Aparitia si incetarea cazului de forta majora se vor comunica celeilalte parti in termen de 5 zile, prin telefon, fax, e-mail, urmat de o notificare scrisa, cu confirmarea constatarii evenimentelor de acest gen de catre autoritatile competente. In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, exercitarea obligatiilor partilor se decalcaza cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca niciuna dintre parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri.

Art.26. Daca in termen de 30 zile, de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa isi notifice incetarea de drept a prezentului contract fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

XI. Notificari

Art.27. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

Art.28. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire (A.R.) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal.

Art.29. Daca notificarea se trimite prin fax sau e-mail, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

Art.30. Notificarile verbale nu se iau in considerare de niciuna dintre parti daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

XII. Dispozitii finale

Art.31. Prezentul contract poate fi modificat si adaptat cu legislatia in vigoare pe parcursul executarii sale, cu acordul partilor.

Art.32. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art.33. Prezentul contract a fost incheiat intr-un numar de exemplare, din care, astazi,, data semnarii lui, in Primaria

LOCATOR

LOCATAR





FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

Formularele si modelele de documente care vor fi utilizate pentru procedura aferenta inchirierii sunt cel putin urmatoarele:

- a) cererea de participare la licitatie - formular F1;
- b) fisa cu informatii privind ofertantul, fara ingrosari, stersaturi sau modificari - formular F2;
- c) declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari - formular F3;
- d) declaratia ofertantului ca nu a fost desemnat castigator la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie - formular F4;
- e) oferta - formular F5;
- f) declaratia de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pentru membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii - formular F6.
- g) declaratia privind conflictul de interese - formular F7.



Formular F1

CATRE,

PRIMARIA COMUNEI HIDISELU DE SUS

Ofertantul cu denumirea _____, identificat prin _____, cu sediul in _____, reprezentat prin _____, in vederea participarii la licitatie publica pentru inchirierea spatiului in suprafata de 37.7 mp aferent constructiei identificata cu nr. cadastral 54737-C2-Mierlau, inscris in cartea funciara nr. 54737 – Hidiselu de Sus, cu destinatia de cabinet stomatologic, **inaintez plicul exterior, solicitand participarea la licitatie.**

DATA:

SEMNATURA OFERTANT:

Formular F2

FISA CU INFORMATII PRIVIND OFERTANTUL

Prezenta fisa este aferenta licitatiei publice pentru inchirierea spatiului in suprafata de 37.7 mp aferent constructiei identificata cu nr. cadastral 54737-C2-Mierlau, inscris in cartea funciara nr. 54737 - Hidiselu de Sus, cu destinatia de cabinet stomatologic, cuprinzand informatii privind ofertantul, astfel:

- a) Denumirea: _____;
- b) Sediul: _____;
- c) Cod de inregistrare: _____;
- d) Nr. inregistrare: _____;
- e) Reprezentant legal: _____;
- f) Cod numeric personal reprezentant legal: _____;
- g) Telefon, fax, e-mail: _____;
- h) Capital social: _____;
- i) Cifra de afaceri: _____;
- j) Nr. angajati: _____;
- k) Nr. puncte de lucru: _____;
- l) Altele: _____.

DATA:

SEMNATURA OFERTANT:

Formular F3

CATRE,

PRIMARIA COMUNEI HIDISELU DE SUS

Ofertantul cu denumirea _____, identificat prin _____, cu sediul in _____, reprezentat prin _____, **declar ca particip la licitatie publica** pentru inchirierea spatiului in suprafata de 37.7 mp aferent constructiei identificata cu nr. cadastral 54737-C2-Mierlau, inscris in cartea funciara nr. 54737 – Hidiselu de Sus, cu destinatia de cabinet stomatologic.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, stabilite prin documentatia de atribuire, iar oferta mea este valabilă pe toata perioada de valabilitate stabilita de autoritatea contractanta.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertei financiare, din partea mea, va participa un reprezentant autorizat să ma reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

DATA:

SEMNATURA OFERTANT:

Formular F4

CATRE,

PRIMARIA COMUNEI HIDISELU DE SUS

Ofertantul cu denumirea _____, identificat prin _____, cu sediul in _____, reprezentat prin _____, in vederea participarii la licitatie publica pentru inchirierea spatiului in suprafata de 37.7 mp aferent constructiei identificata cu nr. cadastral 54737-C2-Mierlau, inscris in cartea funciara nr. 54737 – Hidiselu de Sus, cu destinatia de cabinet stomatologic, declar pe proprie raspundere **ca nu am fost desemnat castigator la o licitatie publica anterioara** privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, in urma careia sa nu fi incheiat contractul ori sa nu fi platit pretul, din culpa proprie.

DATA:

SEMNATURA OFERTANT:

Formular F5

CATRE,

PRIMARIA COMUNEI HIDISELU DE SUS

Ofertantul cu denumirea _____, identificat prin _____, cu sediul in _____, reprezentat prin _____, in vederea participarii la licitatia publica pentru inchirierea spatiului in suprafata de 37.7 mp aferent constructiei identificata cu nr. cadastral 54737-C2-Mierlau, inscris in cartea funciara nr. 54737 – Hidiselu de Sus, cu destinatia de cabinet stomatologic, **inaintez prezenta oferta**, ferma, oferind pretul chiriei la valoarea de _____ lei/luna, _____ lei/an, fara TVA.

DATA:

SEMNATURA OFERTANT:

Formular F6

CATRE,

PRIMARIA COMUNEI HIDISELU DE SUS

Subsemnatul/a _____, in calitate de **membru in comisia de evaluare/supleant/invitat**, in vederea exercitarii atributiilor referitoare la licitatia publica pentru inchirierea spatiului in suprafata de 37.7 mp aferent constructiei identificata cu nr. cadastral 54737-C2-Mierlau, inscris in cartea funciara nr. 54737 – Hidiselu de Sus, cu destinatia de cabinet stomatologic, declar pe proprie raspundere compatibilitatea, imparialitatea si confidentialitatea mea cu privire la aceasta procedura.

Dau prezenta declaratie dupa termenul-limita de depunere a ofertelor.

DATA:

SEMNATURA :

Formular F7

CATRE,

PRIMARIA COMUNEI HIDISELU DE SUS

Ofertantul cu denumirea _____, identificat prin _____, cu sediul in _____, reprezentat prin _____, in vederea participarii la licitatie publica pentru inchirierea spatiului in suprafata de 37.7 mp aferent constructiei identificata cu nr. cadastral 54737-C2-Mierlau, inscris in cartea funciara nr. 54737 – Hidiselu de Sus, cu destinatia de cabinet stomatologic, **dau prezenta declaratie**, prin care ma angajez sa evit situatiile de conflict de interese, potrivit O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, aferente inchirierii.

DATA:

SEMNATURA OFERTANT:

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

Cabinet stomatologic

ADRESA:

**Loc. Mierlau, nr. 189, ap. Cabinet stomatologic, com. Hidiselu de Sus ,
jud. Bihor**

Proprietar: COMUNA HIDISELU DE SUS

DESTINATAR: COMUNA HIDISELU DE SUS

**EVALUATOR - E.P.I.
Ing. SABAU EMIL DUMITRU
Tel. 0742-064280**

**ORADEA
MARTIE 2023**

(Loc. Mierlau, nr. 189, ap. Cabinet stomatologic, com. Hidiseļu de Sus, jud. Bihor)

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

1. EVALUATOR		Sabau Emil Dumitru
Certificat/ Legitimatic ANEVAR		Nr. 15871/ 2023
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an		10.000 EURO
Reprezentant –funcția		Sabau Emil Dumitru- administrator
Expert evaluator		Sabau Emil Dumitru
Parafa		Nr. 15871 – valabilă 2023
Adresa evaluatorului		<ul style="list-style-type: none">▪ Orașul: Oradea▪ Strada/ Bdul. Cantaretului nr. 5E, jud. Bihor▪ Telefon: 0742-064280;▪ E-mail: sabau.emil@gmail.com
2. CLIENT		Persoană JURIDICA: COMUNA HIDISELU DE SUS
Adresa		<ul style="list-style-type: none">▪ localitatea: Adresa: Loc. Hidiseļu de Sus, Nr. 328, com. Hidiseļu de Sus, jud. Bihor
DESTINATARUL RAPORTULUI		Persoană JURIDICA: COMUNA HIDISELU DE SUS
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)		Proprietate compusă din: Cote teren: - mp Construcție: Cabinet stomatologic - regim de înălțime P - Su=37.70 mp - Data construcției 1935
Proprietar		Persoană juridica: COMUNA HIDISELU DE SUS
Adresa proprietății		<ul style="list-style-type: none">▪ Loc: Hidiseļu de Sus▪ Strada/B-dul.- Loc. Mierlau, nr. 189, ap. Cabinet stomatologic, com. Hidiseļu de Sus, jud. Bihor
Condiții limitative deosebite		-
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII		117590 LEI echivalent 23900 EUR Chirie : 445 lei/luna
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.		
5. TIP DE VALOARE		Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII		Evaluare în vederea vanzării
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII		Inspeția a fost efectuată de către Sabau Emil Dumitru la data de 17.03.2023
DATA EVALUĂRII		17.03.2023
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE		17.03.2023



CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.9200 LEI
--	----------------------------

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Cote teren: - mp Construcție: Cabinet stomatologic - regim de înălțime P - Su=37,70 mp - Data construcției 1935</p> <p>Proprietar și dobândire, conform CF partea a II a: Temei legal: Temei contractual: Incheiere de autentificare În ANEXA nr. 1 este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate/ a provenienței proprietății</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa – Nu sunt - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară nr. 54737, localitatea Hidiselu de Sus, județ Bihor - Număr cad.: 54737 Hidiselu de Sus - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: - - Extras de Cartea Funciară: nr. 95247/08/08/2018, ANCPI sector / județ Bihor - În ANEXA nr. 2 este prezentată copia xerox a Extrasului de Carte Funciară sau a încheierii de intabulare în Cartea Funciară.
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ -
	MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ -
7.	DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA	▪ -
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exista documentatia cadastrala <p>Construcție: Cabinet stomatologic - regim de înălțime P - Su=37,7 mp - Data construcției 1935</p> <p>În ANEXA C este prezentată copia planului de situație În ANEXA D sunt prezentate copiile releveului proprietății</p>
9.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	libera
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	urban: Central.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: <ul style="list-style-type: none"> - E79 ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> ▪ PROPRIETATI REZIDENTIALE SI COMERCIALE
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă ▪ Rețea urbană de apă: existentă ▪ Rețea urbană de termoficare: inexistentă

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i> ▪ Altele
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Absența poluării
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Liniștit ▪
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință centrală , amplasare favorabilă, Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare redusă. Ambient civilizat.

11. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipul construcției – Cabinet stomatologic Cote teren: - mp Construcție: Cabinet stomatologic - regim de înălțime P - Su=37.70 mp - Data construcției 1935 ▪ Renovări, anul- ▪ Abateri de la CF-nu ▪ Modificări exterioare, interioare față de plan-nu ▪ Cartea construcției: <i>existentă</i> ▪ Alte caracteristici grad de seismicitate a zonei: VII
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundații din beton, ▪ Structura: <ul style="list-style-type: none"> a) de rezistență: zidărie ▪ Pereți: <ul style="list-style-type: none"> a) de compartimentare zidărie, b) de închidere zidărie, ▪ terasa necirculabilă, ▪ Finisaje exterioare pereti tencuiți. ▪ Instalații a) electrice (monofazate) b) sanitare (apă) -corespunzatoare ▪ Starea actuală: buna ▪ Comentarii: -
PARTER	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planșeul peste parter: ba ▪ Pardoseli gresie . ▪ Tâmplărie: a) interioară: - lemn b) exterioară: PVC ▪ Finisaje interioare pe destinații: - corespunzatoare ▪ Calitatea finisajelor: buna. ▪ Alte amenajări (terase,) -.
IMPREJMUIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -nu exista
ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI	

TEREN

12. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cote teren ▪ cota teren - mp ▪ Tip drum acces: <i>asfaltat.</i>
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forma: <i>regulată</i> ▪ Inclinare: <i>plat.</i> ▪ Alte observații.

13. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEII ȘI SUBPIETEII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața spații comerciale și medicale
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială și comercială ▪ . ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie activă. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: medii
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ medie
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stagnare ▪
ECHILIBRUL PIETEII (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI ▪
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 20000 EURO ▪ Maxim: 25000 EURO ▪
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 100 EURO / lună ▪ Maxim: 150 EURO / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI; Tendință de creștere în favoarea OFERTEI ▪ REZULTATUL CERCETĂRII: VANDABIL, ▪

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, EDIȚIA 2020	<ul style="list-style-type: none"> SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200) SEV 210 - Active necorporale (IVS 210) SEV 220 - Datorii nefinanciare (IVS 220) SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410) SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500) SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300) SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP) SEV 400 - Verificarea evaluării SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)
ALTE REGLEMENTĂRI	

Cea mai buna utilizare:

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare se refera la utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie permisa legal, posibila din punct de vedere fizic, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii :

- **Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber**
- **Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita**

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca 4 criterii implicite.

Astfel, CMBU trebuie sa fie :

- Permisa legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este detrimata dupa aplicarea celor 4 criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata specifica, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber:

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Criterii CMBU: Permisa legal, Posibil JURIDICA, Fezabila financiar, Maximum productiva

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea medicala.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate anterior.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Criterii CMBU: Permisa legal, Posibil JURIDICA, Fezabila financiar, Maximum productiva

Avand in vedere cele de mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea rezidentiala.

In concluzie, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala, de teren cu destinatie rezidentiala, iar cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita este cea actuala, de proprietate imobiliara cu destinatie rezidentiala.

Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- Este permisa legal
- Este fizic posibila
- Este fezabila financiar
- Este maxim productiva

14.1. Determinarea valorii de piață prin comparatii

Dintre metodele care pot fi utilizate pentru evaluarea proprietatilor imobiliare care face obiectul prezentului raport am utilizat metoda comparatiei directe.

In abordarea prin metoda comparatiei directe, proprietatea analizata, este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc valorile oferitate.

- Sunt folosite date despre proprietățile comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respective, dacă ar fi oferită pe piață.
- Premisa majoră de la care s-a pornit în aplicarea metodei a fost că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile competitive ale unor proprietăți comparabile.
- Abordarea prin comparația vânzărilor anterioare este folositoare atunci când există un număr de proprietăți similare care au fost vândute recent.
- Utilizând această metodă se poate ajunge la o valoare, comparând proprietatea de evaluat cu alte proprietăți similare, numite tranzacții comparabile.
- Limitele metodei sunt date de disponibilitatea datelor reale și corecte ale unor tranzacții de proprietăți comparabile și nu pot fi aplicate într-o piață limitată. În plus, estimarea raportului dintre valoarea terenului și a construcțiilor este dificil de fundamentat sau de justificat.
- Metoda comparației directe se aplică rareori la proprietăți cu destinație specială pentru că pe piață se vând puține asemenea proprietăți.
- Schimbarea rapidă a condițiilor economice și a legislației pot limita aplicabilitatea acestei metode.
- Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar și atunci când aplicabilitatea este limitată. De multe ori datele necesare în aplicarea acestor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională, etc) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.
- Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost luate din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare, de la persoanele direct implicate în tranzacții imobiliare și pe internet imobiliare.

În urma analizei elementelor ce caracterizează proprietatea de evaluat și cele 2 comparabile a rezultat un tabel realizat prin metoda comparațiilor directe – analiza comparațiilor cantitative, prezentat în anexa 1.

Criteriul de comparație este: preț/mp (Euro/mp).

Analizând valoarea corecțiilor brute absolute se constată că comparabila cu corecția brută absolută de 23% este alegerea corectă, prețul este de 231000.00 euro.

Clasament (ajustări)

Comparabila 1: ajustare brută: 10155 (22970 Euro)

Comparabila 2: ajustare brută: 4560 (23880 Euro).

În opinia evaluatorului, luând în considerație avantajele spațiului medical evaluat este la 23900 Euro.

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin comparația vânzărilor.

Determinarea valorii de piață prin comparația vânzărilor	117590 LEI echivalent 23900 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14.2 Abordarea prin randament

14.2. Abordarea prin capitalizarea venitului

- În aplicarea acestei abordări se estimează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare obținute din utilizarea proprietăți imobiliare. Cercetarea și analiza datelor se efectuează pe baza raportului dintre cerere și ofertă, care oferă informații despre tendințele și previziunile pieței.
- Pentru a fi pertinentă metoda capitalizării directe impune existența unei cantități mari de informații referitoare la proprietățile comparabile.
- Principala condiție de aplicabilitate a metodei impune existența unor tranzacții recente pentru a reflecta corect condițiile actuale ale pieței. Metoda de randament reprezintă una din cele trei categorii mari de abordări ale evaluării unei proprietăți imobiliare, considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Potențialii comparatori nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.
- Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei (teren+construcții), presupunând că aceasta este în perfectă stare și realizează venituri din chirii.
- Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.
- Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Valoarea unei proprietăți este direct proporțională cu capacitatea beneficiarilor a acesteia.
- Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea / actualizarea câștigurilor constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru a analiza capacitățile beneficiare ale unei proprietăți imobiliare (măsoară câștigurile realizate sub forma bănească), care transformă câștigurile viitoare în valori prezente.

- Metodele au la baza principiul previziunii – anticipând fluxurile viitoare , actualizarea lor realizându-se prin intermediul ratelor de actualizare respectiv capitalizare , obiectivul final al oricărui investitor fiind obținerea unor câștiguri care sa depășească investiția inițială, obținând în final un profit .
- Metodele de randament încearcă deci, sa previzioneze fluxurile viitoare si sa determine valoarea prezenta a acestora.
- Tehnicile de capitalizare si de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflecta faptul ca evoluția efectivă a veniturilor si cheltuielilor si deci a valorii proprietății poate fi diferită fata de cea anticipată la data evaluării.
- Măsurarea acestor câștiguri se face în principal sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare. Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe câștiguri si rate de actualizare aferente costurilor.
- Metodele de randament cuprind deci o categorie de metode bazate pe capitalizarea veniturilor si o alta categorie de metode bazate pe actualizarea fluxurilor.
- In prezentul capitol se va determina valoarea proprietății imobiliare (teren + construcții) prin metoda capitalizării directe a veniturilor .
- Formula de baza pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este :

Valoare = Venitul Net din Exploatare (VNE) / Rata de capitalizare (c)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN RANDAMENT	110428 LEI echivalent 22445 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

15. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

15.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

15.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.

15.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona și fotografiile din interiorul acesteia.

În procesul de evaluare se utilizează date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

15.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: www.olx.ro
 - pentru COMPARABILA 2: www.olx.ro

16. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

17. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 17.03.2023.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

18. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALĂ

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ	1136730 LEI echivalent 231000 EUR Chirie : 445 lei/luna
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	METODA COMPARATIEI
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR

Sabau Emil Dumitru



ANEXE

- ANEXA nr. 2A Determinarea valorii de piață a proprietatii prin comparatii
- ANEXA nr. 2B Determinarea valorii de piață a proprietatii prin venit
- ANEXA nr. 2C: Extrase privind preturile/ chiriile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA nr. 3 Fotografii ale proprietății (color)
- ANEXA A Contract de vânzare/cumpărare/ certificat de moștenitor/ autorizare de construire/ proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor etc.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54737 Hidiselu de Sus

Nr. cerere	95247
Ziua	08
Luna	08
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Mierlau, Nr. 189, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54737	4.495	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	54737-C1	Loc. Mierlau, Nr. 189, Jud. Bihor	S. construita la sol:167 mp; Camin cultural.Supr.constr. desf.=167 mp,edificata in regim P in anul1935 cu fundatia din piatra si caramida,zidaria din caramida,sarpanta din lemn si invelitoarea din tigla.
A1.2	54737-C2	Loc. Mierlau, Nr. 189, Jud. Bihor	S. construita la sol:183 mp; Cladire administrativa. Supr. constr.desf.=200 mp,edificata in regim S (parțial)+P in anul 1935 cu fundatia din caramida/piatra,zidaria din caramida,sarpanta din lemn si invelitoarea din tigla. Subsoliul cu suprafata de 17 mp Parterul cu suprafata de 183 mp
A1.3	54737-C3	Loc. Mierlau, Nr. 189, Jud. Bihor	S. construita la sol:30 mp; Magazie.Supr.constr.desf.=30 mp,edificata in regim P in anul 1935,zidaria din caramida fundatie din beton/piatra,invelitoare din tigla si sarpanta din lemn.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22242 / 20/03/2015 Act Administrativ nr. 27, din 27/02/2015 emis de CONSILIUL LOCAL HIDISELU DE SUS (HG nr. 630/02-08-2011 emis de GUVERNUL ROMANIEI); adeverinta nr. 1289/19-03-2015 emis de Primaria Hidiselu de Sus:); imobilul de sub a1 se constituie din imobilul cu nr. topo 92 in scris in CF 53850 Hidiselu de sus si topo 92 in scris in CF 53851 Hidiselu de sus	A1
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
B2 1/1 1) COMUNA HIDISELU DE SUS , proprietate publică	
B3 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1.1
B4 1/1 1) COMUNA HIDISELU DE SUS , proprietate publică	
B4 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1.2
B5 1/1 1) COMUNA HIDISELU DE SUS , proprietate publică	
B5 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1.3
B5 1/1 1) COMUNA HIDISELU DE SUS , proprietate publică	

C. Partea III. SARCINI .

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

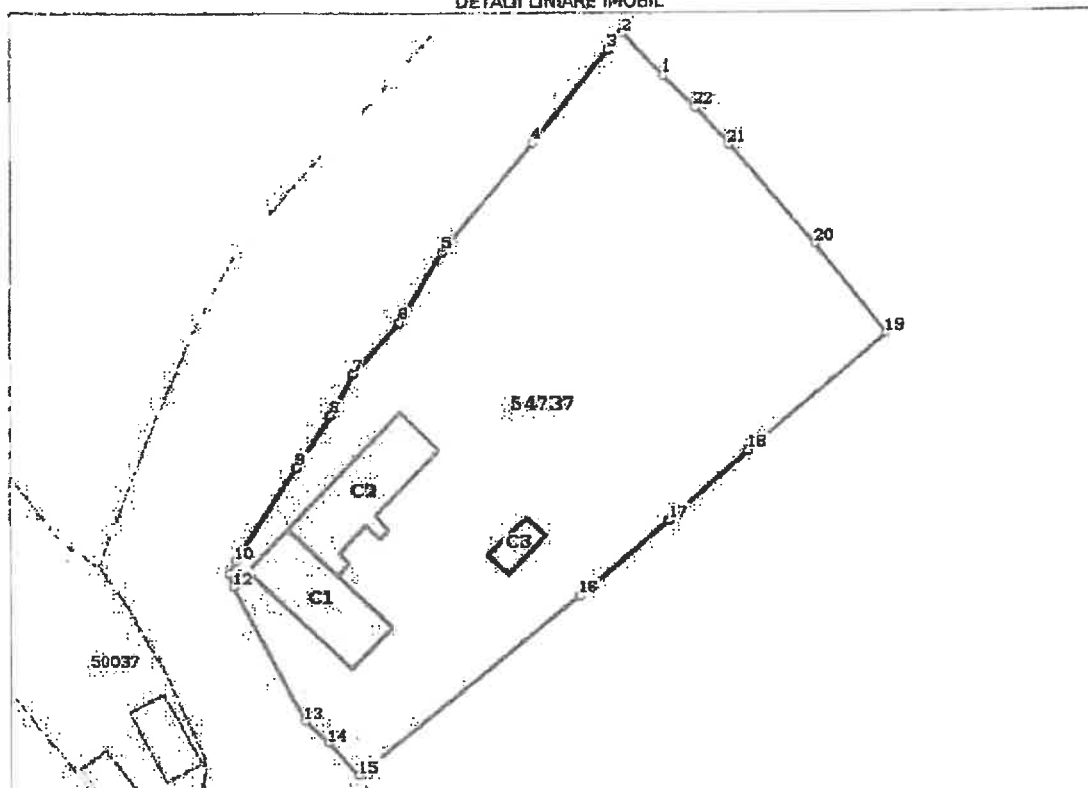
Carte Funciară Nr. 54737 Comuna/Oraș/Municipiu: Hidiselu de Sus
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54737	4.495	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.743	-	-	-	
2	arabil	DA	1.752	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	54737-C1	construcții administrative și social culturale	167	Cu acte	S. construită la sol:167 mp; Cămin cu turat. Supr.constr.desf.=167 mp,edificată în regim P în anul1935 cu fundația din piatră și caramida,zidăria din caramida,sarpanta din lemn și învelitoarea din țigla.
A1.2	54737-C2	construcții administrative și social culturale	183	Cu acte	S. construită la sol:183 mp; Clădire administrativă. Supr.constr.desf.=200 mp, edificată în regim S (partial)+P în anul 1935 cu fundația din caramida/plătra,zidăria din caramida,sarpanta din lemn și învelitoarea din țigla. Subsolul cu suprafața de 17 mp Parterul cu suprafața de 183 mp

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.3	54737-C3	construcții anexa	30	Cu acte	S. construită la sol: 30 mp; Magazie. Supr. constr. desf. = 30 mp, edificată în regim P în anul 1935, zidăria din cărămida fundație din beton/platră, învelitoare din țigla și șarpanta din lemn.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.328	2	3	3.135
3	4	16.954	4	5	19.957
5	6	11.636	6	7	9.728
7	8	6.766	8	9	8.825
9	10	15.945	10	11	2.182
11	12	1.909	12	13	21.671
13	14	4.551	14	15	6.3
15	16	40.192	16	17	16.512
17	18	15.005	18	19	25.698
19	20	16.366	20	21	18.754
21	22	7.093	22	1	6.526

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Pentru acest imobil există următoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	95202	08-08-2018	13-08-2018	Consultare/Informare

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.198915/08-08-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
08-08-2018Data eliberării,
13/08/2018Asistent Registratură
ELENA-DORINA CABA

(parafă și semnătură)

Referenț

(parafă și semnătură)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

Localitate: Oradea , Adresa: Calea Armatei Romane nr. 1A, Cod postal: 410087 , Tel: 0259401305

Nr. cerere	95202
Ziua	08
Luna	08
Anul	2018

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 54737 / UAT Hidiselu de Sus

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Mierlau, Nr. 189, Jud. Bihor

Comuna/Oras/Municipiu: Hidiselu de Sus

Nr. cadastral	Suprafata	Observatii / Referinte
54737	4495	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



AN

**Incadrare in zonă
scara 1:1000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra viilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2.743			
2	arabll	DA	1.752			
TOTAL:			4.495			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	54737-C1	construcții administrative și sociale culturale	167	Cu acte	Camin cultural. Supr.constr.desf.=167 mp, edificata in regim P in anul 1935 cu fundatia din piatra si caramida, zidaria din caramida, sarpanta din lemn si inveltoarea din tigla.
2	54737-C2	construcții administrative și sociale culturale	183	Cu acte	Cladire administrativa. Supr.constr.desf.=200 mp, edificata in regim S (partial)+P in anul 1935 cu fundatia din caramida/piatra, zidaria din caramida, sarpanta din lemn si inveltoarea din tigla. Subsolul cu suprafata de 17 mp Parterul cu suprafata de 183 mp
3	54737-C3	construcții anexa	30	Cu acte	Magazie. Supr.constr.desf.=30 mp, edificata in regim P in anul 1935, zidaria din caramida fundatie din beton/piatra, inveltoare din tigla si sarpanta din lemn.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.328	2	3	3.135
3	4	16.954	4	5	19.957
5	6	11.636	6	7	9.728
7	8	6.766	8	9	8.825
9	10	15.945	10	11	2.182
11	12	1.909	12	13	21.671
13	14	4.551	14	15	6.3
15	16	40.192	16	17	16.512
17	18	15.005	18	19	25.698
19	20	16.366	20	21	18.754
21	22	7.093	22	1	6.526

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BIHOR la data: 10-08-2018
Situatia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier Inspector de specialitate,

Alina Maria Venter

Consilier Inspector de specialitate
BIHOR
Ing. VENTER ALINA-MARIA
CONSILIER

12.03.2023, 21:50

Vand apartament in Astileu 2 camere ușor negociabil Astileu • OLX.ro

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=219183347&BS=ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ AD-ID=219183347&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_PUSH

Publicat de către un vânzător privat.

Persoana fizica Compartimentare: Decomandat Suprafata utila: 44 m²

An constructie: 1977 - 1990 Etaj: Parter

(P) VidaXL: **Traieste mai bine cu mai putin!**

Arată mai multe ▾

DESCRIERE

Vand apartament in Astileu 44 mp ,cu 2 camere,bucatarie,bale,hol.De asemenea apartamentul are si mici anexe in spatele blocului (garaj,bucatarie de vara,gradina mica). Apartamentul se afla situat la parter, iar blocul are doar 1 etaj.Scara blocului este curata si inchisa cu usa de termopan. Apartamentul se vinde fara mobila. Este situat intr-o zona linistita de deal, aproape de fabrica Helios. Strazile sunt supravegheate video precum si parcarile din fata blocului. La 300 de metri de acesta se afla gradinita si scoala cu clasele 1-4, iar la 2 km de adresa se afla inca o scoala cu clasele 1-8 si gradanita plus cresa. La doar 4 km de adresa se afla orasul Alesd. Pentru mai multe detalii va rog sunati la 07*****38-Francisc



PUBLICITATE

ID:219183347

Vizualizări: 4583

Raportează



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător ⓘ

Intră în cont /
Cont nou

PUBLICITATE

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Francisc
Pe OLX din aprilie 2021
Activ pe 02 decembrie 2022

{/oferte/user/se1Bp/}

Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arata

Anunțuri similare



Mesaje{/myaccount/answers/}



{https://www.olx.ro/observed/search}



{https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferte/apartament-in-astileu-2-camere-usor-negociabil/DePFBh.html&ref[0][action]=redirector&ref[0]}

https://www.olx.ro/oferte/vand-apartament-in-astileu-2-camere-usor-negociabil-DePFBh.html

2/3

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

◀ Înapoi

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare](#) / [Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare](#) / [2 camere](#) / [Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere](#) / [2 camere](#) - [Bihor](#) / [Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/bihor-judet](#) / [2 camere - Paleu](#) / [Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/paleu](#)

ITATE



PRIVAT ⓘ

eighty
Pe OLX din **decembrie 2018**
Activ azi la 21:07
[\[/oferte/user/bXcOz/\]](#)

Întră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător ⓘ

[Intră în cont / Cont nou](#)

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\[/oferte/user/bXcOz/\]](#)

LOCALIZARE

📍 Paleu, Bihor

Postat 12 februarie 2023

Apartment 2 camere cetariu
28 500 €

[Mesaj](#) / [myaccount/answers/](#)

<https://www.olx.ro/observed/search>



[\[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferte/2-camere-cetariu-IDfztmq.html&ref\[0\]\[action\]=red\[method\]=index\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferte/2-camere-cetariu-IDfztmq.html&ref[0][action]=red[method]=index)
Contul tău

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

< Înapoi

[Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Apartamente - Garsoniere de inchiriat \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/\)](#) / [2 camere \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/2-camere/\)](#) / [2 camere - Bihor \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/2-camere/bihor-judet/\)](#) / [2 camere - Alesd \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/2-camere/alesd/\)](#)

FE



PRIVAT ⓘ



Ghita

Pe OLX din mai 2016

Activ azi la 11:35

[\(/oferte/user/155nv/\)](#)



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător ⓘ

[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\(/oferte/user/155nv/\)](#)

LOCALIZARE

📍 Alesd, Bihor

Postat 17 martie 2023

Apartment de inchiriat in Alesd

121 €

🔍 PROMOVEAZĂ [\(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=251823058&BS=ADPAGE_PROMOTE\)](#)

🔄 REACTUALIZEAZĂ [AD-ID=251823058&PRODUK ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_F](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])
Contul[ur]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2
tău de-inchiriat-in-alesd-IDh2CGe.html&ref[0][i
method]=index)

Persoana fizica

📧 [Mesaje\(/myaccount/answers/\)](#)



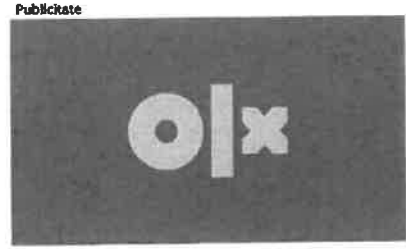
<https://www.olx.ro/observed/search>

(P) OLX Servicii: **Toate serviciile intr-
alunor loc:**

Arată mai multe ▾

DESCRIERE

Apartament de inchiriat in Alesd
 Detine doua camere, bucatarie, baie si balcon inchis cu geam termopan
 Este complet utilat si mobilat
 Are doua canapele, una pt doi adulti si una pt un copil, mobila de camera , mobila de bucatarie
 Ca si electrocasnice este dotat cu combina frigorifica, masina spalat, aragaz , butelie, boiler
 Are geamuri termopan noi, parchet nou, proaspat zugravit, usi din lemn
 Detine si soba teracota pe lemne si camara de lemne in fata blocului
 Pretul nu este negociabil
 Pt mai multe detalii ma gasiti la nr de tel 07*****01 sau whatsapp



PUBLICITATE

ADVERTISING

ID: 251623058

Vizualizări: 315

Raportează



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a
 contacta acest vânzător

Intră în cont /
 Cont nou

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Ghita
 Pe OLX din mai 2016
 Activ azi la 11:35
 [/oferte/user/155nv/]

Trimite mesaj

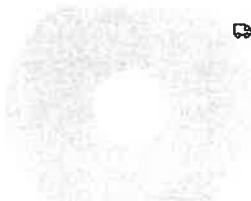
xxx xxx xxx

Arata

PUBLICITATE

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Vezi tot /oferte/user/155nv/](#)



Cismecross/atv copiii
 marime 36

300 lei

[/Alesd](#)

Mesaje(/myaccount/155nv/)



Bidoane IBC 1000 litri Negre
 si Albe

199 lei

[/Alesd](#)



<https://www.olx.ro/observed/search>

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
 Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2
 tău de-inchiriat-in-alesd-IDh2CGe.html&ref[0][e
 [method]=index]

20.03.2023, 22:14

Apartment tip studio mobilat de inchiriat in Salonta Salonta • OLX.ro

Mesaje[myaccount/answers/]

[https://www.olx.ro/observed/search]

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferte
tău tip-studio-mobilat-de-inchiriat-in-salonta-IDh1A
[action]=redirektor&ref[0][method]=index]

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Inapoi

PeOlina.principala/ / Imobiliare / Imobiliare / Apartamente - Garsoniere de inchiriat / Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat / 1 camera / Imobiliare/apartamente-garsoniere-
de-inchiriat/1-camera / 1 camera - Blhor / Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/1-camera/blhor-lucet / 1 camera - Salonta / Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/1-
camera/salonta/

ITATE



PRIVAT

Tunde
Pe OLX din mai 2018
Activ pe 18 martie 2023
[/oferte/user/93pdN/]

Intră în contul tău CLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/93pdN/]

LOCALIZARE

Salonta, Blhor

Postat 13 martie 2023

Apartment tip studio mobilat de inchiriat in Salonta
100 €

PROMOVEAZĂ

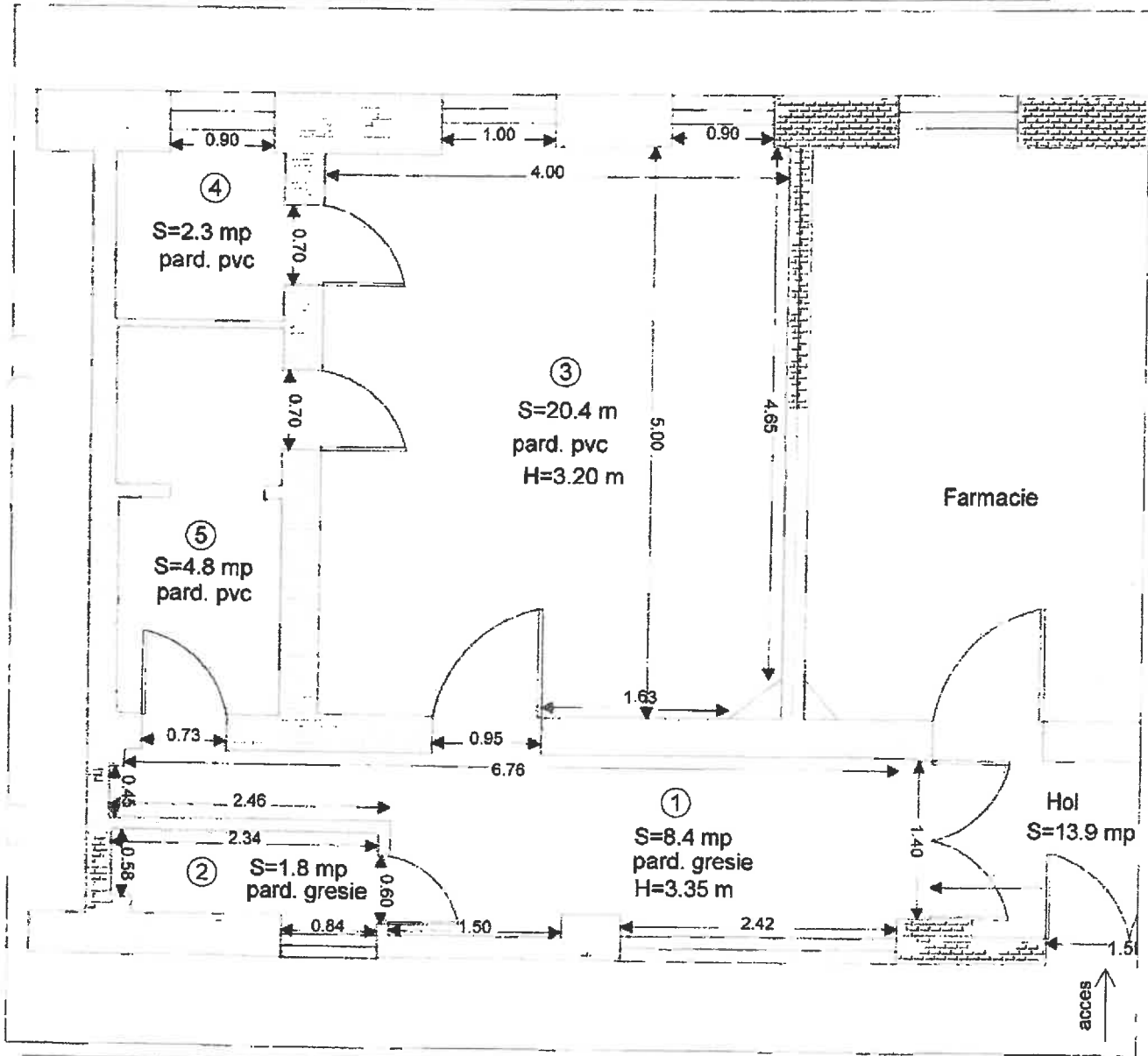
[PURCHASE/REFRESH/PROVID
REACTUALIZEAZAAD-ID=2515760#1&PRODUCT-

DREPTURILE CONSUMATORILOR

https://www.olx.ro/d/oferta/apartment-tip-studio-mobilat-de-inchiriat-in-salonta-IDh1AqJ.html

RELEVU Scara 1:50

Nr. cadastral al terenului	54737	Adresa imobilului
Cartea Funciară nr. 54737-Hidiselu de Sus	54737- C2 Hidiselu de Sus	Comuna Hidiselu de Sus, loc. Mierlau, nr. 189, jud. Bihor



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]	Executant
1	Hol	8.4	<div style="text-align: center;"> <p>Ing. Onacă Vlad Florian</p> <p>Ser. RO-BH-F Nr. 0917/23.04.2013</p> <p>ONACĂ VLAD-FLORIAN</p> <p>CATEGORIA 3</p> </div>
2	Grup Sanitar	1.8	
3	Cabinet	20.4	
4	Sala Sterilizare	2.3	
5	Spatiu depozitare	4.8	
Suprafață utilă		37.7	<p>Data: 07.03.2023</p>
Suprafata construita		48	

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL
METODA COMPARATIILOR
METODA COMPARATIEI DIRECTE
ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Comparabile	
		A central Cetariu	B Astileu
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral
Conditii de finantare		cash	cash
Conditii de vanzare		independent	independent
Conditii ale pietei	17.03.2023	oferta	oferta
Localizare		superior	similar
Cote teren [mp]		similar	similar
Suprafata utila [mp]	37.70	30	44
Regim de inaltime	P	P	P
Anul constructiei	1935	similar	similar
Utilitati		similar	similar
Finisaj	mediu	superior	inferior
Acces		superior	similar
Elemente nonimobiliare ale valorii		inferior	inferior
Pret		28,500	24,000

Pret		28,500	24,000
1 Drepturi de proprietate	Integral	integral	integral
Ajustari drepturi de prop	0	0	0
Pret ajustat		28,500	24,000
2 Conditii de finantare		cash	cash
Ajustari		0	0
Pret ajustat		28,500	24,000
3 Conditii de vanzare		independent	independent
Ajustari		0	0
Pret ajustat		28,500	24,000
4 Conditii ale pietei	17.03.2023	oferta	oferta
Ajustari %		-5	-5
Ajustari		-1425	-1200
Pret ajustat		27,075	22,800
5 localizare		superior	similar
Ajustari %		-10	0
Ajustari		-2708	0
Pret ajustat		24,368	22,800

6	Cote teren [mp]	0	inferior	similar
	Diferente (mp)		0	0
	Ajustari [euro]		0	0
	Pret corectat		24,368	22,800
7	Suprafata utila [mp]	37.70	30	44
	Diferente		7.7	-6
	Ajustari %		5	-5
	Ajustari		1218	-1140
	Pret ajustat		25,586	21,660
8	Regim de inaltime	P	P	P
	Ajustari %		0	0
	Ajustari		0	0
	Pret ajustat		25,586	21,660
9	Anul constructiei	1935	similar	similar
	Ajustari %		0	0
	Ajustari		0	0
	Pret ajustat		25,586	21,660
10	Utilitati		similar	similar
	Ajustari %		0	0
	Ajustari		0	0
	Pret ajustat		25,586	21,660
11	Finleaj	mediu	superior	inferior
	Ajustari %		-10	5
	Ajustari		-2559	1083
	Pret ajustat		23,027	22,743
12	Accesul		superior	similar
	Ajustari %		-5	0
	Ajustari		-1151	0
	Pret ajustat		21,876	22,743
13	Elemente nonimobiliare ale valorii	0	inferior	inferior
	Ajustari %		5	5
	Ajustari		1094	1137
	Pret ajustat		22,970	23,880
	Ajustare totala neta		-5,530	-120
	Ajustare totala neta %		-19.4	0
	Ajustare totala bruta		10,155	4,560
	Ajustare totala bruta %		36	19

$V_{comparati} =$	23,900 Euro
Rotund	117,590 Lei

17.03.2023

4.8200

lei/euro

Valoare inchiriere	445	Lei / Luna
--------------------	-----	------------

Proprietar: COMUNA HIDISELU DE SUS
 Loc. Mienau, nr. 103, ap. Cabinet
 stomatologic, com. Hidiselu de Sus, jud.
 Bihor
Adresă obiectiv: Bihor
Anul construirii: 1935
Regim de înălțime: P
Data evaluării: 17.03.2023
Curs valutar: 4.9200
Suprafața utilă: Su desf (mp) = 37.70

**FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL
 CAPITALIZAREA VENITURILOR
 CAPITALIZAREA DIRECTA**

Specificatie	Comparabile			Proprietatea de evaluat
	A	B	C	
Amplasament (zonă)	Alesd	salonta	marghita	
Oferta	2023	2023	2023	2023
Su (mp)	38	30	58	37.70
Pretul tranzacției (Euro)	24,000	20,000	28,000	
Chiria unitară brută mp	3.2	3.3	2.6	
Venit brut potențial VBP (Euro)	1,452	1,200	1,800	
- pierderi din neînchirieri	290	240	360	
- pierderi din neplată	0	0	0	
+ alte venituri	0	0	0	
Venitul brut efectiv VBE (Euro)	1,162	960	1,440	
- cheltuieli fixe	116	115	173	
- cheltuieli variabile	81	67	101	
- rezerve pentru reparații capitale	35	29	43	
Cheltuieli totale(Euro)	232	211	317	
Venit net din exploatare(Euro)	929	749	1,123	
Rata de capitalizare	3.87%	3.74%	4.01%	

Rata de capitalizare aleasă

3.87%

(din analiza perechilor de date prezentate, cazul a este aplicabil proprietă

Specificatie	Proprietatea de evaluat
Amplasament (zonă)	Loc. Mierlau, nr. 189, ap. Cabinet stomatologic, com. Hidiselu de Sus , jud. Bihor
Su (mp)	37.70
Chiria unitară brută mp	3.00
Venit brut potențial VBP (Euro)	1,357
- pierderi din neînchirieri	271
- pierderi din neplată	0
+ alte venituri	0
Venitul brut efectiv VBE (Euro)	1,086
- cheltuieli fixe	109
- cheltuieli variabile	76
- rezerve pentru reparații capitale	33
Cheltuieli totale(Euro)	217
Venit net din exploatare(Euro)	869
Rata de capitalizare	3.87%
V _{randament} (Euro)	22,445
V _{randament} (Lei)	110,428

