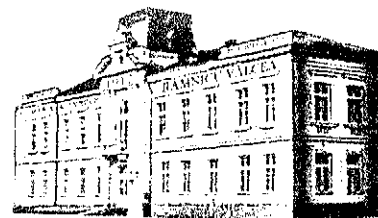


ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL



www.primariavl.ro

CERTIFICARI MIRC-OGS

SELENIO-5000-2003-1-0-1-2012

SRENT-PO-1001-2005-1-0-1-2012

SRENT-PO-1001-2005-1-0-1-2012

SRENT-PO-1001-2005-1-0-1-2012

HOTĂRÂREA NR. 118
privind închirierea spațiului cu altă destinație
"Clădire centru energie termică PT 3 Ostroveni"

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință extraordinară la data de 10 iunie 2014, la care participă 22 de consilieri din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Raportul nr. 17485 din 22.05.2014, întocmit de către Direcția Dezvoltare Locală, prin care se propune închirierea, prin licitație publică, pe o perioadă de 5 (cinci) ani, a spațiului cu altă destinație "Clădire centru energie termică PT 3 Ostroveni", compus din trei camere, magazie, două holuri și două grupuri sanitare, având suprafața utilă de 49,70 mp, situat în bulevardul Tineretului nr.2, lângă Piața Ostroveni, adiacent punctului termic PT 3 Ostroveni, aflat în proprietatea privată a municipiului, la prețul de pornire de 3,50 euro/m.p./lună, desemnarea a 3 (trei) consilieri locali care să facă parte din comisia de licitație, aprobarea caietului de sarcini pentru închirierea acestui spațiu, precum și împuternicirea primarului ca, prin serviciile de specialitate, să întocmească și să semneze contractul de închiriere;

Ținând seama de rapoartele cuprinzând avizele favorabile ale comisiilor de specialitate nr.1, pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor; nr.2, de buget-finanțe, prognoze economico-sociale, nr.3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură, și nr.4 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, gospodărie comunală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, și ca urmare a propunerilor formulate în plenul ședinței referitoare la desemnarea următorilor consilieri în comisia de licitație, respectiv : Pruteanu Costel Bogdan, Cocoș Vasile și Persu Mihai ;

Având în vedere că în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Râmnicu Vâlcea, figurează spațiul cu altă destinație "Clădire centru energie termică PT 3 Ostroveni" situat în bulevardul Tineretului nr. 2, adiacent punctului termic PT 3 Ostroveni - Piața Ostroveni, în imediata vecinătate a Pieței Agroalimentare Ostroveni;

În temeiul prevederilor art.123 din Legea nr. 215/2001 privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art.36, alin.(5), lit."a", art.45, alin.(3) și art.115 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

Întrunind votul unanim al membrilor Consiliului Local prezenți,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică a spațiului cu altă destinație "Clădire centru energie termică PT 3 Ostroveni", aflat în proprietatea privată a municipiului, compus din trei camere, magazie, două holuri și două grupuri sanitare, având suprafața utilă de 49,70 mp, situat în bdul Tineretului nr.2, lângă Piața Ostroveni, adiacent punctului termic PT 3 Ostroveni, identificat în planul de situație – anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Închirierea spațiului menționat la alin.(1) se va face pe o perioadă de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea de prelungire cu acordul Consiliului Local, iar prețul de pornire al licitației este de 3,50 euro/m.p./lună, stabilit prin raportul de evaluare – anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(3) Spațiul închiriat în condițiile alin.(1) și (2) va fi utilizat pentru desfășurarea de activități comerciale.

Art.2. Chiriașul va amenaja pe cheltuiala proprie spațiul astfel încât să poată primi destinația stabilită conform alin.(3) al art.1, în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, fără pretenții de despăgubire la încetarea din orice cauză a locațiunii.

Art.3. Se aprobă caietul de sarcini pentru închirierea spațiului prevăzut la art.1, conform anexei nr.3 la prezenta hotărâre.

Art.4. Se desemnează 3 (trei) consilieri locali care să facă parte din comisia de licitație, ce va fi constituită prin Dispoziție a Primarului, respectiv:

- Dl. Pruteanu Costel Bogdan;
- Dl. Cocoș Vasile ;
- Dl. Persu Mihai.

Art.5. Se împuternicește primarul ca, prin compartimentele de specialitate, să întocmească și să semneze contractul de închiriere.

Art.6. Prezenta hotărâre se dă publicității și se comunică în copie pentru a fi adusă la îndeplinire:

- Direcției Economico – Financiare;
- Direcției Dezvoltare Locală;
- Compartimentului Achiziții Publice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Dumitru ȚÂRDEA



CONTRASEMNEAZĂ, PENTRU LEGALITATE
SECRETAR MUNICIPIU,
jurist Ion DIDOIU



Râmnicu Vâlcea, 10 iunie 2014



ANEXA NR.1

HCL 118 din 10.06.2014

RELEVU SPATIU COMERCIAL

Scara 1:100

Județul: VÂLCEA

Unitatea administrativ-teritorială: RÂMNICU VÂLCEA

Cod SIRUTA: 167473

Adresa corpului de proprietate:

Piața OSTROVENI,

Punctul "P.T. 3 Ostroveni"

Numele și prenumele proprietarului:

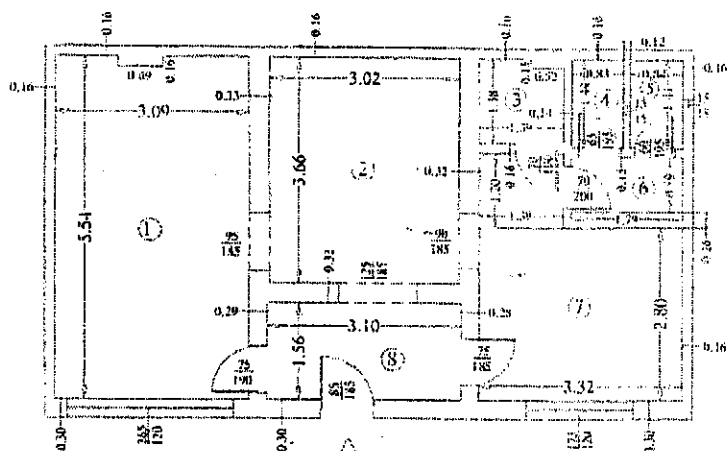
S.C. ACVARIM S.A.

Domiciliul:

Str. Carol I, Nr. 13-15,

Localitatea: RM. VALCEA,

Jud. VALCEA



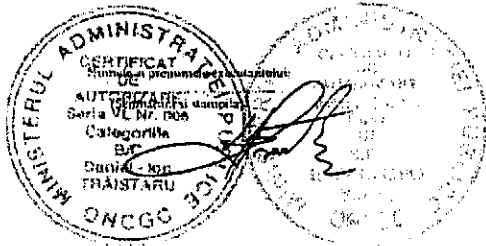
INTRARE

Detaliu

Spațiu pentru ușă

RECAPITULATIE

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Spațiu comercial	17.01
2	Bar	11.05
3	Magazie	1.24
4	W.C.	1.20
5	W.C.	1.21
6	Hol W.C.	1.59
7	Spațiu comercial	10.96
8	Hol	4.84
Suprafață utilă		49.70
TOTAL		49.70



Președinte de sedință,
"Dumitru" Târdea

Secretar municipal
Ionuț Didricu

RELEVU SPATIU COMERCIAL

Scara 1:100

Judetul: VALCEA

Unitatea administrativ-teritoriala: RAMNICU VALCEA

Cod STRUTA: 167473

Adresa corpului de proprietate:

Piata OSTROVENI,

Punctul "P.T. 3 Ostroveni"

Numele si prenumele proprietarului:

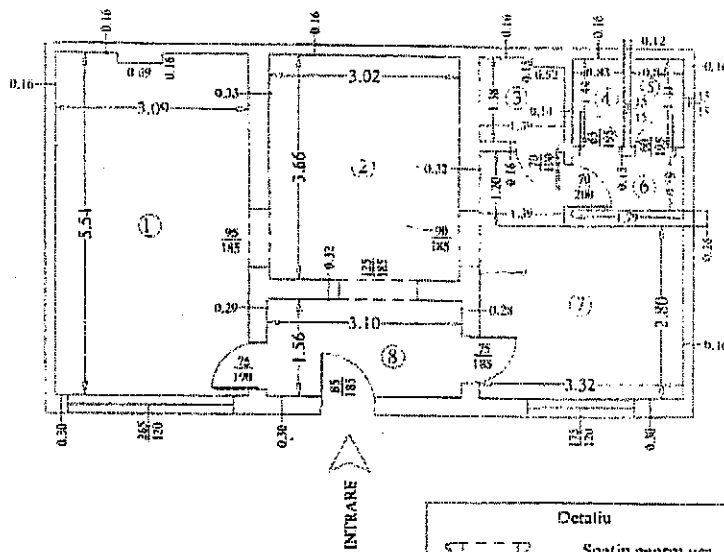
S.C. ACVARIM S.A.

Domiciliul:

Str. Carol I, Nr. 13-15,

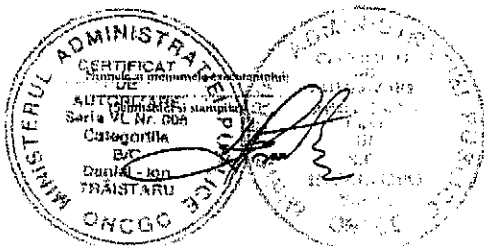
Localitatea: RM. VALCEA,

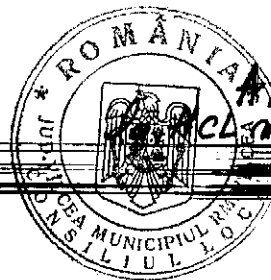
Jud. VALCEA



RECAPITULATIE

Nr. Incăpere	Denumire Incăpere	Suprafata utilă (mp)
1	Spatiu comercial	17.01
2	Bar	11.05
3	Magazie	1.84
4	W.C.	1.20
5	W.C.	1.21
6	Hol W.C.	1.59
7	Spatiu comercial	10.96
8	Hol	4.84
Suprafata utilă		49.70
TOTAL		49.70





RAPORT DE EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE INCHIRIERE

Client **UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA**

Beneficiarul lucrării **UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA**

Proprietar **UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA**

pentru proprietatea **spatiu comercial**

situata in **Rm. Valcea, Piata Ostroveni, pct. "P.T. 3 Ostroveni",
jud. Valcea**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare

MAI 2014

RAPORT DE EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE INCHIRIERE

INREGISTRARE LA
EVALUATOR

6 /28.04.2014

1. EVALUATOR		SC Mireval SRL - MEMBRU CORPORATIV NR. 0187	
Adresa evaluatorului		Orasul: RAMNICU VALCEA	
		Aleea Cocorilor, nr. 2, bl. 21, sc. C, ap. 1, jud. Valcea	
		Telefon: 0350407300; 0744551889, Fax: 0350407300	
		crisoltei@yahoo.com	
Expert Evaluator		OLTEI ELENA CRISTINA	
Legitimatie ANEVAR; UNEAR		Nr. 14840/2014	
Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an		500.000 Euro, nr. VL1047140000020 la ASTRA ASIGURARI	

2. CLIENT		UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA	
Adresa	Localitate:	Rm. Valcea	
	str. General Praporgescu, nr. 14, jud. Valcea		
	Telefon :	+40 250 731 016	
DESTINATARUL RAPORTULUI		UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA	

3. PROPRIETATEA EVALUATA		Proprietate rezidentiala compusa din :		spatiu comercial		
		regim de inaltime		P	2,5	m
		Au	49,7 mp	Ad	57,16	mp
		Ac	57,16 mp	Data constructiei		2001
	Proprietar	UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA				
	Adresa proprietatii	Localitatea:		Rm. Valcea		
		Piata Ostroveni, pct. "P.T. 3 Ostroveni", jud. Valcea				
	Conditii limitative deosebite	Spatiul cu regim de inaltime parter se afla lipit de cladire punct termic.				

4. DECLARAREA VALORII			
	VALOAREA ESTIMATA DE INCHIRIERE PE LUNA	740,14	RON
		173,95	EURO
	PRETUL ESTIMAT DE INCHIRIERE PE MP/SUPRAFATA UTILA/LUNA	14,89	RON
		3,50	EURO
	VALOAREA NU CONTINE T.V.A.		

5. BAZA DE EVALUARE		
SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii chiriei unitare, pentru spatiu comercial.	
DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	05.05.2014	
CURS DE SCHIMB OFICIAL	1 EURO =	4,4340 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Dobandirea:	
		Temei legal/contractual:	
		Hotararea nr. 54 Privind trecerea in domeniul public a unor bunuri din patrimoniul privat al SC Acvarim SA	
		Dreptul de proprietate:	deplin
		Cartea Funciara nr.	fara
		Numar cadastral:	fara
		Mentiuni speciale in C F:	
		Extras de CF nr:	
		Inchire CF nr.	
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara		
	MENTIUNI 2: Abateri de la inscrierea din Cartea Funciara		
7	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Conform schita pusa la dispozitie de Primaria Rm Valcea	
		Suprafata inregistrata in documentatia cadastrala:	
		suprafata teren in cota parte indiviza =	mp
8.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Spatiul comercial situat la parterul imobilului cu regim de inaltime P este construit din zidarie, acoperit cu tabla, cu tamplarie din PVC cu geam termoizolant. La momentul inspectiei era liber.	

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

	ZONA DE AMPLASARE	Piata Ostroveni	
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto:	Urban
		Calitatea retelelor de transport:	asfalt
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei	
		rezidential, comercial	
		In zona se afla	
		- Retea de transport in comun in apropiere :	
		Autobuz :	da
		Unitati comerciale in apropiere :	da
		Unitati de invatamant :	da
		Unitati medicale -- policlinica:	da
		Sedii de banci:	da

	Muzee :	da
	Parcuri :	da
	Cursuri de apa:	nu
UTILITATI EDILITARE	Retea de energie electrica:	existenta
	Retea de apa:	existenta
	Retea de termoficare:	existenta
	Retea de gaze:	existenta
	Retea de canalizare:	existenta
	Retea de telefonie:	existenta
GRADUL DE POLUARE	normal	
AMBIENT	normal	
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Imobilul se afla in Complexul Piata Ostroveni.	

10. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

DATE GENERALE	Tipul constructiei	spatiu comercial		
	Anul construirii	2001		
	Regim de inaltime	P		
	Suprafata	Ac =	57,16	mp
		Ad=	57,16	mp
		Au=	49,70	mp
	Suprafata teraselor, balcoanelor	Au=		mp
DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	Fundatii	beton		
	Structura	beton armat		
	Pereti	BCA		
	Acoperis	panouri din tabla izolate		
	Invelitoare	tabla		
	Finisaje interioare	normale		
	Finisaje exterioare	normale		
	Instalatii	fara		
		sanitare		bune
		incalzire		bune
	Starea actuala	normala		

Spatiul situat la subsolul imobilului cu regim de inaltime P, are trei camere, doua holuri si doua grupuri sanitare, accesul se face direct din alee pietonala cu apartine complexului "Piata Ostroveni". Constructia este factuta din zidarie, acoperisul este de tip sarpana acoperit cu tabla. Camerele 1, 2 si grupurile sanitare au peretii placati cu faianta, celelalte camere sunt vopsite cu var lavabil, iar pardoseala este placata cu gresie. Are instalatie de incalzire, electrica si sanitara. Tamplaria este din PVC cu geam termopan, camera 1 are stor din PVC. Spatiul comercial este in stare buna de functionare. Pe alocuri sunt prezente semne igrasie.

11. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa optimă de utilizare a bunurilor imobile din diferitele variante posibile. CMBU a unui bun imobil trebuie să îndeplinească următoarele criterii, respectiv utilizarea imobilului să fie permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă. Având în vedere considerentele de mai sus și situația de la data evaluării a bunului imobil supus evaluării, rezultă că CMBU este spatiu comercial.

12. EVALUAREA

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL

STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE – EDITIA IX 2011	IVS Cadru general
	IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
	IVS 102 – Implementare
	IVS 103 – Raportarea evaluării
	IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
CADRU LEGAL	IVS 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
	Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2005
ALTE REGLEMENTARI	Altele
	Daca este cazul

12.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparatiei

In ANEXA Nr. 3 este prezentata determinarea valorii prin metoda comparatiei directe

PRET UNITAR ESTIMAT PRIN METODA COMPARATIEI	14,89	RON/mp/luna
	3,50	EURO/mp/luna
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.		

13. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

13.1 DEFINITII

VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

13.2 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 verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală 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, 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 nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial 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, care de asemenea este 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 altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea 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.

13.3. ALTE PRECIZARI

Raportul de evaluare este completat cu cel puțin 2 fotografii din care rezulta încadrarea proprietății imobiliare în zona.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar

13.4. SURSE DE INFORMARE

Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din paginile de internet ale agențiilor imobiliare

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de catre mine si cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărținitoare.
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, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, 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 Internationale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate in raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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 (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

PREȚUL UNITAR DE INCHIRIERE ESTIMAT MP/SU/LUNA	14,89	RON
	3,50	EURO
PREȚ UNITAR ESTIMAT PRIN METODA COMPARATIEI		
VALOAREA DE PIATA NU CONTINE T.V.A.		

EVALUATOR	STAMPILA si SEMNATURA
OLTEI ELENA CRISTINA	

ANEXA 2

CALCULUL BILANTULUI DE SUPRAFATA

Suprafetele corespund imobilului situat la adresa:

Rm. Valcea, Piata Ostroveni, pct. "P.T. 3 Ostroveni", jud. Valcea
constructii

Ad (aria/suprafata desfasurata)=	57,16	mp
Ac (aria/suprafata construita)=	57,16	mp

Au (aria/suprafata utila)=	49,70	mp
----------------------------	-------	----

Președinte de sedință
'Dumitru Tâmba


Secretar municipal
județ Ionu Bidoiu


CAIET DE SARCINI

**privind închirierea spațiului cu altă destinație " Clădire centru energie termică
PT 3 Ostroveni", prin licitație publică cu strigare**

CAP.1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Art. 1. Obiectul licitației îl constituie închirierea spațiului cu altă destinație "Clădire centru energie termică PT 3 Ostroveni", proprietatea privată a municipiului, compus din trei camere, magazie, două holuri și două grupuri sanitare, având suprafața utilă de 49,70 mp, situat în bdul Tineretului nr.2, lângă Piața Ostroveni, adiacent punctului termic PT 3 Ostroveni, pentru desfășurarea de activități comerciale, conform HCL nr. _____.

Art. 2. Perioada închirierii este de 5 ani, contractul putând fi prelungit cu acordul Consiliului Local.

CAP.2. MODUL DE ORGANIZARE

Art. 3. Licitația este publică cu strigare.

Art. 4. La licitație pot participa agenți economici persoane fizice sau juridice, organizați într-una din formele prevăzute de lege, respectiv: societate comercială, întreprindere individuală, întreprindere familială, persoană fizică autorizată, care îndeplinesc cumulativ prevederile prezentului caiet de sarcini.

CAP.3. PROGRAM MINIM DE LUCRĂRI

Art. 5. Chiriașul va amenaja spațiul astfel încât acesta să poată fi utilizat pentru desfășurarea de activități comerciale, în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, fără pretenții de despăgubire la încetarea din orice cauză a locațiunii.

Art. 6. Pe toată durata contractului, chiriașul se obligă să exploateze în bune condiții spațiul închiriat.

Art. 7. Proprietarul își rezervă dreptul de a verifica pe toată durata contractului, modul de utilizare a imobilului închiriat, precum și modul în care se asigură protecția mediului și a regulilor de salubritate.

CAP.4. ELEMENTE DE PREȚ

Art. 8. Prețul de pornire la licitație este de 3,50 euro/mp/lună, stabilit prin HCL nr. _____, iar garanția de participare este de 2350 lei și se va depune la Trezoreria municipiului, în contul RO23TREZ6715006XXX000140 sau la casieria Primăriei.

Art. 9. (1) Pentru participantul care adjudecă licitația, garanția se va constitui depozit și se va restitui la cerere în termen de 10 zile de la expirarea contractului, după predarea spațiului pe bază de proces verbal de predare-primire. Câștigătorul licitației va completa depozitul de garanție până la nivelul chiriei pentru 3 luni, la valoarea rezultată în urma licitației spațiului.

(2) Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui la cerere.

(3) Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

CAP.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ A CHIRIEI

Art. 10. Chiria datorată se calculează lunar funcție de cursul de referință comunicat de B.N.R. pentru prima zi a fiecărei luni.

Art. 11. Plata chiriei se va face în lei, în rate lunare, până în ultima zi a lunii în curs pentru luna curentă, prin virament bancar în contul locatarului RO41TREZ67121A300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Râmnicu Vâlcea sau cu numerar la casieria instituției.

Art. 12. Dacă se achită anticipat de locatar, cuantumul chiriei se calculează în lei, la cursul comunicat de BNR, valabil pentru data plății.

Art. 13. Neplata chiriei până la termenul din contract, dă dreptul locatorului de a calcula majorări de întârziere asupra sumei datorate de 2 % pe lună sau fracțiune de lună începând cu ziua imediat următoare celei în care a fost stabilit termenul de plată. Procentul pentru calculul majorărilor de întârziere va fi modificat prin Hotărâri de Guvern sau Ordine ale Ministrului Finanțelor și va fi la nivelul celor stabilite pentru impozitele și taxele datorate bugetului local.

Art. 14. Întârzierea la plata chiriei, în totalitate sau în parte, pentru o perioadă mai mare de 30 de zile dă dreptul locatorului să retragă chiria restantă și majorările de întârziere din contul de garanție. În termen de 15 zile de la retragerea obligațiilor restante din contul de garanție, locatorul are obligația să reconstituie garanția la nivelul chiriei pentru trei luni, să achite

obligățiile restante, inclusiv majorările de întârziere calculate. În caz contrar, locatorul poate proceda la acționarea în instanță pentru recuperarea debitelor restante, rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului.

CAP.6. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 15. Închirierea încetează de drept la expirarea duratei stipulată în contract. Închirierea poate înceta înainte de expirarea duratei stabilite prin contract în următoarele situații :

- prin acordul scris al părților
- pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar
- în cazul în care în imobilul închiriat urmează a se realiza lucrări de utilitate publică în conformitate cu Planurile Urbanistice avizate și aprobate în condițiile legii; în acest ultim caz, contractul va fi reziliat în mod unilateral de către locator. Decizia va fi comunicată locatarului, acesta fiind obligat să elibereze spațiul ocupat în termen de 45 de zile de la comunicare.

Art. 16. Nepredarea imobilului închiriat pe bază de proces verbal, la încetarea din orice cauză a contractului, conduce la plata în continuare a chiriei, a majorărilor legale până la întocmirea acestuia.

Art. 17. Părăsirea imobilului închiriat de către locatar înainte de încetarea contractului, fără înștiințarea locatorului, nu are ca efect sistarea plății chiriei și a majorărilor de întârziere, aceste obligații curgând în continuare până la predarea efectivă a spațiului.

Art. 18. După împlinirea termenului și/sau încetarea din orice cauză a contractului întreaga investiție va trece în domeniul privat al municipiului fără pretenție de despăgubire. În cazul în care, la termenul prevăzut locatarul nu a predat imobilul inclusiv investițiile realizate, municipiul Râmnicu Vâlcea este în drept a proceda la evacuarea locatarului, după o somație prealabilă cu o valabilitate de 48 de ore de la data primirii acesteia. Procesul verbal de predare - primire a imobilului, sau după caz, procesul verbal încheiat cu ocazia evacuării administrative va fi avut în vedere de locator pentru calculul chiriei datorate și a majorărilor legale, precum și a cheltuielilor ocazionate de evacuarea chiriașului.

CAP.7. CONDIȚII DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Art. 19. Cererea de înscriere la licitație (formular tip, distribuit împreună cu caietul de sarcini), va cuprinde: numele și prenumele persoanei ce urmează a licita, societatea comercială, întreprinderea individuală, întreprinderea familială, persoana fizică autorizată pe care o reprezintă

și adresa acesteia și denumirea licitației; ea va fi depusă într-un plic sigilat la Registratura Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea până la data de, ora 10.00. Se acceptă împuternicire (în original) emisă de reprezentanții societății înscrise la licitație.

Art. 20. La cerere se vor atașa:

a) în copii xerox: Certificatul de Înregistrare de la Registrul Comerțului, actul constitutiv pentru societăți comerciale, chitanța de plată a taxei de participare la licitație, chitanța de plată a documentelor de licitație, dovada garanției depuse.

b) în original: - certificat constatator de la Registrul Comerțului, declarație pe propria răspundere dată în fața unui consilier juridic al Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea că sunt respectate prevederile cap.7, art.26 din caietul de sarcini;

- certificat fiscal privind plata impozitelor și taxelor locale pentru solicitanții care au bunuri impozabile sau sediul (punct de lucru) pe raza municipiului Râmnicu Vâlcea;
- certificat fiscal privind plata obligațiilor datorate bugetului de stat.

Art. 21. Licitația se va desfășura în prezența unei comisii stabilită prin Dispoziția Primarului.

Art. 22. Licitația este condusă efectiv de președintele sau vicepreședintele comisiei de licitație numit LICITATOR. Participanții admiși la licitație sunt numiți LICITANȚI.

Art. 23. Licitația se va desfășura în data de ora 12.00 adică în ziua și la ora indicată în anunțul de licitație, dacă sunt cel puțin doi ofertanți. În caz contrar se așteaptă o oră pentru a avea cel puțin doi licitanți. Dacă nici după acest termen nu se îndeplinește condiția respectivă, licitația nu va mai avea loc, încheindu-se un proces verbal de constatare. Reluarea licitației pentru acest spațiu se va organiza în aceleași condiții ca la prima licitație în data deora 12.00, în acest caz cererile de înscriere putând fi depuse până la data de ora.10.00.

Art. 24. În cazul în care nici de această dată nu se prezintă cel puțin doi licitanți, licitația se va reface după 5 zile, cererile de înscriere putând fi depuse până la data de ora.10.00. Dacă și de această dată se prezintă un singur ofertant, acesta este declarat câștigător, chiria fiind stabilită prin negociere, dar nu mai mică decât prețul de pornire al licitației majorat cu un pas, respectiv de 4 euro/mp/lună. Licitantul care adjudecă amplasamentul în acest mod trebuie să parcurgă cel puțin una dintre etapele anterioare ale licitației.

Art. 25. În ziua și la ora stabilită pentru începerea licitației, licitatorul anunță deschiderea ședinței, obiectul acesteia, face prezența licitanților conform cererilor depuse și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea acesteia, inclusiv cele de publicitate și cele referitoare la plata taxei de participare. Dacă toate condițiile legale sunt îndeplinite, licitatorul anunță modul de desfășurare al licitației, prețul inițial de la care pleacă strigarea, cu precizarea pasului de licitare.

Art. 26. Nu vor fi admise la licitație :

- societatea comercială, întreprinderea individuală, întreprinderea familială, persoana fizică autorizată care au licitat anterior spații/terenuri în municipiu și nu au încheiat contractele de închiriere în termenul stabilit prin caietul de sarcini;

- societatea comercială, întreprinderea individuală, întreprinderea familială, persoana fizică autorizată care au ca asociați persoane care, prin intermediul altor societăți comerciale, au licitat și nu au încheiat contractele;

- societatea comercială, întreprinderea individuală, întreprinderea familială, persoana fizică autorizată care au licitat, au încheiat contractele, dar le-au reziliat după mai puțin de 30 de zile calendaristice;

- societatea comercială, întreprinderea individuală, întreprinderea familială, persoana fizică autorizată care au reziliat contractele după mai mult de 45 zile, dar nu și-au achitat integral obligațiile contractuale pe perioada respectivă;

- societatea comercială, întreprinderea individuală, întreprinderea familială, persoana fizică autorizată care înregistrează debite din contracte de închiriere/concesiune sau au ca asociați persoane care, prin intermediul altor societăți comerciale înregistrează astfel de debite;

- societatea comercială, întreprinderea individuală, întreprinderea familială, persoana fizică autorizată care au prezentat documente de licitație cu date, informații sau declarații neconforme cu realitatea, atât pentru licitațiile anterioare, cât și pentru cea prezentă.

Art. 27. Pasul licitației este de minim de 0,5 euro/mp/lună.

Art. 28. După începerea ședinței, se primesc de la licitanți, prin strigări, ofertele de preț care trebuie să respecte condiția de salt precizată la deschiderea licitației. Condiția de salt este obligatorie pentru fiecare supralicitare. Licitatorul este obligat să anunțe tare și clar suma oferită de licitant. Dacă la a treia repetare a ultimei oferte nu se strigă o sumă mai mare, licitatorul anunță adjudecarea spațiului către licitantul care a oferit ultima sumă.

Art. 29. Câștigătorul licitației are obligația de a se prezenta, în cel mult 15 zile de la data licitației, la sediul Primăriei, în vederea întocmirii procesului-verbal de predare al spațiului și încheierea contractului.

Art. 30. În cazul neprezentării câștigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente. În acest caz, garanția de participare la licitație se reține.

Art. 31. Contractul se va încheia pentru o perioadă de 5 ani.

Art. 32. Câștigătorul licitației este obligat să respecte obiectul de activitate stabilit, precum și clauzele contractuale.

Art. 33. Taxa de participare la licitație este de 80 lei și se achită la casieria primăriei.

Art. 34. Prezentul caiet de sarcini și documentația în vederea participării la licitație va fi distribuită contra cost participanților la licitație, la prețul de 10 lei inclusiv TVA. Prețul caietului de sarcini se achită cu numerar la casieria Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea.

CAP.8. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 35. Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de utilizare, sunt în competența instanțelor judecătorești de drept comun.

CAP.9. DISPOZIȚII FINALE

Art. 36. Chiriașul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor prevăzute de lege pentru desfășurarea activității. De asemenea, este obligat să plătească, pe toată durata contractului, contravaloarea utilităților (apă, canal, agent termic, gunoi, gaze, curent electric, telefonie, internet, etc), taxele și impozitele către bugetul de stat și bugetul local, precum și alte taxe care se impun.

Art. 37. Subînchirierea spațiului este interzisă.

Art. 38. Cesionarea contractului de închiriere se poate face numai cu acordul Consiliului Local.

Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului descris la cap I.

*Președinte de sedință,
Dumitru Păndea*


*Secretar municipiu,
jurist/1028/dn*
