U.A.T. EFORIE
REGISTRUL PH
NR. 66 DATA 29 03 2023

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7512/23.03.2023 (pozitia 2) ce stabileste valoarea chiriei de piata si inchirierea prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp fiecare situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Panselelor , pentru desfasurarea de activitati comerciale temporare in sezonul estival 2023

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:
- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 297 si art. 332 la 348 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- autorizatia de construire 161/2018
- HCL 29/2019
- HCL 95/2016 modificata si completata
- HCL 60/28.05.2020
- HCL 250/2020
- HCL 27/28.02.2023 de aprobare a oportunitatii inchirierii prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp
- raportul de evaluare pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7512/23.03.2023 (pozitia 2) ce stabileste valoarea chiriei de piata pentru inchirierea prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp din care reiese valoarea chiriei de piata pentru un modul de 10013 lei si valoarea chiriei pentru un amplasament de 7250 lei

In temelul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare realizat la GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7512/23.03.2023 (pozitia 2) ce stabileste valoarea chiriei de piata pentru inchirierea prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Panselelor .

Art. 2. Raportul de evaluare evaluare realizat la GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7512/23.03.2023 (pozitia 2) ce stabileste valoarea chiriei de piata pentru inchirierea prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp pentru inchirierea prin licitatie publica situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Panselelor face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a inchirierii prin licitatie publica pentru fiecare modul in parte de 11000 lei si valoarea chiriei pentru un amplasament de 11000 lei.
Art. 4. Se aproba inchirierea prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Panselelor identificate in planul de situatie vizata spre neschimbare anexa a autorizatiei de construire 161/2018.
Art. 5. Documentatia de licitatie rste conform HCL _____/2023.
Art. 6. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – 3000 lei
- taxa de participare – _____ lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei

Art. 7.
Se aproba garantia pentru buna folosire a modulului de 2400 lei
Se aproba garantia pentru buna folosire a locatiei de 1000 lei
Art. 8. Se aproba ca licitatia sa se reia pentru modulele/locatiile neinchiriate dupa prima licitatie in fiecare saptamana in aceeasi zi .
Art. 9. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităţilor şi persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Martie 2023

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7512/23.03.2023 (pozitia 2) ce stabileste valoarea chiriei de piata si inchirierea prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp fiecare situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Panselelor , pentru desfasurarea de activitati comerciale temporare in sezonul estival 2023

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 297 si art. 332 la 348 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- autorizatia de construire 161/2018
- HCL 29/2019
- HCL 95/2016 modificata si completata
- HCL 60/28.05.2020
- HCL 250/2020
- HCL 27/28.02.2023 de aprobare a oportunitatii inchirierii prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp
- raportul de evaluare pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7512/23.03.2023 (pozitia 2) ce stabileste valoarea chiriei de piata pentru inchirierea prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp din care reiese valoarea chiriei de piata pentru un modul de 10013 lei si valoarea chiriei pentru un amplasament de 7250 lei

Faţă de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobaţi proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7512/23.03.2023 (pozitia 2) ce stabileste valoarea chiriei de piata si inchirierea prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp fiecare situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Panselelor , pentru desfasurarea de activitati comerciale temporare in sezonul estival 2023

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
DIRECŢIA ADMINISTRAŢIE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7512/23.03.2023 (pozitia 2) ce stabileste valoarea chiriei de piata si inchirierea prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp fiecare situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Panselelor , pentru desfasurarea de activitati comerciale temporare in sezonul estival 2023

P.H. a fost intocmit avand in vedere:
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 297 si art. 332 la 348 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- autorizatia de construire 161/2018
- HCL 29/2019
- HCL 95/2016 modificata si completata
- HCL 60/28.05.2020
- HCL 250/2020
- HCL 27/28.02.2023 de aprobare a oportunitatii inchirierii prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp
- raportul de evaluare pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7512/23.03.2023 (pozitia 2) ce stabileste valoarea chiriei de piata pentru inchirierea prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp din care reiese valoarea chiriei de piata pentru un modul de 10013 lei si valoarea chiriei pentru un amplasament de 7250 lei

Propunem ca valoarea chiriei pentru module sa fie aceeasi cu cea pentru locatii deoarece locatiile au un amplasament mai bun si sunt mai *flexibile in organizare*. Propunem ca valoarea chiriei sa fie de 11000 lei
PH nu poate fii analizat fara rapoartele de specialitate prezentate de celelalte directii/ compartimente D.A.D.P.P., S.U.D.C., D.E., S.J.C.A.A.S. conform atributiilor si datelor pe care acestea le au conform ROF, ROI .
Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/ compartimente .

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
03.2023

R O M Â N I A
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare privind *privind aprobarea raportului de evaluare pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7512/23.03.2023 (pozitia 2) ce stabileste valoarea chiriei de piata si inchirierea prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp fiecare situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Panselelor , pentru desfasurarea de activitati comerciale temporare in sezonul estival 2023*

Avand in vedere

- Prevederile art. 129 alin. 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ consideram ca **proiectul de hotarare se incadreaza in prevederile legale mai sus mentionate** respectiv art. 129 alin. 2 lit. c din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cu care Consiliul local *"are atributii privind administrarea domeniului public si privat al orasului..."*, apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie.

Deasemenea, proiectul intruneste condiţiile de forma cerute de lege pentru a-l supune dezbaterii Consiliului Local al Oraşului Eforie.

Se învederează totuși Consiliului local prevederile art. 240 alin. (2) teza I din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesităţii şi oportunitatea adoptării şi emiterii actelor administrative aparţine exclusiv autorităţilor deliberative, respectiv executive..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru

Anexa 1

GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

NR. S05.02.23/14.03.2023

- PROPUNERE ÎNCHIRIERE -

BUN IMOBIL SPAȚII COMERCIALE – 20 MODULE ȘI 2 AMPLASAMENTE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 5MP FIECARE

ADRESA: ORAȘ EFORIE NORD, STRADA PANSELELOR, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘULUI EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

FIRMA **Membru Corporativ** **ANEVAR - Aut. 0117**	GECO MEC 2003
EVALUATOR **Autorizat** **Membru titular** **ANEVAR**	**Dr. Ing. Dogărescu George** **EI, EPI, EBM, VE-EPI**
Parafa	**Nr. 12167 – valabilă 2023**
Asigurare profesională	**1.000.000 EURO nr. 0787.171/2023-2024**
Adresa societatii de evaluare	**Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta** **Telefon: 0341 / 426.547** **E-mail: gecomec2003@gmail.com** **www.gecomec2003.ro**

CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI 3
CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 4
1.1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI 4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT 4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE 4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI 4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 4
1.6. TIPUL VALORII 4
1.7. INSPECȚIE IMOBIL 5
1.8. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE 5
1.9. NATURA ŞI SURSA INFORMAŢIILOR UTILIZATE 5
1.10. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 5
1.11. IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE 5
1.12. RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE ŞI PUBLICARE 7
1.13. CERTIFICAREA EVALUĂRII şi STANDARDE DE EVALUARE 7
1.14. DESCRIEREA RAPORTULUI 8
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR 9
2.1. SITUAŢIA JURIDICĂ 9
2.2. DATE DESPRE JUDEŢUL CONSTANŢA 9
2.3. DATE DESPRE ORAŞUL EFORIE 9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂTĂŢI 13
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 13
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂŢII 13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI 14
2.8. DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI 14
2.9. DATE PRIVIND IMPOZITELE ŞI TAXELE LOCALE 14
2.10. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ŞI OFERTELE SAU CONDIŢIILE CURENTE 14
CAPITOLUL III - ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE 14
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății 15
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice 15
Pasul 3 – Analiza cererii 16
Pasul 4 – Analiza ofertei 16
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă 16
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață 17
5.1. ABORDARI, TEHNICI DE EVALUARE 19
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE 21
CAPITOLUL VII – ANEXE 22
7. 1. OFERTE ÎNCHIRIERI SPAȚII COMERCIALE ÎN ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂTĂȚI 23
7.2. OFERTE VÂNZARE MODULE 28
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT 34
7.3. Foto imobil și vecinătăți 36
7.4. Acte 40

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOGARESCU GEORGE
Legitimația Nr. 12167
Valabil 2023
SOCIETATEA COMERCIALĂ GECO M.E.C. 2003 S.R.L. CONSTANȚA-ROMÂNIA

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este informarea Primăriei în vederea **închirierii** prin licitație publică a unor module și amplasamente pentru desfășurarea de activități comerciale temporare în sezoanele estivale 2023 și 2024, aparținând domeniului privat al ORAȘULUI EFORIE.

Bunurile sunt situate în Orașul Eforie, astfel:
- 20 module și 2 amplasamente cu suprafața de 5 mp fiecare, situate în Orașul Eforie Nord, Str. Panselelor, Jud. Constanța, CP 905350.

Tipul valorii adecvate scopului este **chiria de piață**.

Raportul de evaluare se realizează în vederea închirierii spațiilor analizate, stabilirea unor taxe anuale.

Abordarea utilizată în evaluare a fost **Abordarea prin piață – tehnica comparației relative și a clasamentului**.

Ţinând cont de datele privind chiriile pe piaţa imobiliară din Loc. Eforie Nord precum şi de caracteristicile imobilelor analizat, se estimează că rezultatele estimării prin tehnica comparaţiei relative și a clasamentului sunt mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată a Loc. Eforie Nord.

Astfel, **valoarea chiriei de piață** estimate per modul, respectiv amplasament este:

Imobil	Suprafata (mp/ modul/amplasament)	Valoare chirie modul (euro/sezon)	Valoare chirie modul (ron/sezon)
20 module	**5**	**€ 2.037**	**RON 10.013**
2 amplasamente	**5**	**€ 1.475**	**RON 7.250**

Curs valutar BNR valabil la data evaluării, 14.03.2023: 1 Euro = 4,9155 Ron.
Valoarea a fost determinată în mod obiectiv şi în condiții de imparțialitate.

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI

Firma care a realizat prezenta evaluare, GECO M.E.C. 2003 S.R.L. este Membru Corporativ ANEVAR, având certificatul nr. 0117/2023.

Sediul social al firmei este în Constanţa, Aleea Garofiţei nr. 3, bl. L79b, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de înregistrare în registrul comerţului este J13/2512/2003 iar codul de înregistrare fiscală este RO15691443.

Acest raport de evaluare a fost realizat de către:

- Dr. ing. George Dogărescu, leg. 12167 - evaluator membru titular ANEVAR, specializarile EI, EPI şi EBM, VE-EPI

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul prezentei lucrări de evaluare este informarea primăriei în vederea **închirierii,** unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie situate în Oraș Eforie Nord, Str. Panselelor, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în:

- 20 module cu suprafață de 5 mp fiecare
- 2 amplasamente cu suprafață de 5 mp fiecare

Raportul s-a realizat pentru închiriere, conform procedurilor Primăriei Orașului Eforie.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în în Oraș Eforie Nord, Str. Panselelor, partea Sudică, partea cu Hotel Europa, Jud. Constanța, CP 905350, este reprezentată de 20 module și 2 amplasamente cu suprafață de 5 mp fiecare.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente imobilele sunt proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziţie, și este liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate absolut.

1.6. TIPUL VALORII

Tipul valorii adecvat cu **scopul evaluării** este valoarea **chiriei de piaţă**.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediţia 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 40.1) chiria de piață se definește astfel:

"Suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

1.7. INSPECȚIE IMOBIL

Imobilul a fost vizionat de către evaluator autorizat, 14.03.2023.

1.8. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare 14.03.2023.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 14.03.2023.

Valoarea estimată este o sumă în numerar, 14.03.2023: 1 Euro = 4,9155 lei

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în trei exemplare din care unul destinat Clientului/Utilizatorului desemnat şi unul destinat Evaluatorului.

1.9. NATURA ŞI SURSA INFORMAŢIILOR UTILIZATE

1.9.1 Surse de informaţii generale

- Cursul valutar publicat de BNR; Presa locală; Internet;
- MATRIX-ROM - Colecţia "Evaluarea rapidă a construcţiilor";
- Informaţii culese de la societăţile imobiliare, evaluatori și alte persoane implicate în tranzacţionarea proprietăţilor imobiliare
- Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediţia 2022, ANEVAR.

1.9.2 Surse de informaţii privind proprietatea evaluată:

- HCL nr. 27/28.02.2023;
- Autorizație de construire nr. 161/25.06.2018;
- Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 23164/11.07.2018;
- Planuri de situație

Toate aceste documente şi schiţe au fost puse la dispoziţie de Client, care poartă întreaga responsabilitate în privinţa veridicităţii şi corectitudinii informaţiilor utilizate.

Obs. Evaluarea a fost facută în ipoteza drepturilor de proprietate absolute asupra imobilelor analizate (liber de sarcini).

Obs. *Evaluarea se realizează în ipoteza că de la data inspecției și până la data realizării raportului spațiile analizate nu au suferit modificări.*

1.10. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

- Ordonanţa Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările şi completările ulterioare;
- Standardele de evaluare mentionate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfăşurarea activităţii de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 intră în vigoare la data de 31.12.2021 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 1198/17.12.2021;
- SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediţia 2022, ANEVAR.

1.11. IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Acest raport de evaluare a fost elaborat pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

- Se consideră ca fiind reale descrierea situaţiei juridice şi consideraţiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii.
- Informaţiile utilizate sunt considerat a fi autentice, dar nu se dă nicio garanţie asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile şi materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-şi facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale, regionale şi naţionale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în consideraţie în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă şi luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare şi alte documente solicitate de autorităţi legale sau comerciale, locale sau naţionale, sau de către organizaţii sau instituţii private, au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele descrise şi nu există alte servituţi, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existenţa unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietăţii evaluate sau a proprietăţii vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcţiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoştinţă de efectuarea unei inspecţii sau unui raport care să indice prezenta contaminanţilor sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietăţii. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiţii limitative:

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanţă ulterioară, sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
- Conţinutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel şi nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă şi prealabilă a evaluatorului.
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziţie copii ale planurilor construcţiilor şi ale contractelor ce au ca subiect proprietatea.
- Estimările, proiecţiile şi previziunile s-au bazat pe situaţia pieţei la data evaluării, pe factorii anticipaţi ai ofertei şi cererii pe termen scurt şi o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcţie de condiţiile viitoare.

Evaluarea a fost facută in ipoteza utilizării spațiilor conform cu cele menţionate în comandă: 20 module și 2 amplasamente în suprafața de 5 mp fiecare, pentru desfășurarea de activități comerciale temporare în sezoanele estivale 2023 și 2024.

Obs. Valoarea obținută a avut în vedere cele menţionate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifică corespunzător.

Obs. *Evaluarea se realizează în ipoteza că de la data inspecției și până la data realizării raportului spațiul analizat nu a suferit modificări.*

1.12. RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE ŞI PUBLICARE

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus, în întregime sau parţial şi nici ca referinţă, în circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului şi a Primăriei Orașului Eforie, asupra formei şi contextului în care ar putea să apară.

1.13. CERTIFICAREA EVALUĂRII şi STANDARDE DE EVALUARE

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Dr. Ing. Dogărescu George, posesor al legitimației cu nr. 12167, având specializările EPI, EBM, EI, VE-EPI.

Subsemnatul certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative şi se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii şi opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport şi nu am nici un interes personal şi nici nu sunt părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- - Analizele, opiniile şi concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerinţele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR,

SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general),
SEV 101 – Termenii de referinţă 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 – Abordari și metode de evaluare,
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400),
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile,
Glosar 2022.

În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimaţia nr. 12167. Certific că nu sunt recuzat/descalificat să evaluez această proprietate.

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
EI, EPI, EBM, VE-EPI
Dr. Ing. Dogărescu George

1.14. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat dupa cum urmează:

Sinteza evaluării.

(1) Termenii de referinţă ai evaluării – în care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;

(2) Prezentarea datelor: Descrierea și analiza bunurilor supuse evaluarii – cu informatii referitoare la proprietar, respectiv la bunurile în cauză;

(3) Analiza pieţei bunurilor mobile supuse evaluarii;

(4) Evaluarea – contine aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea, date de piaţă, certificări evaluator.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAŢIA JURIDICĂ

1. Teren	**– teren intravilan cotă indiviză**
2. Constructie	– 20 module și 2 amplasamente cu suprafața de 5 mp fiecare – Oraș Eforie Nord, Str. Panselelor, Jud. Constanta, St = 110,00 mp
3. Situaţia juridică actuală	**– spaţiile sunt proprietatea ORAȘULUI EFORIE,** fiind considerate libere de sarcini, conform acte puse la dispoziţie

Situaţia juridică actuală – imobilele sunt proprietatea Orașului Eforie fiind liber de sarcini, conform acte puse la dispoziţie;

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.458 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

La Sud este mărginit de frontiera de stat româno-bulgară ce traversează Podișul Dobrogei de Sud între Ostrov (la vest) și Vama Veche (la est).

La Vest - fluviul Dunărea desparte județul Constanța de județele Călărași, Ialomița și Brăila, curgând de-a lungul malului înalt al Dobrogei.

La Est - între Gura Portița și localitatea Vama Veche, podișul dobrogean, este scăldat de apele Mării Negre. De la linia țărmului spre larg, 12 mile marine (echivalent cu 22 km), se întinde zona apelor teritoriale românești stabilite conform convențiilor internaționale.

Cu cei 7071,29 kilometri pătrați, județul Constanța deține 2,97% din suprafața României și se află pe locul 8, după suprafață, și pe locul 5, după populație, între județele țării. *Sursa Wikipedia*

2.3. DATE DESPRE ORAȘUL EFORIE

Situat în sud-estul României în județul Constanţa, oraşul Eforie este format din două localităţi Eforie Nord si Eforie Sud.

Oraşul Eforie este localizat pe drumul naţional Constanţa – Mangalia, DN39 (E87), la aproximativ 15km de municipiul Constanţa.

Oraşul se învecinează la nord cu comuna Agigea, la sud cu comuna Tuzla, la est cu Marea Neagră, iar la vest cu Lacul Techirghiol.

Clima este de tip continental-marin, caracterizată prin veri călduroase şi secetoase şi ierni puţin friguroase, dar adesea marcate de viscole puternice.

Cu o populaţie de aproximativ 10.000 de locuitori, oraşul Eforie este un oraş turistic atât în perioada sezonului estival pentru plajele Mării Negre şi lacul Techirghiol cât şi în perioada sezonului rece pentru turismul balnear, Eforie Nord fiind renumită pentru bazele de tratament cu nămolul din lacul Techirghiol.

Demografie:

- populaţie conform Recesământ din 2011: 9.473 loc.

- Majoritatea locuitorilor sunt români (80,62%). Principalele minorități sunt cele de tătari (3,56%), romi (3,25%) și turci (2,21%). Pentru 9,61% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.

Activități specifice zonei:

- Turismul
- Alimentație publică
- Tratament, SPA

Activități economice principale:

- Construcţii
- Pescuit, piscicultură
- Comerţ
- Turism

Obiective turistice:

- Europa Yacht Club
- Lacul Techirghiol

Evenimente locale:

- Zilele Oraşului Eforie – perioada 10 -15 august
- Festivalul Internaţional de Folclor pentru Tineri Interpreţi „Dobrogea Mândră Grădină" – în perioada iunie – iulie
- Turneul Internaţional de Şah – iunie
- Campionatul Naţional de Tir cu Arcul – septembrie

Economia oraşului se bazează cu preponderenţă pe servicii turistice, având o istorie importantă în spate.

Oraşul Eforie are un profil economic dominant, dat de poziţia georgrafică şi cadrul natural deosebit, fiind o localitate cu profil turistic, domeniu în care exită o importantă tradiţie. Funcţionează în acest moment 355 de societăţi comerciale (una la 27 de locuitori, raport peste media naţională, dar trebuie avut în vedere ca multe firme sunt inactive).

La nivelul oraşului Eforie activitatea economico-socială se axează pe următoarele domenii:

- Prestări servicii şi comerţ, mai ales în domeniul turismului (servicii hoteliere, de restaurant şi conexe);
- Transport rutier;
- Industrie uşoară (produse alimentare);
- Construcţii civile şi industriale;

EFORIE NORD este a doua mare statiune a litoralului romanesc. Pozitionata la aproximativ 12 kilometri de municipiul Constanta, pe drumul de legatura cu orasul Mangalia, Eforie Nord este o statiune balneara renumita atat in tara, cat si in strainatate. Imbinarea turismului recreativ cu cel de tratament face ca statiunea sa fie deschisa turistilor pe durata intregului an. Bazele de tratament din statiune atrag anual un numar mare de turisti romani si straini, oferindu-le tratamente moderne si cure folosind factorii naturali din zona. Fiind o statiune in continua expansiune, Eforie Nord isi schimba infatisarea de la an la an. Pe langa hotelurile si terasele cu renume din statiune, apar de la un sezon la altul vile sau pensiuni, terase sau restaurante noi, pregatite sa intampine nevoile turistilor.

ISTORIC

Istoria statiunii Eforie Nord se leaga de cea a localitatii vecine, statiunea Eforie Sud, cu care formeaza o unitate administrativa. Piatra de temelie a statiunii a fost pusa in anul 1894, atunci cand organizatia Eforia Spitalelor Civile din Bucuresti a construit in zona un sanatoriu balneoclimateric. Cinci ani mai tarziu, alaturi de sanatoriu se ridica, pe malul marii, prima unitate de cazare din zona, denumita Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajeaza Baile Movila. In acest fel a luat nastere statiunea Movila-Techirghiol. Incepand cu anul 1920 in zona sunt construite numeroase vile, resedinte si case de vacanta ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, statiunea s-a mai numit Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in anul 1933 statiunea Eforie a apartinut de localitatea Techirghiol.

PLAJA

Statiunea Eforie Nord se bucura de o deschidere larga catre mare si o faleza a carei inaltime atinge si 30 de metri. Plaja statiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar latimea sa variaza intre 20 si 100 de metri. In zona de nord a plajei se inalta faleza, cunoscuta ca un loc perfect de promenada. Legatura dintre faleza si plaja este facuta prin intermediul unor scari. In partea sudica a statiunii plaja este mai lata si accesul se face direct. Pe toata intinderea plajei intrarea in apa se face lin, iar nisipul are o granulatie mai mare decat cel din Mamaia si Constanta. O parte din plaja este amenajata cu sezlonguri, umbrele si beach baruri.

CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile in statiune sunt oferite de vile si pensiuni turistice. In ultimii ani, statiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se invarte in jurul cifre de 19 de mii. Majoritatea hotelurilor incluse in circuitul turistic sunt construite in perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclasificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Statiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt in numar de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad si Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca statiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coralis, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorita faptului ca statiunea apartine orasului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care insa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei,

Restaurant Chandellier, Restaurant Stefanino, Restaurant si Pizzerie Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.

BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imbina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex si include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic si de relaxare), saloane de ingrijire corporala, sali de kinetoterapie, electro si magnetoterapie, sala de fitness, piscina interioara cu apa sarata din Lacul Techirghiol, jacuzzi si sauna. Dintre terapiile care se desfasoara in cadrul Centrul Ana Aslan Helth SPA amintim: baile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia si electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscata sau umeda, dus-masaj Vichy, injectii cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, bai saline cu alge si bai cu struguri. Tratamentele si procedurile sunt initiate de specilisti bine pregatiti, iar atmosfera centrului este una benefica relaxarii corporale si mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisa pe durata Baza de tratament Efosan functioneaza tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axeaza in principal pe tratarea reumatismelor si a sechelelor locomotorii dobandite in urma unor accidente. Pe langa aceste afectiuni se pot trata cu succes tulburarile de circulatie, psoriazis si eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexite cronice, sterilitate si multe alte afectiuni. Tratamentele au la baza proceduri cu apa sarata si namol, kinetoterapia, electroterapia de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, actinoterapia, fototerapia, ultrasonoterapia, magentoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, baile cu plante si uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici si asistenti bine pregatiti. Alte baze de tratament sunt incluse in cadrul hotelurilor Traian si Petrolul.

DISTRACTIE SI RELAXARE

In afara orelor petrecute pe plaja, sub razele soarelui, sau in valurile marii, statiunea Eforie Nord ofera si alte posibilitati de distractie si relaxare. In statiune puteti gasi terenuri de sport si de minigolf, locuri de joaca pentru copii, baze de agrement, sali

de biliard, Teatru de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot inchiria veliere si alte ambarcatiuni sau pot lua lectii de scufundari in cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din Romania. Acesta se afla la cateva minute de centrul statiunii, pe plaja din dreptul Hotelului Europa. In statiune exista cateva complexe de magazine si bazaruri, atat in centru cat si in zona falezei. De aici se pot cumpara produse si accesorii pentru plaja (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri si articole de imbracaminte si incaltaminte.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂTĂŢI

Proprietatea este compusă din 20 module și 2 amplasamente cu suprafața de 5 mp fiecare situat în Oraș Eforie Nord, str. Panselelor, jud. Constanța, S = 110,00 mp

Zona în care se află proprietatea este centrală în Orașul Eforie Nord, într-un cartier cu caracter mixt, preponderent comercial, dar și rezidențial/administrativ. Zona este una cu un ambient civilizat şi slab poluată fonic.

Accesul se realizează din Str. Panselelor. Datorită amplasării foarte bune se realizează o deplasare facilă către toate zonele orașului Eforie.

Pe Str. Panselelor traficul rutier şi cel pietonal este de nivel redus, poluarea fonică şi cu noxe auto fiind de nivel scăzut.

În zonă sunt amplasate: case şi vile, spaţii comerciale şi administrative.

Vecinătăţile sunt caracterizate de imobile cu caracter comercial, dar și rezidenţial.

Avantajele zonei sunt distanţa mică faţă de centrele de interes ale orașului.

Până la data întocmirii acestui raport de evaluare nu am putut identifica nici un dezavantaj al zonei care să afecteze valoarea proprietăţii imobiliare analizate.

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este compusă din **20 module și 2 amplasamente cu suprafața de 5 mp fiecare situată în Oraș Eforie Nord, Str. Panselelor, Jud. Constanța, S= 110,00 mp**

Proprietatea evaluată este amplasată în zona centrală a ORAȘULUI EFORIE. Proprietatea are deschidere la Str. Panselelor.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acesteia; circulaţia auto este bună.

Amplasamentul nu este grevat de servituţii sau restricţii. Zona de amplasament a terenului este mixtă: comercial/rezidenţială.

Utilităţile de care dispune amplasamentul sunt: apă, curent electric, canalizare – la limită.

În concluzie amplasamentul este util şi se adaptează bine la categoria sa de folosinţă.

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂŢII

Proprietatea evaluată este compusă din **20 module și 2 amplasamente cu suprafața de 5 mp fiecare situat în Oraș Eforie Nord, Str. Panselelor, Jud. Constanța, S= 110,00 mp**

Proprietatea evaluată este constituită din **20 module și 2 amplasamente cu suprafața de 5 mp fiecare cu suprafaţa totală de 110,00 mp.**

Nu am avut la dispoziție extras de carte funciară pentru informare.

Proprietatea aparţine - ORAȘULUI EFORIE.

Tipul proprietăţii este: 20 module și 2 amplasamente cu suprafața de 5 mp fiecare.

Spaţiul dispune de utilităţi: apă, curent electric, canalizare.

Regim de inaltime – Parter;

Anul punerii in functiune – 2018;

Soluția constructivă – structură metalică cu închideri din policarbonat;

Tâmplărie exterioară – metalică.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei: Terenul este amplasat în zona centrală a ORAȘULUI EFORIE, zonă preponderent comercial.
- Categoria de folosinţă: curți construcții.
- Utilităţi: amplasate pe teren (apa, curent electric, canalizare).
- Caracteristici: Topografie plană, ocupat de construcţii. Terenul este fără impedimente de relief care să îi afecteze funcţionalitatea şi utilizarea, formă neregulată, poluare urbană medie, este împrejmuit. Terenul nu prezintă riscuri deosebite.
- Terenul nu a facut obiectul evaluării (se consideră că este în cotă indiviză)

2.8. DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI

Destinaţie: spaţiu comercial.
Stadiul construcţiei: imobilul este executat în procent de 100%.
Soluția constructivă: structură metalică cu închideri din policarbonat;
Tâmplărie exterioară: metalică.

2.9. DATE PRIVIND IMPOZITELE ŞI TAXELE LOCALE

Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legi privind stabilirea impozitelor şi taxelor locale pentru anul 2023.

2.10. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ŞI OFERTELE SAU CONDIŢIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu se cunosc date despre tranzacţii anterioare.

CAPITOLUL III - ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informaţiile despre preţurile de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de obţinere a lichidităţilor este lung.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul, vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, design-ul şi restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare: rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole şi speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor la piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori interni şi externi.

La momentul evaluării piaţa imobiliară din Ors. Eforie Nord, jud. Constanta este într-o uşoară dezvoltare ce se desfăşoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Proprietatea imobiliară atinge maximum de productivitate sau cea mai bună utilizare, când factorii de producţie (consideraţi de regulă terenul, capitalul, munca şi managementul), sunt în echilibru relativ.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietățile imobiliare evalute sunt de tip – module și amplasamente.

Proprietatățile imobiliară de evaluat sunt amplasate în zona centrală a orașului, într-o zonă comercial/turistică, cu un ambient civilizat, în apropierea falezei.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Zona Metropolitană Constanţa are o piaţă imobiliară destul de activă, la ora actuală existând suficiente agenţii imobiliare, dintre care menţionăm: S.C. Experti Imobiliari şi Asociații SRL., Riviera Invest, Euroempire Imobiliare, Cristian Imobiliare etc.

În Loc. Eforie Nord există ofertă redusă de de închiriere spații comerciale. Preţurile de ofertare diferă în funcţie de amplasament, dimensiuni, utilităţi, amenajări şi destinaţie.

Oferta de spații comerciale ofertate la închiriere amplasate în zona analizată şi vecinătăţi este prezentată în anexă.

Pasul 3 – Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: cantitativ şi calitativ.

Având în vedere aceste trăsături ale amplasării proprietăţii şi ţinând cont de caracteristicile sale se poate aprecia că pentru aceste proprietăți cererea este scăzută.

Pasul 4 – Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Preţul imobilelor de acest tip, teren intravilan, variază în funcţie de zonă, dimensiune, utilităţi, accesibilitate, formă, poziţie, etc.

Oferta este foarte scăzută, practic neexistând spaţii libere în zona analizată a orașului Eforie.

La momentul evaluării există ofertă la închiriere pentru imobile similare situate în orașul Eforie. Au fost selectate din piaţă astfel de oferte și prezentate în anexe.

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informaţiile despre preţurile de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de obținere a lichidităților este lung.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul, vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, design-ul şi restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole şi speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor la piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori interni şi externi.

La momentul evaluării piaţa imobiliară din Eforie Nord este într-o uşoară dezvoltare ce se desfăşoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

În Eforie Nord există o ofertă scăzută de spații comerciale ofertate spre închiriere (au fost identificate câteva oferte şi prezentate în anexă).

Piaţa specifică a proprietăţii de evaluat este piaţa proprietăţilor de tip spațiu comercial.

Informaţiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informaţii privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant şi beneficiar şi preluate din documentaţia existentă; Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, de la proprietari şi de la alţi participanţi pe piaţa imobiliară specifică; informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare;

Reprezentanţii proprietarului pentru informaţii şi documentele legate de proprietatea imobiliară evaluată şi care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate.

Publicaţii: Agenţii imobiliare, adrese de internet www.imobiliare.ro, ww.olx.ro, www.lajumate.ro, www.homezz.ro.

În urma documentărilor făcute de evaluator, privind piaţa imobiliară, în această perioadă şi pentru acest tip de proprietate, s-a constatat:

- oferta medie pentru închirierea spațiilor comerciale amplasate în zona analizată si adiacente se situează între 230 şi 660 Euro/mp/sezon şi este prezentată în anexă;

- preţurile de ofertare diferă de preţurile efective de închiriere cu cca. 3%-10%, în funcţie de amplasament, dimensiuni, utilităţi, amenajări şi destinaţie.

Echilibrul pieţei imobiliare poate fi determinat prin raportul cerere-ofertă. În ceea ce priveşte cererea, aceasta este strâns legată de destinaţia permisă legal.

La momentul evaluării piaţa este în echilibru cu oferta aproxiamtiv egală cu cererea; piaţa este în echilibru.

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, cresterea fiind incurajata de evolutia pozitiva a economiei, stabilitatea locurilor de munca, cresterile salariale si existenta programelor de finantare de achizitii imobiliare;

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține într-o ușoară creștere pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrînire a populației pe fondul unui spor natural negativ.

Conform datelor preluate din piață, pentru proprietati substitut, timpul mediu de expunere pe piata este de cca. 2-4 luni.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A SPAȚIULUI

Cea mai bună utilizare a spaţiului liber (CMBU) este definită a fi utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui spaţiu liber, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determină valoarea maximă a spaţiului.

Analiza CMBU reprezintă o secţiune a raportului de evaluare, conform cerinţelor de evaluare a proprietăţii imobiliare.

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potenţiale adecvate ale spaţiuluii liber. CMBU a unui spaţiu liber poate fi aşadar una din următoarele utilizări potenţiale: utilizarea curentă (existentă), sau reconversia acestuia.

Analiza CMBU pentru 20 module și 2 amplasamente cu suprafața de 5 mp fiecare liber în esenţă constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Ce fel de utilizare este mai bună.

Dacă se determină că CMBU a unor module pentru desfășurarea activităților comerciale temporare liber se obţine prin ridicarea de construcţii, evaluatorul trebuie să găsească "construcţia ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:

- Obţine avantajul maxim al amplasamentului în raport de condiţiile cererii de piaţă;
- Se încadrează în reglementările de urbanism şi în standardele curente de piaţă;
- Are preţul cel mai convenabil.

În concluzie, analiza CMBU a unor module pentru desfășurarea activităților comerciale temporare liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puţin următoarele trei motive:

- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării chiriei de piaţă;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcţie (respectiv destinaţia acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metoda adecvată pentru determinarea ei este metoda comparaţiei directe

CMBU se aplică la evaluarea unor module pentru desfășurarea activităților comerciale temporare situat în intravilanul Orașului Eforie, pentru care dispunem de informaţii de piaţă din localităţi şi zone similare.

Conform informații disponibile şi meţiuni comandă raport evaluare se poate considera **CMBU – 20 module și 2 amplasamente cu suprafața de 5 mp fiecare.**

CAPITOLUL V – EVALUARE

5.1. ABORDARI, TEHNICI DE EVALUARE

Baza evaluării realizate in prezentul raport este valoarea chiriei de piaţă aşa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilităţile şi dotările, amenajările interioare şi exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum şi informaţiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată **tehnica comparației relative și a clasamentului**. Prețurile de vânzare ale proprietăților comparabile reflectă o serie de factori care influențează mai mult sau mai puțin valoarea proprietății subiect; pentru a determina influența relativă a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative și tehnici calitative.

Tehnici cantitative:

- analiza pe perechi de date; analiza datelor secundare
- analiza statistică; analiza costurilor

Dacă nu există suficiente date pentru argumentarea unor ajustări cantitative (prin folosirea unei tehnici cantitative), evaluatorul investighează relațiile calitative (prin folosirea tehnicilor calitative).

Tehnici calitative:

- analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor
- analiza clasamentului; interviuri

Primul pas în analiza comparativă este identificarea elementelor de comparație care influențează valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect pe piața specifică. Fiecare dintre elementele de comparație de bază trebuie testate prin una sau mai multe din tehnicile menționate mai sus pentru a stabili unde este necesară aplicarea unei ajustări.

Tehnici calitative

Analiza calitativă recunoaște ineficiența piețelor imobiliare și dificultatea de estimare cu precizie matematică a ajustărilor. De aceea, este esențial ca evaluatorul să explice procesul analitic și logica aplicată pentru analiza rezultatelor evaluării folosind tehnici ale analizei calitative.

Analiza comparațiilor relative

Aceasta analiză constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări. Mulți evaluatori folosesc această tehnică deoarece ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru aplicarea acestei tehnici evaluatorul analizează vânzările comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale cu cele ale proprietății evaluate. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual.

Analiza tendințelor

Acest tip de analiză este aplicabilă atunci când este disponibil un număr mare de date de piață. De obicei, este utilă atunci când există puține date de vânzare comparabile, dar există date referitoare la proprietăți imobiliare cu un număr mai mic de caracteristici similare. Elementele variate ce influențează prețul de vânzare pot fi testate pentru a determina sensibilitatea pieței. Odată ce evaluatorul a determinat care sunt elementele ce arată sensibilitatea pieței, pot fi analizate diferite scheme de ajustări necesare. În analiza prin comparația relativă un factor cheie îl reprezintă proprietățile imobiliare comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piețe similare cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul

procesului de ajustare cantitativă. Rezultate credibile se pot obține, de obicei, prin poziționarea proprietății imobiliare subiect între proprietățile comparabile care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare. În cazul în care proprietățile comparabile sunt toate superioare sau toate inferioare proprietății subiect, se poate defini doar o limită superioară, respectiv una inferioară și nu un interval posibil de valori pentru proprietatea subiect. În această, situație singura concluzie pe care o poate trage evaluatorul privind proprietatea imobiliară subiect este fie că valoarea ei este mai mare decât a comparabilei cu indicația de valoare cea mai mare (dacă toți factorii calitativi ai proprietăților comparabile sunt inferiori), fie mai mică decât indicația de valoare comparabilă cea mai mică (dacă toți factorii calitativi ai proprietăților comparabile sunt superiori). Evaluatorul trebuie să cerceteze atent piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect. Dacă nu există comparabile suficiente care să permită realizarea acestui lucru, evaluatorul trebuie să ia în considerare folosirea unei alte tehnici analitice de stabilire a unui astfel de interval de valori. Ajustările cantitative ale vânzărilor comparabile pot adesea servi unui astfel de scop.

Analiza clasamentului

Această analiză este folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății, de exemplu, mărimea lotului, amplasarea acestuia pe colț sau la interior, deschiderea acestuia etc. Un evaluator poate folosi tehnica pentru a testa sensibilitatea față de piață a elementelor de comparație specifice. Această analiză clasifică vânzările comparabile în conformitate cu comparabilitatea lor globală sau în funcție de un alt element de comparație, astfel încât să fie clară poziția relativă a fiecărei vânzări comparabile față de proprietatea subiect. În acest fel, tendințele specifice ale valorii se pot stabili pentru elementele de comparație care sunt sensibile la piață, în timp ce acelea care nu prezintă tendințe clare și rezonabile vor fi eliminate.

Interviuri

Prin această tehnică sunt culese opiniile unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți de pe piața imobiliară. Aceste informații pot fi folosite apoi la determinarea ajustărilor necesare, dar ele trebuie privite ca date secundare și nu pot fi considerate drept criterii unice pentru estimarea ajustărilor și obținerea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect.

Prin aplicarea acestei tehnici s-au obţinut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator şi prin analiza lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii furnizate de către proprietar;
- inspecţia amplasamentului şi al zonei, aprecierea stării tehnice a clădirii;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietăţii imobiliare.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Aplicând abordarea menţionată mai sus, **Abordarea prin piață – tehnica comparației relative și a clasamentului**, am obţinut:

Având în vedere caracteristicile bunului analizat, tema de evaluare, destinația acestuia și analizând sub toate aspectele valoarea estimată în funcţie de abordarea utilizată rezultă că în situaţia de faţă tehnica comparaţiei relative și a clasamentului este cea mai adecvată scopului evaluării proprietăţii de care ne ocupăm.

Ţinând cont de valorile chiriilor pe piaţa imobiliară de spații comerciale, din Oraș Eforie precum şi de caracteristicile imobilului analizat, se estimează ca valoare a chiriei de piaţă, pentru proprietatea analizată, valoarea obţinută prin abordarea/tehnica menționată.

Rezultatele estimării prin metoda tehnica comparaţiei relative și a clasamentului sunt mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată a Orașului Eforie la data evaluării, valoarea chiriei de piaţă – în opinia evaluatorului – pentru proprietatea evaluată fiind:

mobil	Suprafata (mp/ modul)	Valoare chirie modul (euro/sezon)	Valoare chirie modul (ron/sezon)
22 module	**5**	**€ 2.037**	**RON 10.013**
2 amplasamente	**5**	**€ 1.475**	**RON 7.250**

Curs valutar BNR valabil la data evaluării, 14.03.2023: 1 Euro = 4,9155 Ron.
Valoarea a fost determinată în mod obiectiv şi în condiții de imparțialitate.

Valorile nu conţin TVA

CAPITOLUL VII – ANEXE

Estimarea valorii chiriei. Clasament					
Elemente comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preţ de ofertă /închiriere sezon		8.000 €	13.500 €	15.000 €	30.000 €
Suprafaţa închiriabilă	5,00 mp	12 mp	25 mp	65 mp	100 mp
Preţ unitar ofertă / închiriere		666,67 €/mp	540,00 €/mp	230,77 €/mp	300,0 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
negociere		-240 €	-405 €	-450 €	-900 €
Ajustare (%)		-3%	-3%	-3%	-3%
Ajustare pentru ofertă		-20,0	-16,2	-6,9	-9,0
Preţ unitar ajustat ofertă		646,7 €/mp	523,80 €/mp	223,85 €/mp	291,0 €/mp
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Condiţii de piaţa	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Localizare	Statiunea Eforie Nord	Eforie Nord, centru	Eforie Nord, bd T Vladimirescu	Eforie Nord, lângă plaja Belona	Eforie Nord, lângă plaja Belona
Comparabilitate	Central	superioară	superioară	similara	similara
Ajustare		-	-	0	0
Teren pentru parcare/ terasa inclusa in suprafata inchiriata	nu/nu	nu/nu	nu/nu	nu/da	nu/da
Comparabilitate		similara	similara	inferioara	inferioara
Ajustare		0	0	+	+
Acces, trafic	convenabil	convenabil	convenabil	convenabil	convenabil
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Suprafaţa închiriabilă	5,00 mp	12 mp	25 mp	65 mp	100 mp
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Stare tehnică construcţie	buna	buna	buna	buna	buna
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Finisaje/dotari	medii	medii	medii	medii	medii
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Utilităţi (en.el., apă, canalizare, gaz)	da/da/da/nu	da/da/da/nu	da/da/da/da	da/da/da/nu	da/da/da/nu
Comparabilitate		similara	superioară	similara	similara
Ajustare		0	-	0	0
Spaţiu comercial	da	comercial	comercial	comercial	comercial
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Număr ajustări pozitive		0	0	1	1
Număr ajustări negative		1	2	0	0
Ajustare totală		-	-	+	+

Comparabile	Chirie	Comparabilitate totală	Ajustare totala
Comparabila 1	646,7	superioara	-
Comparabila 2	523,8	superioara	-
Comparabila 3	223,8	inferioara	+
Comparabila 4	291,0	inferioara	+

Chirie selectată	407 €

Imobil	Suprafata (mp/ modul)	Valoare chirie modul (euro/sezon)	Valoare chirie modul (ron/sezon)	Curs BNR la 04.04.2022
20 module	5	€ 2.037	RON 10.013	4,9155
2 amplasamente	5	€ 1.475	RON 7.250	

Obs: Pentru cele 2 amplasamente, calculul este următorul:
- s-a estimat valoarea unui modul la 4500 euro amortizare pe 8 ani, amortizare anuală 562 euro.
- pentru estimarea valorii unui amplasament s-a scăzut din valoarea unui modul amortizarea pe 1 an: 2.037 euro – 562 euro = 1.475 euro.

7. 1. OFERTE ÎNCHIRIERI SPAȚII COMERCIALE ÎN ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂTĂȚI

COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-eforie-nord-IDweTt.html

12 mp, 8.000 €/sezon

Dan Mihailescu
Agenție
0723 233 925

Nume*
Email*
+40 | Numar de telefon*
Alege motivul pentru contact*
Introdu mesajul tău
0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Inchiriez spatiu comercial Eforie Nord

Constanta (judet), Bulevardul Republicii null, Constanta (judet), Eforie Nord, Constanta (judet), Eforie

8 000 €
667 €/m²
Propune un pret

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Prezentare generală

Suprafață utilă	12 m²	Suprafață construită	12 m²
Tip proprietate	Cere informații	Suprafață teren (m²)	Cere informații
Stare	nou	Tip vânzător	agenție
Numar locuri de parcare	Cere informații	Anul construcției	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Orientare	Cere informații

Raportează

Agenție imobiliară
SC Efolitoral Imobiliare SRL

Descriere

Inchiriez spatiu comercial, statie autobuz centru Eforie Nord, suprafata 12,5mp. Are toate utilitatile.
Pret 8000 euro pe an
Direct proprietar 0723_233_925

COMPARABILA 2

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-eforie-nord-IDgyLuc.html

25 mp, 13.500 €/sezon

Postat 28 februarie 2023

Inchiriez spatiu Eforie Nord

13 500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Vanzare/inchiriere: Inchiriere | Suprafata utila: 25 m²

DESCRIERE

EFORIE NORD
Car vienez
Bvd Tudor Vladimirescu, nr 86
Inchiriere sezon estival. Pret: 13500 euro
25 mp
Gaz. Apa calda, rece. Curent electric. Canalizare
Fara aparatura din poze

ID: 244707068 Vizualizări: 1310 Raportează

PRIVAT

Mihai
Pe OLX din aprilie 2019
Activ azi la 09:36

07231 76306 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Eforie Nord, Constanta

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

PUBLICITATE

PUBLICITATE

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-eforie-nord-frontal-plaja-belona-cu-terasa-IDuRku
15 mp + terasa 50 mp, 15.000 €/sezon

OnlineRealEstate S.R.L.
Agenție
0725 717 757

Nume*
Email*
+40 | Număr de telefon*
Alege motivul pentru contact*
Introdu mesajul tău
0 / 2000
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Scona) mai mult
Trimite mesajul
Salvați anunțul

Spatiu comercial Eforie Nord frontal plaja Belona cu terasa
Constanta (judet), Eforie Nord, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

15 000 €
231 €/m²
Propune un preț

Prezentare generală

Suprafață utilă	65 m²	Suprafață construită	65 m²
Tip proprietate	Cere informații	Suprafață teren (m²)	65 m²
Stare	nou	Tip vânzător	agenție
Numar locuri de parcare	Cere informații	Anul construcției	2020
Vizionare la distanță	Cere informații	Orientare	est

Raportează

Agenție imobiliară
OnlineRealEstate S.R.L.

Descriere

Spatiu comercial situat frontal la plaja Belona, in Eforie Nord, dotat complet, circa 15mp cu terasa 50mp, ideal shaormerie, berarie, etc...

Pret 15.000 euro cu plata integrala sau 20.000 euro cu avans 50% si diferenta de 50% pe 1 august!

Comision agentie 5%

Particularitati

Împrejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement
Securitate	fără informații
Comodități	fără informații
Caracteristici	terasa
Infrastructură	fără informații

COMPARABILA 4

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/eforie-nord/birou-de-inchiriat-X86J0401M?lista=12529941&harta=1&pagina=lista&imoidusr=233108

100 mp, 30.000 €/sezon

Spatiu Comercial

250 € / mp / lună **25.000 €** / lună

Eforie Nord - Vezi hartă

0723 044 097
0722 555 228 / 0722 324 535

MARINESCU FLORIN
AGENT IMOBILIAR
INTERMED PRO INVEST

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:
WhatsApp Facebook Email Copiază

Ascunde anunț Raportează anunț

Specificații

ID Anunț: X86J0401M — Actualizat în 08.08.2022

Tip imobil:	Cladire de birouri	Suprafață totală disponibilă:	100 mp
Denumire imobil:	Spatiu Comercial	Clasa birouri:	B
		Suprafață teren:	100 mp

ALTE DETALII

Eforie-Nord Spatiu Comercial tip Fasfood,utilat cu totul nou,langa plaja Belona,vedere la mare.Pret 30 000 euro pe sezon si gratuit raman toate utilajele.noi 2022

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%

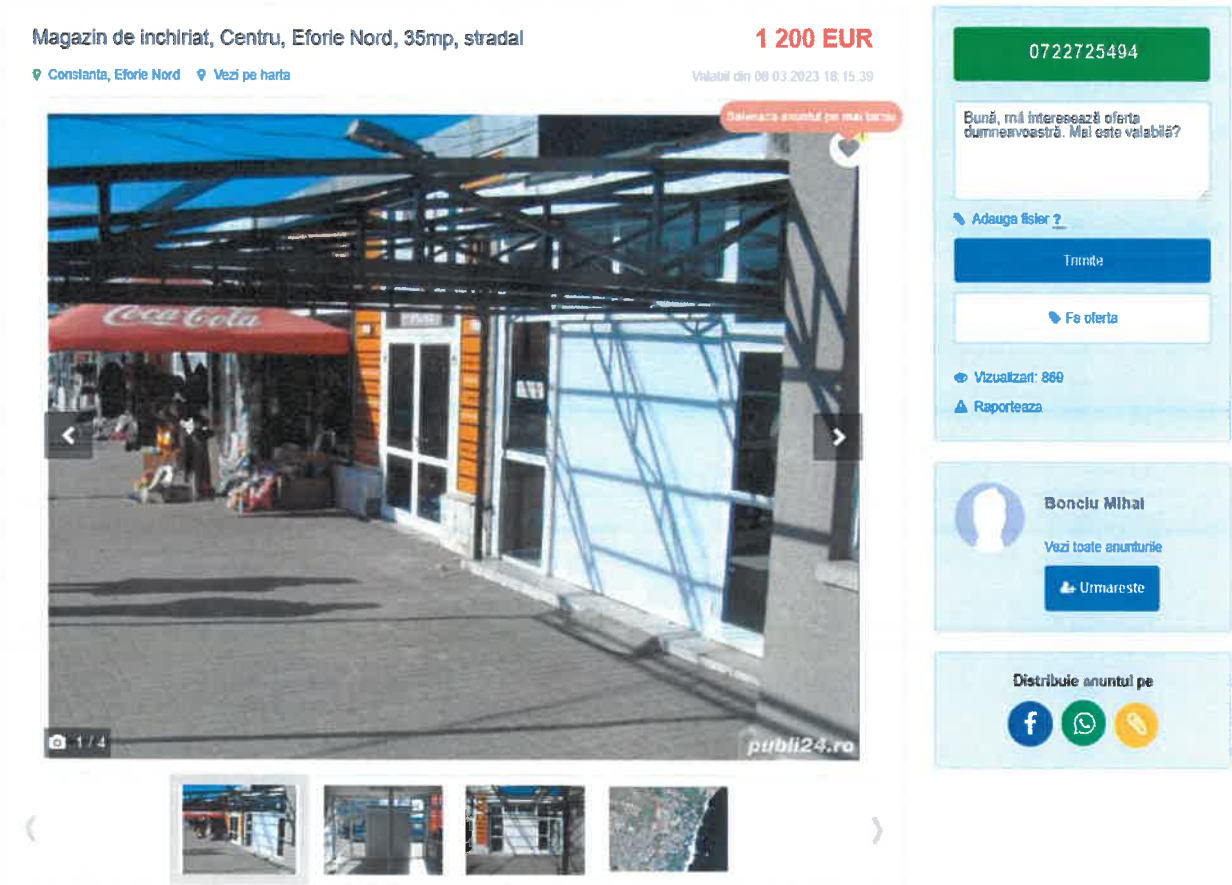
CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

ALTE OFERTE

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/magazin-de-inchiriat-centru-eforie-nord-35mp-stradal/de011hh695137559d9f1903i45hd621d.html

35 mp, 6.000 €/sezon



7.2. OFERTE VÂNZARE MODULE

https://www.olx.ro/d/oferta/container-birou-container-magazin-container-comercial-IDdz7zH.html

FIRMA

MAXEL
Pe OLX din aprilie 2014
Activ azi la 12:34

Excelent
(12 rating-uri)
Majoritatea cumpărătorilor sunt extrem de satisfăcuți de experiența cu acest utilizator
Cum funcționează rating-urile?

074 083 8668 | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

București, Sectorul 3
București - Ilfov

Postat 27 februarie 2023

Container birou,container magazin,container comercial

4 600 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Firma | Stare: Nou

DESCRIERE

Container birou cu fatada geam 4m /2.4m/2.8m.
Vindem si producem toata gama de containere locuit ,shelt ere utilaje,birou,grup sanitar,comerciale,organizare santier..

Stalpi profile zincate ,podea termoizolata cu vata minerala 100mm,finisat cu osb 3 de 18 mm si linoleum tarkett.

Tavan izolat cu vata minerala 100mm ,membrana anticondens ,tabla dublu faltuita,finisat cu lambriu pvc alb.

Containerul este dotat cu fatada geam ,cu ocheti remorcare 930x4 ,pervazuri aluminiu,instalatie electrica ,panou siguranțe ,2 corpuri led,priza,intrerupator.

FOTOGRAFIILE reprezinta produsele proprii.
Transport 3lei km negociabil.
GARANTIE 12 luni .
certificare iso 9001

Tel 07******68
07******68
facebook:CONTAINERE MAXEL
www.maxelbox.ro

DETALII FIRMĂ

Producator containere birou, comerciale,containere locuit sunati pentru oferta.

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe

Publicitate

PUBLICITATE

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-container-comercial-12-mp-complet-utilat-IDg686M.html

PRIVAT

Gabriel
Pe OLX din februarie 2012
Activ ieri la 18:20

076 974 9978 | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

București, Sectorul 6
București - Ilfov

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Postat azi la 11:35

Vand container comercial 12 mp complet utilat

6 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Tip: magazine

DESCRIERE

Vând container comercial complet utilat sau gol in funcție de necesitățile cumpărătorului
Containerul este realizat din iscpan pe structura metalica , cu geam din sticla securizata cu doua deschideri
Utilat 10000€
Gol 6000€
Se poate transporta foarte ușor cu camion cu macara, in prețul afișat este inclus și transportul in limita 100km fata de poziția actuala
Containerul se vinde doar Cash ! Exclus schimburi cu arătări de mașini

ID: 237882516 | Vizualizări: 1044 | Raportează

Publicitate

PUBLICITATE

PUBLICITATE

https://www.olx.ro/d/oferta/container-comercial-IDgXYlo.html

PRIVAT

Daria
Pe OLX din ianuarie 2023
Activ ieri la 15:36

Vânzătorul nu a primit încă evaluări

Cum funcționează rating-urile?

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

LOCALIZARE

Popesti-Leordeni, Bucuresti - Ilfov

Postat 23 februarie 2023

Container comercial

7 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Stare: Utilizat

DESCRIERE

Vând container comercial(12mp), complet utilat sau gol in funcție de necesitățile cumpărătorului
Containerul este realizat din isopan pe structura metalica , cu geam din sticla securizata cu doua deschideri
Utilat 10000€
Gol 7000€
Se poate transporta foarte ușor cu camion cu macara, in prețul afișat este inclus și transportul in limita 100km fata de poziția actuala. Pentru mai multe detalii, va rog sa mă contactați.

ID: 250714594 | Vizualizări: 125 | Raportează

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

https://www.olx.ro/d/oferta/container-birou-container-magazin-container-comercial-IDdz7zH.html

FIRMA

MAXEL
Pe OLX din aprilie 2014
Activ azi la 12:34

Excelent
(12 rating-uri)
Majoritatea cumpărătorilor sunt extrem de satisfăcuți de experiența cu acest utilizator
Cum funcționează rating-urile?

Sună vanzatorul | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

București, Sectorul 3
București - Ilfov

Postat 27 februarie 2023

Container birou,container magazin,container comercial

4 600 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Firma | Stare: Nou

DESCRIERE

Container birou cu fatada geam 4m /2.4m/2.8m.
Vindem si producem toata gama de containere locuit ,sheltere utilaje,birou,grup sanitar,comerciale,organizare santier..

Stalpi profile zincate ,podea termoizolata cu vata minerala 100mm,finisat cu osb 3 de 18 mm si linoleum tarkett.

Tavan izolat cu vata minerala 100mm ,membrana anticondens ,tabla dublu faltuita,finisat cu lambriu pvc alb.

Containerul este dotat cu fatada geam ,cu ocheti remorcare 930x4 ,pervazuri aluminiu,instalatie electrica ,panou siguranțe ,2 corpuri led,priza,intrerupator.

FOTOGRAFIILE reprezinta produsele proprii.
Transport 3lei km negociabil.
GARANTIE 12 luni .
certificare iso 9001

Tel 07******68
07******68
facebook:CONTAINERE MAXEL
www.maxelbox.ro

DETALII FIRMĂ

Producator containere birou, comerciale,containere locuit,sunati pentru oferta.

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe

Publicitate

PUBLICITATE

PUBLICITATE

https://www.olx.ro/d/oferta/container-birou-cu-grup-sanitar-container-locuit-container-magazin-IDgD3VV.html

FIRMA

MAXEL
Pe OLX din aprilie 2014
Activ azi la 12:44

Excelent
(12 rating-uri)
Majoritatea cumpărătorilor sunt extrem de satisfăcuți de experiența cu acest utilizator
Cum funcționează rating-urile?

Sună vanzatorul | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

București, Sectorul 4
București - Ilfov

Postat 27 februarie 2023

Container birou cu grup sanitar container locuit container magazin

5 300 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Firma | Stare: Nou

DESCRIERE

container birou ; dimensiuni 6m/2.4m 2.8 inaltime ,culoare gri antracit ,riflaje lemn ,tamplarie pvc gri antracit,linoleum tarkett,instalatie electrica.

,containere locuinta cuplate ,containere comerciale ,grupuri sanitare .la comanda .

Podea – tabla dublu falțuită ,vata minerala 100mm ,structura metalica galvanizata profilata la rece ,osb 18mm ,linoleum PVC – trafic intens
Acoperis – structura metal galvanizata, profilata la rece, vata minerala 50mm-100mm,membrana hidroizolatoare ,lambriu PVC
Stalpi de sustinere – acestia sunt profilati la rece si sunt alcatuiti din tabla galvanizata cu o grosime de 2mm/2,5mm/3 mm;
Pereti – formati din panou de tip sandwich, poliuretan, tip C1, cu grosimea de 40mm – 100mm.
Instalație electrica,prize ,intrerupatoare,lampi fed.Garantie 12 luni.

FOTOGRAFIILE sunt facute la produsele noastre .

Facebook:CONTAINERE MAXEL
INSTAGRAM
TIKTOK

Tel 07******668 www.maxelbox.ro

DETALII FIRMĂ

Producator containere birou comerciale,containere locuit sunati pentru oferta.

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe

Publicitate

PUBLICITATE

PUBLICITATE

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-container-birou-6x2-50-IDdsQyS.html

PRIVAT

Ovi
Pe OLX din februarie 2012
Activ azi la 13:16

076 540 4323 | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Craiova, Dolj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Postat 07 martie 2025

Vand Container birou 6x2,50

6 500 €

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

DESCRIERE

vand sau inchiriez Continer modular birou pentru organizare de santier etc parchet bambus intrare cu amprenta si Card de acces wifi tv frigider cabina dus wc etc containerul se vide echipat complet . Pentru mai multe detalii la telefon.

Dimensiune 6mx2.50

Pretul de vanzare este 6000€ complet mobilat

ID: 998967602 | Vizualizări: 4694 | Raportează

Publicitate

PUBLICITATE

PUBLICITATE

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT

7.3. Foto imobil și vecinătăți

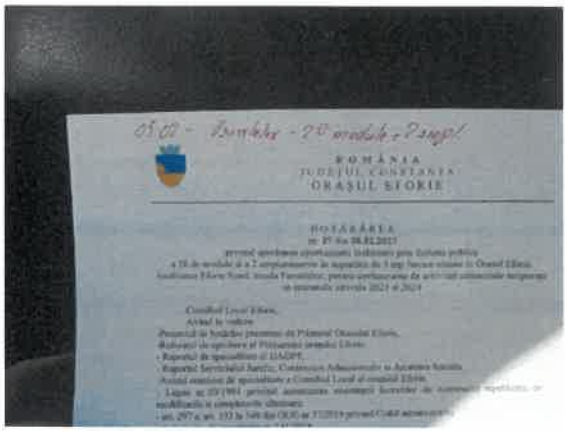


Foto nr. 1

Foto nr. 2

Foto nr. 3

Foto nr. 4

Foto nr. 5

Foto nr. 6

Foto nr. 7

Foto nr. 8

Foto nr. 9

Foto nr. 10

Foto nr. 11

Foto nr. 12

Foto nr. 13

Foto nr. 14

Foto nr. 15

Foto nr. 16

Foto nr. 17

Foto nr. 18

Foto nr. 19

Foto nr. 20

Foto nr. 21

7.4. Acte

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 27 din 28.02.2023
privind aprobarea oportunitatii inchirierii prin licitatie publica
a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp fiecare situate in Orasul Eforie,
localitatea Eforie Nord, strada Panselelor, pentru desfasurarea de activitati comerciale temporare
in sezoanele estivale 2023 si 2024

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:
-Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie,
-Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al DADPP,
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ si Asistenta Sociala,
-Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 297 si art. 332 la 348 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Autorizatia de construire nr. 161/2018;
- HCL nr. 29 / 28.03.2019 *privind Inchirierea prin licitatie publica a unor module pentru desfasurarea de activitati comerciale temporare;*
- HCL nr. 47 / 28.02.2022 *privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea activităților comerciale și a serviciilor de piață în orașul Eforie;*
- HCL 60 / 28.05.2020 *privind aprobarea oportunitatii inchirierii prin licitatie publica a unor module in suprafata de 5 mp fiecare, situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str.Panselelor, pentru desfasurarea de activitati comerciale temporare;*

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c, alin.(6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea inchirierii prin licitatie publica a 20 de module si a 2 amplasamente in suprafata de 5 mp fiecare situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Panselelor, pentru desfasurarea de activitati comerciale temporare in sezoanele estivale 2023 și 2024.

Art. 2. Pentru fiecare sezon estival se va intocmi evaluare si se va organiza licitatie conform prevederilor legale in vigoare la acea data.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ....12.... voturi "pentru", ...1.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

ROMANIA, jud Constanța Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748149, fax 0241748979, www.primariaeforie.ro

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA ORAŞULUI EFORIE

Primar

Nr. 21783 din 25.06.2018

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / ~~DESFIINŢARE~~
Nr. 161 din 25.06.2018

Urmare a cererii adresate de[1] ORAŞUL EFORIE

cu ~~domiciliul~~ sediul în judeţul CONSTANŢA ~~municipiul~~ oraşul ~~comuna~~ EFORIE

satul Loc. EFORIE - SUD ~~sectorul~~ cod poştal 905360

strada PROGRESULUI nr. 1 bl. ~~sc.~~ et. ap.

telefon/fax 0241748149 / — 979 e-mail secretariat@primariaeforie.ro

înregistrată la nr. 21783 din 22.06 2018

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / ~~DESFIINŢARE~~ pentru:

[3] AMPLASARE TEMPORARĂ DOTĂRI PENTRU COMERT STRADAL (HCL 81/2018) - CONSTRUCŢII CU CARACTER PROVIZORIU PE DURATA SEZONULUI ESTIVAL (15 MAI - 15 SEPTEMBRIE)

- pe imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul CONSTANŢA, oraşul EFORIE, localitatea EFORIE NORD, cod poştal 905350, strada PANSELELOR nr. — bl. — sc. — et. — ap. —

Cartea funciară [4]

Fişa bunului imobil

sau nr. cadastral 105318

- lucrări în valoare de 132 000 Lei

- în baza proiectului pentru amortizarea executării lucrărilor de construire (DATC) / ~~desfiinţare~~ (~~DATD~~) nr.[5] 15/2018 elaborat de SC ARHI PLUS CRAFT SRL cu sediul în judeţul CTA municipiul/~~oraşul/comuna~~ CONSTANŢA ~~sectorul/satul~~ strada BD. TOMIS nr. 14 bl. — sc. — et. — ap. — respectiv de CUS VIDRELIA - MIHAELA arhitect cu drept de semnătură, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea şi exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. **DOCUMENTAŢIA TEHNICĂ DTAC/DTAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ŞI ACORDURILE OBŢINUTE, FAC PARTE INTEGRATĂ DIN PREZENTA AUTORIZAŢIE.**

Nerespectarea întocmai a documentaţiei - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor şi acordurilor obţinute) constituie infracţiune sau contravenţie, după caz, în temeiul prevederilor art. 24, alin. (1), respectiv art. 26, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, republicată.

Orice alte Lucrări sunt interzise. Modificarea DTAC / DTAD ulterior emiterii autorizaţiei constituie o încălcare a obligaţiilor prevăzute la art. 20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea şi exercitarea profesiei de arhitect, republicată şi poate atrage răspunderea disciplinară a arhitectului.

B. **TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAŢIEI** este de 3 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuţie autorizate.

C. **DURATA DE EXECUŢIE A LUCRĂRILOR** este de 24 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunţată în prealabil) situaţie în care perioada de valabilitate a autorizaţiei se extinde pe întreaga durată de execuţie a lucrărilor autorizate.

D. **TITULARUL AUTORIZAŢIEI ESTE OBLIGAT:**

1. Să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul model F.13) la autoritatea administraţiei publice locale emitente a autorizaţiei.
2. Să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul model F.14) la inspectoratul în Construcţii al judeţului/mun. Bucureşti, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora.
3. Să anunţe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul F.19) la inspectoratul în construcţii al judeţului/mun. Bucureşti, odată cu convocarea comisiei de recepţie.
4. Să păstreze pe şantier - în perfectă stare - autorizaţia de construire şi documentaţia vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundaţii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramin etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază şi de protecţie şi să anunţe imediat emitentul autorizaţiei, precum şi Direcţia judeţeană pentru cultură, culte şi patrimoniu cultural naţional.
6. Să respecte condiţiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi de protecţie a mediului, potrivit normelor generale şi locale.
7. Să transporte la RAMPA DE DEŞEURI materiale care nu se pot recupera sau valorifica; rămase în urma executării lucrărilor de construcţii.
8. Să desfiinţeze construcţiile provizorii de pe şantier în termen de 3 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
9. La începerea execuţiei lucrărilor să monteze în loc vizibil "Panoul de identificare a investiţiei" (vezi Anexa nr. 8 la Norme metodologice).
10. La finalizarea execuţiei lucrărilor să monteze "Plăcuţa de identificare a investiţiei".
11. În situaţia nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizaţie, să solicite prelungirea valabilităţii acesteia, cu cel puţin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilităţii autorizaţiei de construire / desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor).
12. Să prezinte "Certificatul de performanţă energetică a clădirii" la efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor.
13. Să solicite "Autorizaţia de securitate la incendiu" după efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcţiune a clădirilor pentru care s-a obţinut avizul de securitate la incendiu.
14. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum şi celelalte obligaţii de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiţiei.
15. Toate construcţiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unităţile subordonate acestora, după terminarea lor completă şi nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizaţiei de construire / desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor).

PRIMAR,
Robert-Nicolae ŞERBAN
L.Ş.

SECRETAR,
Gabriel FREOTEASA

ARHITECT ŞEF*)
Dan Petre LEU

Taxa de autorizare în valoare de _____ lei a fost achitată conform chitanţei nr. _____ din _____.
Prezenta autorizaţie a fost transmisă solicitantului direct / prin poştă la data de _____ însoţită de _____ (_____) exemplar(e) din documentaţia tehnică, împreună cu avizele şi acordurile obţinute, vizate spre neschimbare.

*) Se va semna de arhitectul şef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului.

INVESTITOR (PROPRIETAR)
ORAȘUL EFORIE

Adresa EFORIE NORD
STR. PANSELELOR

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. 23164 din 11.07.2018

Privind lucrarea AMPLASARE TEMPORARĂ MODULARĂ PT COMERȚ STRADAL (HCL-91/2018), CONSTRUITĂ PROVIZORIU PE DURATA SEZONULUI ESTIVAL (15 MAI – 15 SEPTEMBRIE)
executată, în cadrul contractului de execuție nr. 9601 din 19.06.2018 încheiat între investitor și S.C. GHETUR SRL pentru lucrările de

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 161 din 25.06.2018 eliberată de Primăria Eforie.
2. Durata totală de executare a lucrărilor autorizate a fost de 24 luni.
3. Comisia este formată din:

ORAȘUL EFORIE — investitor (proprietar)
CUȘ VIORELIA (SC ADI PLUS GRAFT SRL) — proiectant
S.C. GHETUR — constructor
NAHIPAU FELIX — reprezentant Primăria Eforie

UNIUNEA ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
8467
Viorelia-Mihaela CUȘ

4. Sistemul constructiv:

4.1. Clădiri

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. desfășurată	Cu instalații	Fără instalații	Valoare/mp (lei)	Valoare impozabilă clădire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Cu pereți din cadre și B.A.; cărămidă arsă sau alte materiale fără cadre	—	—	—	—	—
b	Cu paraiți din lemn, cărămidă nearsă, palantă și alte materiale	—	—	—	—	—

4.2. Construcții anexe situate în afara corpului principal al clădirii:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. desfășurată	Cu instalații	Fără instalații	Valoare/mp (lei)	Valoare impozabilă clădire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Cu pereți din cărămidă arsă, piatră naturală și alte materiale	—	—	—	—	—
b.	Cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, palantă etc.	96	—	96	2750x2,3	16560 – 132 000 – FACTUL

4.3. Locuințe situate la subsol sau mansardă:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. desfășurată	Cu instalații	Fără instalații	Valoare/mp (lei)	Valoare impozabilă clădire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Subsol	—	—	—	—	—
b.	Mansardă	—	—	—	—	—

4.4. Spații cu altă destinație, situate la subsolul clădirilor:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. desfășurată	Cu instalații	Fără instalații	Valoare/mp (lei)	Valoare impozabilă clădire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Subsol	—	—	—	—	—

4.5. Alte lucrări:

Nr. crt.	Lucrarea autorizată	Valoare lucrare (lei)
0	1	2
1	Branșament: energie electrică, apă, canalizare	—
2	Împrejmuire teren	—
3	Alte lucrări de construire:	—

5. Suma datorată de contribuabil ca efect al regularizării taxei de autorizare, obținută prin diferența dintre valoarea impozabilă și valoarea declarată la emiterea autorizației; este de: — lei.

6. Datorită neregularizării la termen a autorizației de construire, contribuabilului are / nu are de plătit majorări de întârziere în valoare de — lei.

7. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune: CONSTRUCȚIILE CU CARACTER PROVIZORIU (15.05.-15.09.2018) AU FOST EXECUTATE CONF. A.C.

8. Comisia de recepție recomandă următoarele: SE ADMITE RECEPȚIA LA TERMINAREA LUCRĂRILOR.

9. Prezentul proces verbal conține 2 pagini și - anexe numerotate, cu un total de — file și a fost încheiat astăzi 11.07. 2018, la adresa imobilului în 3 exemplare.

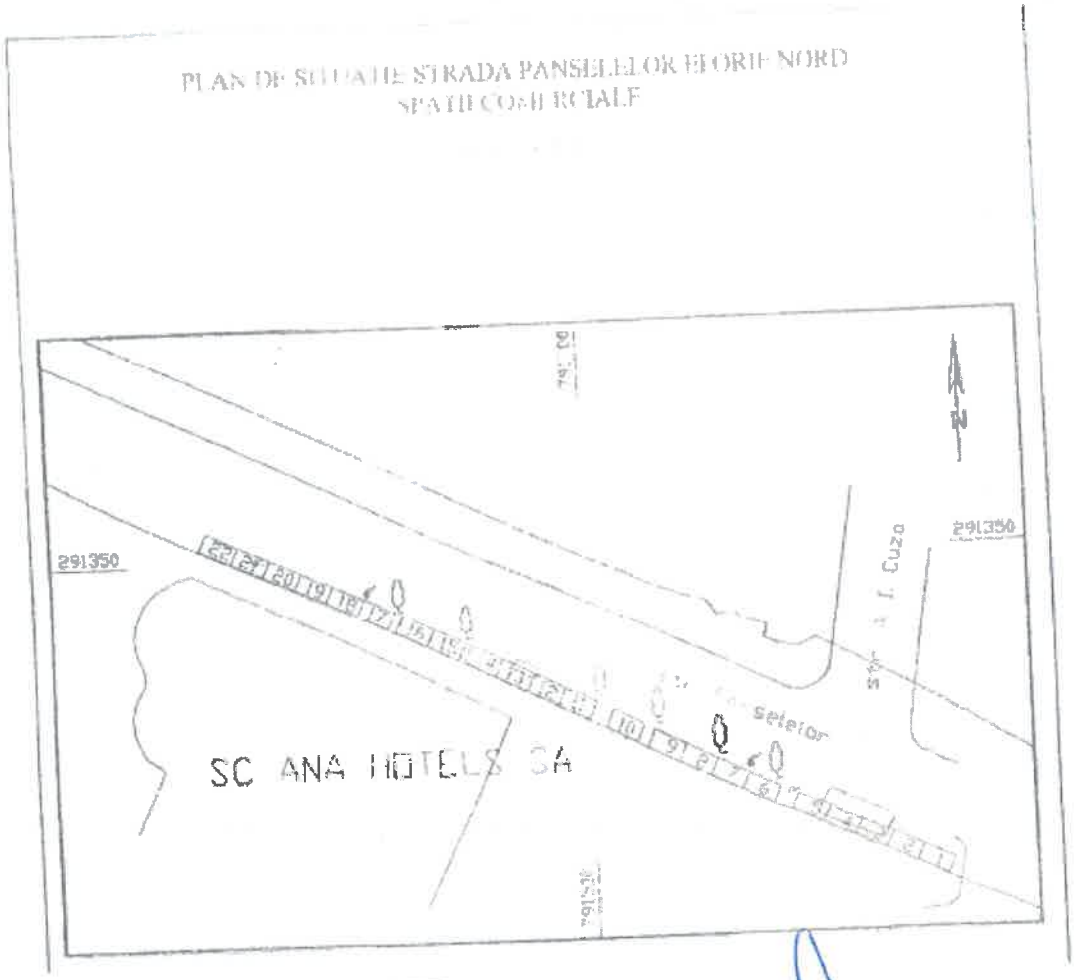
COMISIA

Investitor (proprietar) ORAȘUL EFORIE

Proiectant CUȘ VICȘELLA (SC ARH PLUS O[illegible]

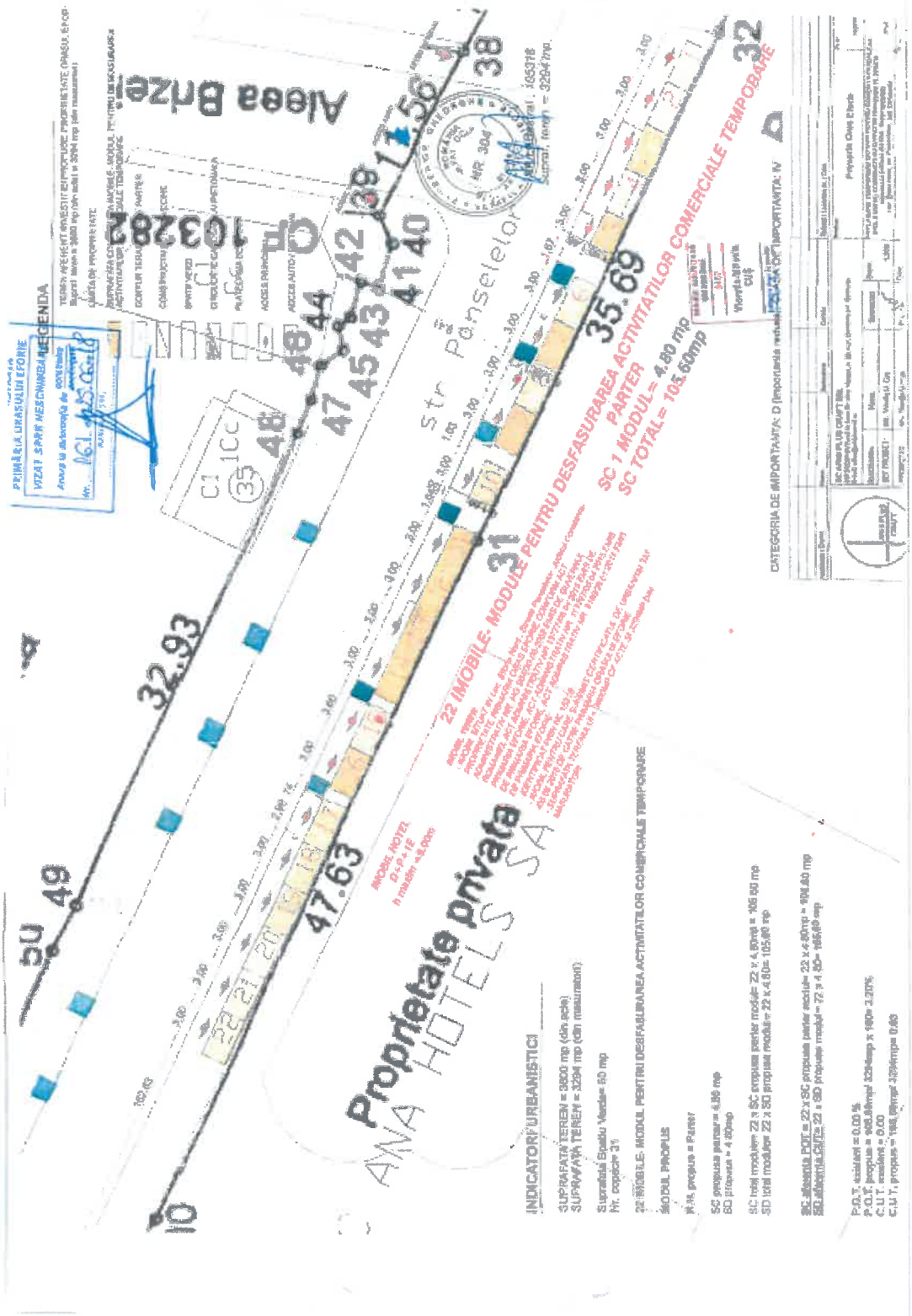
Constructor S.C. GHEȚUR

Reprezentant Primăria Eforie NAHIPALI FEIM

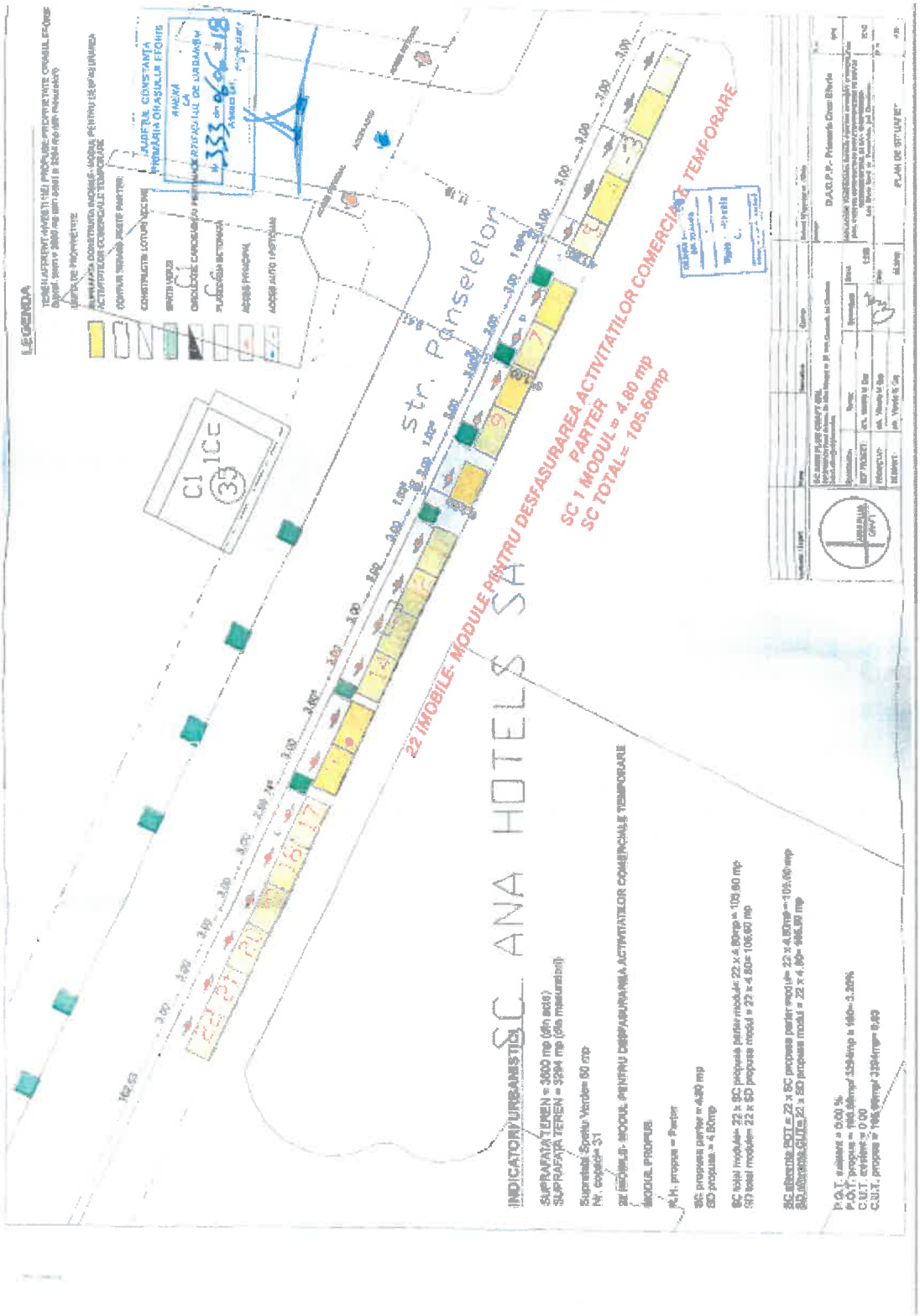


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR



Închiriere 20 module și 2 amplasamente în suprafață de 5 mp fiecare
Oraș Eforie Nord, Str. Panselelor, Jud. Constanța, CP 905350
Client/Utilizator desemnat: Primăria Orașului Eforie


LEGENDA
Str. Panselelor
22 IMOBILE: MODULE PENTRU DESFASURAREA ACTIVITATILOR COMERCIALE TEMPORARE
SC 1 MODUL = 4.80 mp
PARTER
SC TOTAL = 105.60mp
SC ANA HOTELS SA
INDICATORI URBANISTICI
SUPRAFATA TEREN = 3600 mp (din act)
SUPRAFATA TEREN = 3294 mp (din masuratori)
Suprafata Spatiu Verde= 60 mp
Nr. Locatie= 31
DE INCHIRIAT- MODUL PENTRU DESFASURAREA ACTIVITATILOR COMERCIALE TEMPORARE
MODUL PROPUS
H.H. propus = Parter
SC propusa parter = 4,80 mp
SD propusa = 4,80mp
SC total modulei= 22 x SC propusa parter modul= 22 x 4,80mp = 105,60 mp
SD total modulei= 22 x SD propusa modul = 22 x 4,80= 105,60 mp
SC ramasa DOT= 22 x SC propusa parter modul= 22 x 4,80mp = 105,60 mp
SD ramasa DOT= 22 x SD propusa modul = 22 x 4,80= 105,60 mp
P.O.T. existent = 0,00 %
P.O.T. propus = 105,60mp/ 3294mp = 105= 3,20%
C.U.T. existent = 0,00
C.U.T. propus = 105,60mp/ 3294mp= 0,03
DAOLP.P. - Primaria Oras Eforie
PLAN DE SITUATIE

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. _____ / 30.03.2023

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE (CADRU)

privind închirierea prin licitație publică a modulului/amplasamentului nr. ___ în suprafață de 5 mp situat în orașul Eforie, loc. Eforie Nord str. Panselelor aparținând domeniului privat al U.A.T. oraș Eforie

PROCEDURĂ APLICATĂ: LICITAȚIE PUBLICĂ

CUPRINS

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
II. CAIETUL DE SARCINI
III. CONTRACTUL - CADRU CONŢINÂND CLAUZELE OBLIGATORII
VI. FORMULARE – Anexe

SECȚIUNEA I
FIȘA DE DATE A ACHIZIȚIEI

A. Informații privind autoritatea contractantă

1. Denumire: ORAȘUL EFORIE
2. Cod de înregistrare fiscală: 4617794
3. Adresa: loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1 jud. Constanța
4. Date de contact: E-mail: secretariat@primariaeforie.ro
6. Telefon/fax: 0241.748633, 0241.748979

B. Scopul aplicării procedurii şi valoarea contractului

1. Autoritatea contractantă organizează procedura în vederea închirierii prin licitație publică, a **modulului/amplasamentului nr. ___ în suprafață de 5 mp situat în orașul Eforie, loc. Eforie Nord str. Panselelor**.

2.1 Se aproba prețul minim de pornire a închirierii prin licitație publica pentru fiecare modul in parte de _____.

2.2 Se aproba prețul minim de pornire a închirierii prin licitație publica pentru fiecare locație în parte de _____.

3. Durata de închiriere este sezonul estival 2023

4. Modulul/amplasamentului nr. ___ descris mai sus este liber de sarcini.

5. Valoarea de inventar a **modulului/amplasamentului nr. ___**, este de _____:

C. Procedura aplicată

1. Atribuirea contractelor de închiriere se realizează prin procedura **licitației publice** organizate în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al orașului Eforie, cu respectarea prevederilor art. 334 –346 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

D. Criteriile de atribuire

1. Criteriile de atribuire ale contractului de închiriere pentru terenul ce face obiectul procedurii de licitație sunt următoarele:

a) cel mai mare nivel al chiriei din oferta financiară – **40 de puncte;**
b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – **15 de puncte;**
c) protecția mediului înconjurător – **25 puncte;**
d) condiții specifice impuse de natura bunului – **20 puncte.**

E. Taxa de participare, garanția de participare și documentația de atribuire

1. Taxa de participare la licitație publică este de _____ şi nu se restituie ofertanţilor şi nici celor care renunţă la participare/ depunerea ofertelor.

2. Garanția de participare la licitație se va achita în numerar la casieria Primăriei orașului Eforie – Direcția Economică sau prin ordin de plată în contul RO19TREZ2365006XXX000022, CIF 4617794 deschis la Garanti Bank.

3. Garanția de participare se restituie ofertanților declarați necâștigători, în termen de 10 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de restituire.

4. Garanția de participare se restituie ofertanților declarați câștigători, după semnarea contractului de închiriere, în termen de 10 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de restituire sau poate fi inclusă pentru plata chiriei totale.
5. Garanția de participare **va fi reținută** de către autoritatea contractantă în situația în care ofertantul declarat câștigător nu se mai prezintă sau refuză să încheie contractul de închiriere.
6. Garanţia de participare la licitaţie este în cuantum de **3.000 lei.**
7. Pentru achiziționarea **Documentației de atribuire**, persoana interesată va achita suma de **110 lei,** în numerar, la casieria Primăriei orașului Eforie – Direcția Economică (sumă ce nu se restituie).
F. Documentele procedurii
Ofertele, însoţite de Scrisoare de înaintare - Formularul F1, se depun la **sediul Primăriei orașului Eforie din loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1 jud. Constanța** în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

1. Plicul exterior: pe plic se va indica **obiectul licitației (**adresă, suprafață, nr. cadastral) pentru care este depusă oferta și va conține următoarele ***Documente:***
1.1. Pentru persoane juridice
- acte doveditoare privind achitarea documentației de atribuire (chitanță) – copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a taxei de participare (chitanţă)- copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a garanției de participare la licitaţie (chitanță/ordin de plată) - copie conformă cu originalul.
- împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia- formularul F2.
- copie CI/BI reprezentant legal/persoană împuternicită conform cu originalul
- o fișă cu informații privind ofertantul semnată de ofertant- formular F3.
- declarație de participare la licitația publică - formular F4.
- certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertanului- Forma de prezentare: copie conform cu originalul.
- certificate constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de reorganizare, faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate prin lege. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei orașului Eforie, valabil la data deschiderii oferetelor, din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor și taxelor locale. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- certificatul privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Directia Generală a Finanțelor Publice - ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor, taxelor, contribuțiilor, etc. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;
- declarație pe proprie răspundere din care să reiasă că ofertantul nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară, privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, pentru care nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Lipsa unui document sau prezentarea acestora în altă formă decât cea solicitată prin documentație, sau prezentarea unor documente incomplete va conduce la respingerea ofertei ca

neconformă, întrucât nu sunt îndeplinite condițiile de valabilitate solicitate prin documentație și excluderea ofertantului de la procedura de de atribuire.

1.2. Pentru persoane fizice

- acte doveditoare privind achitarea documentației de atribuire (chitanță)- copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a taxei de participare(chitanţă) - copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a garanției de participare la licitaţie (chitanță/ordin de plată) - copie conformă cu originalul.
- copie CI/BI persoană fizică conform cu originalul.
- împuternicire notarială şi copie CI/BI conform cu originalul pentru reprezentantul persoanei fizice.
- declarație de participare la licitația publică - formular F4.
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei orașului Eforie, valabil la data deschiderii oferetelor, din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor și taxelor locale. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- certificatul privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Directia Generală a Finanțelor Publice- ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor, taxelor, contribuțiilor, etc. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;
- declarație pe proprie răspundere din care să reiasă că ofertantul nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară, privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, pentru care nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Lipsa unui document sau prezentarea acestora în altă formă decât cea solicitată prin documentație, sau prezentarea unor documente incomplete va conduce la respingerea ofertei ca neconformă, întrucât nu sunt îndeplinite condițiile de valabilitate solicitate prin documentație și excluderea ofertantului de la procedura de de atribuire.

2**. Plicul interior** va conține oferta financiară propriu-zisă. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
Plicul interior va conţine următoarele ***Documente*:**
- Oferta financiară - Formularul F5 –original.
- Declarație privind protecția mediului – formular F6.
- Declarație de respectare a reglementărilor urbanistice aprobate– formular F7.

G. Modul de prezentare a ofertelor

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
2. Ofertele se redactează în limba română şi au o valabilitate de 90 de zile de la data licitaţiei publice.
3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.
5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnată de către ofertant.

7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
8. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
10. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
11. Conținutul ofertelelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
12. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct. 14 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
13. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
14. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
15. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 14, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
16. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
17. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație **nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile**, autoritatea contractantă este obligată **să anuleze procedura** și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii legale.

H. Alte informații

1. Autoritatea contractantă va asigura obținerea documentației de atribuire de către orice persoană interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
2. În cazul prevăzut la pct.1 autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
3. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la pct. 2 să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
4. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
5. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarifcare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
6. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitateacelui care a solicitat clarificările respective.
7. Fără a aduce atingere prevederilor de la pct.5 autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

8. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct.7, aceasta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

SECȚIUNEA II
CAIET DE SARCINI

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

ORAȘUL EFORIE cu sediul în loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, cod fiscal 4617794, tel.024178633, fax 0241748979, e-mail: secretariat@primariaeforie.ro, reprezentat legal prin PRIMAR dl. Robert-Nicolae ȘERBAN.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Autoritatea contractantă organizează procedura în vederea închirierii prin licitație publică, a **Modulului/amplasamentul nr. __ apar\ine ora]ului Eforie, are suprafa\a de ¬ 5 mp, este situat [n Eforie ¬ Nord, str. ¬ Panselelor** si este identificat in planul de situatie anexa la H.C.L. nr. 29/28.03.2019 si in planul vizat spre neschimbare anexa la Autorizatia de Construire nr. 161/25.06.2018 .

2. Modulul/amplasamentului nr. ___ descris mai sus este liber de sarcini.

3. Valoarea de inventar a **modulului/amplasamentului nr. ___**, este de _____:

Organizatorul nu detine date privind retele edilitare –subterane / supraterane care trebuie deviate , daca terenul este impropriu construirii din diverse motive, etc.

III. CONDIȚIILE GENERALE ALE PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE, INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI, MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

A. Etapa de transparență

1. În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

2. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmeazăsă fie vândut;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competent în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

3. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
4. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
5. Autoritatea contractantă va asigura punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.
6. Pentru obținerea **documentației de atribuire** persoana interesată va achita suma de **110 lei** la casieria Primăriei orașului Eforie pentru fiecare documentație solicitată.
7. Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
8. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la pct.7 să nu conducă la situațiaîn care documentația de atribuiresă fie pusă la dispoziţiasa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
9. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
10. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
11. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
12. Fără a aduce atingere prevederilor pct.11, autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
13. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct.12, aceasta are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunereaofertelor.
14. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
15. Taxa de participare la licitaţie publică este de **150 lei** şi nu se restituie ofertanţilor şi nici celor care renunţă la participare/depunereaofertelor.
16. Garanția de participare la licitație se va achita în numerar la casieria Primăriei orașului Eforie – Direcția Economică sau prin ordin de plată în contul RO19TREZ2365006XXX000022, CIF 4617794 deschis la Garanti Bank.
17. Garanția de participare se restituie ofertanților declarați necâștigători, în termen de 10 lucratoare de la data încheierii procedurii licitatiei.
18. Garanția de participare **va fi reținută** de către autoritatea contractantă în situația în care ofertantul declarat câștigător nu se mai prezintă sau refuză să încheie contractul de închiriere.
19. Garanţia de participare la licitaţie este în cuantum de **3.000** lei .

B. Reguli privind oferta

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
2. Ofertele se redactează în limba română şi au o valabilitate de **90 de zile** de la data licitaţiei publice.

3. Ofertele, însoţite de Scrisoare de înaintare - Formularul F1, se depun la **sediul Primăriei oraşului Eforie din loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1 jud. Constanța,** în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.
4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.
Plicul exterior va conține următoarele ***Documente:***
4.1.Pentru persoane juridice
- acte doveditoare privind achitarea documentației de atribuire (chitanță) – copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a taxei de participare (chitanţă)- copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a garanției de participare la licitaţie (chitanță/ordin de plată) - copie conformă cu originalul.
- împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia- formularul F2.
-- copie CI/BI reprezentant legal/persoană împuternicită conform cu originalul.
- o fişă cu informații privind ofertantul semnată de ofertant- formular F3.
- declarație de participare la licitația publică - formular F4.
- certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertanului- Forma de prezentare: copie conform cu originalul.
- certificate constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de reorganizare, faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate prin lege. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei orașului Eforie, valabil la data deschiderii oferetelor, din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor și taxelor locale. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- certificatul privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Directia Generală a Finanțelor Publice - ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor, taxelor, contribuțiilor, etc. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- declarație pe proprie răspundere din care să reiasă că ofertantul nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară, privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, pentru care nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Lipsa unui document sau prezentarea acestora în altă formă decât cea solicitată prin documentație, sau prezentarea unor documente incomplete va conduce la respingerea ofertei ca neconformă, întrucât nu sunt îndeplinite condițiile de valabilitate solicitate prin documentație și excluderea ofertantului de la procedura de de atribuire.

4.2. Pentru persoane fizice
- acte doveditoare privind achitarea documentației de atribuire (chitanță)- copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a taxei de participare(chitanţă) - copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a garanției de participare la licitaţie (chitanță/ordin de plată) - copie conformă cu originalul.
- copie CI/BI persoană fizică conform cu originalul.
- împuternicire notarială şi copie CI/BI conform cu originalul pentru reprezentantul persoanei fizice.
- declarație de participare la licitația publică - formular F4.

- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei orașului Eforie, valabil la data deschiderii oferetelor, din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor și taxelor locale. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- certificatul privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Directia Generală a Finanțelor Publice- ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor, taxelor, contribuțiilor, etc. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- declarație pe proprie răspundere din care să reiasă că ofertantul nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară, privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, pentru care nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Lipsa unui document sau prezentarea acestora în altă formă decât cea solicitată prin documentație, sau prezentarea unor documente incomplete va conduce la respingerea ofertei ca neconformă, întrucât nu sunt îndeplinite condițiile de valabilitate solicitate prin documentație și excluderea ofertantului de la procedura de de atribuire.

5**. Plicul interior** va conține oferta financiară propriu-zisă. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
Plicul interior va conţine următoarele ***Documente*:**
- Oferta financiară - Formularul F5 – original.
- Declarație privind protecția mediului – formular F6.
- Declarație de respectare a reglementărilor urbanistice aprobate– formular F7.

Lipsa unui document, prezentarea acestora în altă formă decât cea solicitată prin documentație, sau prezentarea acestora în altă formă decât cea solicitată prin documentație, prezentarea unor documente incomplete sau nesemnate va conduce la acordarea punctajului de 0 (zero) puncte .

6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.
7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
8. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusive forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
10. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
11. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
12. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct. 14 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
13. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

14. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un **proces-verbal** în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
15. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct.14, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un **raport** pe care îl transmite autorității contractante.
16. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
17. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la pct. 1 – 12.

C. Protecția datelor

1.Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicial interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

D. Comisia de evaluare

1. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.
2. Componența comisiei de evaluare este aprobată prin dispoziție a primarului.
3. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluarei se poate desemna un supleant.
4. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanții acestuia în comisie.
5. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.
6. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
7. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.
8. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunerea ofertelor, care se va păstra alături de dosarul licitaţiei publice.
9. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
10. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.
11. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

12. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
13. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
14. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

E. Participanții la licitația publică

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

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

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

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

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

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

F. Criteriul de atribuire a contractului

1. Criteriile de atribuire ale contractului de închiriere pentru terenul ce face obiectul procedurii de licitație sunt următoarele:

a) cel mai mare nivel al chiriei din oferta financiară – **40 de puncte;**
b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – **15 de puncte;**
c) protecția mediului înconjurător – **25 puncte;**
d) condiții specifice impuse de natura bunului supus licitației publice – **20 puncte.**

2. Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

Pentru criteriul de atribuire de la lit. a) „cel mai mare preț oferit" (P1) punctajul se acordă astfel:
1) Punctajul maxim se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a prețului care nu poate fi mai mic decat pretul de pornire al licitatiei;
2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel: (pret ofertat / pret maxim ofertat) x 40 puncte
Pentru criteriul de atribuire de la lit. b) „capacitatea economico-financiară a ofertanților" (P2) punctajul se acordă astfel:
1) Punctajul maxim de 15 puncte se acordă ofertantului care are cea mai mare cifra de afaceri;
2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel (cifra de afaceri / cea mai mare cifra de afaceri) x 15
Pentru criteriul de atribuire de la lit. c) „protecția mediului înconjurător" (P3)
1) Punctajul de maxim 25 puncte pentru ofertantul care foloseste surse regenerabile (panouri solare) pentru obtinerea energiei electrice (dovada fiind factura pentru panouri solare)
2) Pentru celelalte oferte, 0 puncte

Pentru criteriul de atribuire de la lit. d) „condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de închiriere” (P4) punctajul se acordă astfel:
1) Punctajul de maxim 20 puncte pentru ofertantul care are programul de lucru cel mai mare
2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel (program de lucru/ programul de lucru cel mai mare) x 20
PUNCTAJ TOTAL = P1 + P2 + P3 + P4

G. Determinarea ofertei câștigătoare

1. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
5. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
7. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respect prevederile lit. B pct.2-5.
8. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, **cel puțin două oferte, pentru terenul ce face obiectul licitației, să întrunească condițiile prevăzute la lit. B pct.2-5.** În caz contrar, se aplică prevederile lit. B pct.17.
9. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct.9 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
12. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct.12, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
14. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
15. Raportul prevăzut se depune la dosarul licitației.
16. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

<u>În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, sau în situația în care oricare dintre ofertanți solicita continuarea licitatiei departajarea acestora se va face prin licitatie cu strigare pornind de la pretul ofertat. Pasul licitatiei este de 10% din pretul ofertat.</u>

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

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

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

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primate și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) instanța competent în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

h) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

21. În cadrul comunicării prevăzute la pct. 19 autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

22. În cadrul comunicării prevăzute la pct.19 autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la bazadeciziei respective.

23. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de **20 de zile calendaristice** de la data realizării comunicării prevăzute la pct.19.

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

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

26. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de prezentul caiet de sarcini.

H. Operațiuni ulterioare licitației

Câștigătorul licitației va prezenta in termen de 10 de zile calendaristice de la adjudecare actele necesare pentru semnarea contractului de închiriere.

Câștigătorul licitației va achita in termen de 10 de zile calendaristice de la adjudecare garanția de bună utilizare a modulului în cuantum de _____ lei, respectiv garanția de bună folosire a locației în cuantum de _____ lei.

Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se constituie în avans diferența de plată urmând a fi achitat` conform clauzelor din contract.

Dacă în termen de 15 de zile calendaristice de la adjudecare nu se semnează` contractul de închiriere, ofertantul c câștigător pierde garanția de participare.

Pentru ofertantul necâștigător, garanția de participare la licitație se restituie la cererea acestuia făcută in termen de 10 lucrătoare de la data licitației .

Chiriașul nu va avea pretenții materiale sau de alta natura din partea reprezentanților Orasului Eforie daca nu va putea folosi modulul pentru scopurile pe care si le-a propus datorita unor diverse deficiente (lipsa autorizație de funcționare/alte acte de funcționare, lipsa acte firma necesare pentru activitățile propuse, lipsa punct de lucru declarat la ORC, etc.) .

I. Garanția pentru buna utilizare

Garanția pentru buna utilizare/folosire a modulului este în sumă de _____ lei, care va putea fi restituita la predarea acestuia către Oras Eforie in baza cererii de restituire. Daca predarea modulului către Oraș Eforie nu se va efectua in maxim 30 de zile lucrătoare de la expirarea perioadei de închiriere, chiriașul pierde garanția de buna folosire a modulului;
Garanția pentru buna utilizare/folosire a locației este în sumă de _____lei care va putea fi restituita la predarea acesteia către Oraș Eforie. Daca predarea locației către Oraș Eforie nu se va efectua in maxim 30 de zile lucrătoare de la expirarea perioadei de închiriere, chiriașul pierde garanția de buna folosire a locației.

Prin participarea la licitație, chiriașul își asuma riscurile de mai sus.

J. Anularea procedurii de licitație

1. Prin excepție de la prevederile lit. G. pct.17, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vînzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.
2. În sensul prevederilor pct.1 procedura de licitație se consider afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulative următoarele condiții:
a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul Administrativ;
b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul Administrativ.
3. Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
4. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, înscris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

K. Încheierea contractului de închiriere

1. În baza hotărârii de Consiliul local privind aprobarea închirierii modulului/amplasamentului nr. ___ la licitație și a procesului- verbal de adjudecare se va încheia contractul de închiriere, în forma stabilită de autoritatea publică locală la Secțiunea III .
2. Contractul de închiriere va cuprinde prețul contractului, modalitatea și condițiile de plată și toate clauzele obligatorii din documentația de atribuire, potrivit specificului bunurilor imobile ce fac obiectul închirierii.
3. Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă între autoritatea publică locală și adjudecatar
5. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la de la data încasării chiriei și încheierea contractului de închiriere.
6. Toate taxele și cheltuieli ocazionate de procedură și de încheierea a contractului de închiriere, se suportă exclusiv de către ofertantul câștigător și se achită de îndată.

L. Neîncheierea contractului de închiriere

1. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la lit.G pct.23, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractual poate atrage după sine plata daunelor-interese.
3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.
4. Garanția de participare va fi reținută de către autoritatea contractantă în situația în care ofertantul declarat câștigător refuză să încheie contractul de închiriere.
5. Daunele-interese prevăzute la pct. 1 și 2 se stabilesc de către Tribunalul Constanța, la cerere a părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
6. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.
7. În cazul în care, în situația prevăzută la pct. 6, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile pct. 3.
8. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflect în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, preţul poate fi ajustat, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

M. Soluționarea litigiilor

1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, moodificarea și încetarea contractului de închiriere a bunurilor imobile proprietate privată a U.A.T. oraș Eforie, precum și a celor privind acordarea de daune interese, se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

N. Organizarea licitatiei

N.1. Modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire: prin solicitare verbală, Direcția Economică, compartimentul Taxe și Impozite, str. Avram Iancu nr. 2, Eforie Sud, județul Constanța.

N.2. Denumirea şi adresa serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire: Direcția Economică, compartimentul Taxe și Impozite, str. Avram Iancu nr. 2, Eforie Sud, județul Constanța.

N.3. Costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 54/2006: _____ lei/exemplar, care se achita la casierie, incepand cu zz.ll.aaaa.

N.4. Data limită pentru solicitarea clarificărilor: zz.ll.aaaa, ora hh.mm

N.5. Data limită de depunere a ofertelor: zz.ll.aaaa, ora hh.mm.

N.6. Adresa la care trebuie depuse ofertele: Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, la Registratură.

N.7. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: un singur exemplar, conform caietului de sarcini.

N.8 Data şi locul la care se va desfăşura sedinţa publică de deschidere a ofertelor: zz.ll.aaaa, ora hh.mm zz.ll.aaaa, ora hh.mm, Orașul Eforie, localitatea Eforie ____, str. ____ nr. 2, în _____

O. Dispoziții finale

1. Prezenta Documentație de atribuire se completează, de drept, cu legislația în vigoare referitoare la atribuirea contractelor de închiriere a bunurilor imobile proprietate privată.

SECŢIUNEA III
CONTRACTUL - CADRU CONȚINÂND CLAUZELE OBLIGATORII

Incheiat azi _____
la sediul Primariei Eforie, str. Progresului,nr. 1, Eforie Sud

I.PARTILE CONTRACTANTE

Intre **ORASUL EFORIE**, persoana juridica de drept public conform dispozitiilor art. 297, art. 332-348 din OUG NR. 57/2019 privind Codul administrativ, avand cod unic de inregistrare 4617794, reprezentata prin primar Șerban Robert Nicolae, avand sediul in localitatea Eforie Sud, strada Progresului nr. 1, jud. Constanta cod 905360, in calitate de **PROPRIETAR**

si

_____ cu sediul in _____ CUI _____ din data de _____, Numar de ordine in Registrul comertului _____ reprezentata prin _____ cu domiciliul in _____, posesor al C.I. seria _____ nr. _____, CNP _____ cu valabilitatea: _____, emisa de _____, avand calitatea de **CHIRIAS,**

Urmare a licitatiei publice organizate in data de _____ *in baza Hotărârii Consiliului Local* _____ in temeiul O.U.G. 57/2019, republicata, modificata si completata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, si a *procesului verbal de licitatie nr.* _____ *din* _____ s-a încheiat prezentul contract de inchiriere cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Obiectul contractului este cedarea, de catre PROPRIETAR, si, respectiv, preluarea , de catre CHIRIAS, a dreptului de exploatare a **LOCATIEI/MODULULUI nr.** _____ situat in Eforie Nord, str. Panselelor, avand suprafata de **5 mp**, care apartine Orasului Eforie identificat in planul de situatie anexat.

Art.2.2. CHIRIASUL va exploata modulul, in conformitate cu *Hotararea Consiliului Local nr.* _____.

Art. 2.3. CHIRIASUL este obligat sa declare punctul de lucru la O.R.C. **LOCATIEI/MODULULUI nr.** _____ situata in Eforie Nord, str. Panselelor cu unul din codurile CAEN din clasa 47 si sa obtina toate autorizatiile/avizele necesare desfasurarii activitatii.

Art. 2.4. Este obligat sa desfasoare activitatea numai dupa obtinerea AVIZ PROGRAM DE FUNCTIONARE conform cap. V, pct. (6) si (8) din HCL 327/17.12.2021.

Art. 2.5. Predarea primirea modulului se va efectua pe baza de proces-verbal.

Art. 2.6. Chiriasul poate desfasura comert de intampinare in fata modulului numai cu acordul Primarului si cu achitarea in prealabil a taxei pentru comert de intampinare de _____ lei/mp/zi.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.1. Prezentul contract intra in vigoare la data incheierii lui si este valid 90 de zile de la data semnarii contractului.

IV. REDEVENTA

Art.4.1. Chiria este de _____ ***lei/an***, asa cum rezultã din *procesul verbal de licitatie nr.* _____, *H.C.L. nr.* _____.

Art. 4.2. Odata cu plata chiriei, CHIRIASUL va achita si celelalte obligatii fiscale datorate catre bugetul local al Orasului Eforie *conform HCL nr.* _____, *procesul verbal de licitatie nr.* _____, privind taxele si impozitele locale in vigoare si a legislatiei in vigoare conform _____ din HCL _____

Art. 4.3. Daca chiriasul va desfasura comert de intampinare in fata locatiei se va achita taxa conform _____ din HCL _____

Art. 4.4. Plata chiriei se datoreaza incepand cu data incheierii contractului de inchiriere a modulului pentru o perioada de 90 de zile.

Art. 4.5. Procesul verbal de predare primire se va incheia dupa achitarea chiriei si a garantiei pentru buna utilizare a bunului

Art. 4.6. CHIRIASUL are obligatia depunerii unei garantii reprezentand contravaloare a _____ ***lei*** pana la data semnarii contractului de inchiriere. In cazul in care la inapoierea modulului inchiriat acesta prezinta defectiuni, se vor preleva sume din garantia depusa pentru reparatii.

Art. 4.7. Taxele reglementate prin HCL _____ coroborata cu HCL _____ vor fi achitate si incasate pe baza de nota de plata intocmita de catre grupul de lucru numit prin Dispozitia Primarului nr. _____.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.5.1 Taxele prevazute la Cap.IV se vor plati in lei in conturile PROPRIETARULUI astfel:

- ***Chiria: _____ lei/an;***
- ***Taxa pentru emitere AVIZ PROGRAM DE FUNCTIONARE – _____ lei;***
- ***Garantia: 1.000lei in contul nr. _____ deschis la Trezoreria Eforie,inainte de incheierea contractului de inchiriere;***

Art.5.2. Garantia pentru buna utilizare folosire se va restitui la predarea bunului catre Orasul Eforie in baza cererii de restituire. Garantia se pierde daca predarea bunului nu se face in termen de 30 de zile lucratoare de la expirarea perioadei de inchiriere.

Art.5.3 Intarzierile la plata chiriei se vor penaliza conform legislatiei in vigoare.

Art.5.4 Pentru compensarea prejudiciului suferit de catre PROPRIETAR, ca urmare a indeplinirii cu intarziere sau a neindeplinirii obligatiilor asumate de CHIRIAS, CHIRIASUL va plati daune-interese sub forma daunelor moratorii sau a celor compensatorii.

VI. INCETAREA INCHIRIERII

Art.6. Inchirierea poate înceta prin:

6.a.- reziliere din cauze imputabile CHIRIASului;

6.b. - renuntare;

6.c. - rascumparare;

6.d. - forta majora.

6.a. Incetarea contractului prin reziliere

6.a.1. In cazul nerespectarii intocmai de catre chirias a vreuneia dintre obligatiile sale legale sau contractuale , indiferent daca este esentiala sau nu la incheierea prezentului contract , acesta se reziliaza de deplin drept, fara a mai fi necesara punerea in intarziere sau interventia instantei judecatoresti si fara nici o formalitate prealabila .

6.a.2. Rezilierea isi produce pe deplin efectele de la momentul implinirii termenelor sau a neindeplinirii conditiilor prevazute de prezentul contract, indiferent de momentul la care proprietarul comunica chiriasului faptul considerarii contractului drept reziliat.

6.a.3. Indeplinirea ulterioara de catre chirias a obligatiilor sale contractuale nu inlatura rezilierea contractului de drept .

6.b. Incetarea INCHIRIERII prin renuntare

6.b.1. Chiriasul poate renunta la inchiriere în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilã utilizarea modulului, dupã verificarea celor semnalate de CHIRIAS de cãtre comisia formatã din reprezentantii CHIRIASului care împreunã cu reprezentantii proprietarului vor hotãrî asupra continuãrii sau încetãrii inchiriereii.

6.c. Incetarea INCHIRIERII prin rãscumpãrare.

6.c.1. Pentru cazurile de interes public inchirierea poate fi rãscumpãratã, proprietarul asigurând despãgubiri corespunzãtoare valorii investitiei, care trebuie sã fie adecvatã, efectivã si

promptã. Cazul de interes public se probeazã prin acte autentice emise de autoritatea localã sau prin hotârâre de guvern.

6.c.2. Dacã pãrtile nu se înteleg asupra pretului rãscumpãrãrii urmeazã a se adresa instantei.

6.d. Incetarea INCHIRIERII in caz de forta majora.

6.d.1. Forta majorã exonereazã pãrtile de rãspunderi în ceea ce priveste îndeplinirea totalã sau partialã a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea cã prin fortã majorã se întelege orice eveniment independent de vointa pãrtilor, imprevizibil si inevitabil care împiedicã pãrtile sã-si exercite integral sau partial obligatiile.

6.d.2. Aparitia si încetarea cazului de fortã majorã se va comunica celeilalte pãrti în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandatã cu mentiunea constatãrii evenimentelor de acest gen de cãtre organele competente în prezenta pãrtilor.

6.d.3. In caz de fortã majorã comunicatã si constatatã în conditiile de mai sus, executarea obligatiilor pãrtilor se decaleazã în consecintã cu perioada corespunzãtoare acestora, cu mentiunea cã nici una din pãrti nu va pretinde penalitãti sau despãgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligatia comunicãrii va suporta irevocabil consecintele cazului de fortã majorã, cât si îndeplinirea celorlalte obligatii.

6.d.4. In conditiile în care forta majorã conduce la o decalare a obligatiilor pãrtilor mai mare de 6 luni, pãrtile se vor reuni pentru a hotãri asupra exercitãrii în viitor a clauzelor incluse în contract. In cazul disparitiei sau imposibilitãtii de exploatare a bunului inchiriat, situatie verificatã si constatatã de comisia legal constiuitã, pãrtile vor conveni asupra continuãrii sau încetãrii contractului.

VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

PROPRIETARUL are urmatoarele obligatii si drepturi:

7.1. Sa predea chiriasului, pe baza de proces verbal de predare-primire modulul care face obiectul contractului.

7.2. Sa inspecteze prin împuternicitii sãi desfasurarea activitatii comerciale temporare.

7.3. Sa declanseze procedura de executare silita impotriva chiriasului conform prevederilor legale, daca acesta intarzie plata taxei de inchiriere .

CHIRIASUL are urmatoarele obligatii si drepturi :

7.4. Sa se prezinte la data la care este anuntat, la sediul Primariei, pentru predarea-primirea modulului inchiriat.

7.5. Sa plateasca taxa de inchiriere la termenele stabilite contractual.

7.6. Sã obtinã pe cheltuiala proprie, avizele si acordurile legale pentru desfasurarea activitatii comerciale temporare.

7.7. Sã execute din fondurile sale lucrãrile de racordare la retelele tehnico-edilitare din zonã si sã obtinã acordul detinãtorilor.

7.8. Sa permita inspectarea desfasurarii activitatii comerciale temporare.
de catre persoanele autorizate.

7.9. Chiriasul nu poate in nici un caz subinchiria, ceda folosinta, concesiona, in tot sau in parte, unei alte persoane modulul sau activitatea economica din modul.

VIII. RASPUNDERI

Art.8.1. Nici una din partile contractante nu raspund 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 o imprejurare mai presus de vointa partilor, probata de partea care o invoca.

Art.8.2. Pe perioada imposibilitatii de executare drepturile si obligatiile corelative ale partilor se suspenda pentru acea perioada.

Art.8.3. Partea care invoca imposibilitatea de executare este obligata sa notifice celeilalte parti deindata producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

IX. LITIGII

Art.9.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de inchiriere, dacã nu pot fi solutionate pe cale amiabilã, partile se vor adresa instantelor de judecata competente.

Art.9.2. Pe toatã durata inchirierii proprietarul si chiriasul se vor supune legislatiei în vigoare din Romania.

X. DISPOZITII FINALE

Art.10.1. Modificarea sau completarea prezentului contract se poate face numai prin acte aditionale incheiate intre partile contractante.

Art. 10.2. Prezentul contract, impreuna cu anexa care face parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

Art.10.3. Prezentul contract de inchiriere constituie titlu executoriu.

Art.10.4. Procesul verbal de predare-primire a modulului cu planul de situatie anexa, fac parte integrantã din prezentul contract.

Contractul de inchiriere privind **LOCATIEI/MODULULUI nr. _____** situat in Eforie Nord, str. Panselelor, in suprafata de 5mp, s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, unul pentru CHIRIAS si doua pentru PROPRIETAR

PROPRIETAR, **CHIRIAS,**

PRIMAR _____

Administrator

_____

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.

_____

SEF S.J.C.A.A.S.

_____

DIRECTOR EXECUTIV D.E.

_____

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Anexa la contractul de inchiriere nr. _____ din _____

Incheiat astazi: _____

Prezentul proces verbal s-a incheiat cu ocazia trasarii si predarii terenului situat in **EFORIE NORD** , **str. Panselelor, LOCATIEI/MODULULUI nr. _____, amplasata pe domeniul public al orasului Eforie in baza A.C. nr. 161/25.06.2018, cu suprafata de 5mp,** inchiriat conform *P.V. de licitatie nr.* **_____**.

La predarea-primirea terenului au participat:

- din partea Orasului Eforie – **_____**;
- din partea chiriasului – **_____**

Terenul are vecinatatile conform planului de situatie anexa la A.C. nr. 161/25.06.2018.

Drept pentru care am incheiat prezentul proces verbal in 3 (trei) exemplare, unul pentru beneficiar si doua pentru proprietar.

Am predat **Am primit**

PROPRIETAR, **CHIRIAS,**

PRIMAR

_____

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.

_____

INSPECTOR SUPERIOR D.A.D.P.P.

_____