ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
ORAȘUL BARAOLT
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 62/2026
privind aprobarea închirierii prin licitație publică imobilului înscris în CF 25941 Baraolt, nr. cad. 25941-C1, situat în Orașul Baraolt, str. Stadionului, nr. 6 -8

Consiliul local al orașului Baraolt, întrunit în ședința ordinară din data de 29 septembrie 2026,

În conformitate cu Referatul de aprobare nr. 16.450/23.09.2026 privind aprobarea închirierii prin licitație publică imobilului înscris în CF 25941 Baraolt, nr. cad. 25941-C1 , situat în Orașul Baraolt, str. Stadionului, nr. 6 -8

Văzând:

- Cartea Funciară nr. 25941 Baraolt,
- Raportul de evaluare efectuat de Ledan-Muntean Sandor evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR având legitimația nr. 13636 documentația fiind înregistrată la Primăria or. Baraolt sub nr. 15735/08.09.2026,

În baza:

- prevederilor art. 5 alin. (1) lit. a) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare
- prevederilor art. 554 alin.2 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, modificată și completată,
- prevederilor art. 286 alin. (1) și (4), art. 297 alin. (1) lit.c), art.332, art.333 alin.(1), alin.(2) lit. a).-d), alin(5) și art. 334 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a), art. 139 alin. (3) lit.g) și art. 196 alin. (1) lit. a) O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate privind închirierii prin licitație publică imobilului înscris în CF 25941 Baraolt, nr. cad. 25941-C1, situat în Orașul Baraolt, str. Stadionului, nr. 6-8, conform Anexei nr. 1 la prezenta.

Art. 2 Se aprobă însușirea Raportului de evaluare elaborat de Ledan-Muntean Sandor evaluator autorizat., documentația fiind înregistrată la Primăria Baraolt sub nr. 15.73508.08.2026, și constituie Anexa nr. 2 la hotărâre, din care face parte integrantă.

Art. 3. Aprobarea Documentației de atribuire prin licitație publică imobilului înscris în CF 25941 Baraolt, nr. cad. 25941-C1, situat în Orașul Baraolt, str. Stadionului, nr. 6-8 , conform Anexei nr.3, care face parte integrantă din hotărâre.

Art. 4. Închirierea prin licitaţie publică a imobilului înscris în CF 25941 Baraolt, nr. cad. 25941-C1, situat în Oraşul Baraolt, str. Stadionului, nr. 6 -8, pentru o perioadă de 10 ani, cu preţul de pornire la licitaţie de 590 lei/lună.

Art. 5. Numirea comisiei de evaluare a ofertelor, cu următoarea componenţă nominală:

a) Preşedinte: Dl. *Consilier BENDE LEVENTE*

Membrii:

b) *Laszlo Sandor* – arhitect şef

c) *Vagasi Andras* - Şef Serviciu administraţie publică locală

Membru supleant:

d). Jakab Domokos Elza – consilier la Compartimentul avizarea privatizării, autorizaţii, transport public local şi proiecte

Art. 6. Numirea comisiei de soluţionare a contestaţiilor, cu următoarea componenţă nominală:

a). Preşedinte: Dl. Viceprimar SZAKACS LASZLO

Membrii:

b). Berecki Farkas Imola - referent Compartimentul administrarea domeniului public şi privat, investiţii şi licitaţii

c). Giurgea Maria - Gabriela – consilier la Compartimentul protecţia mediului

Membru supleant:

d). Ghinea Boglarka – Consilier Juridic la Compartiment Juridic.

Art. 7. Pentru semnarea contractului de închiriere se împuterniceşte primarul oraşului Baraolt în termen de 5 zile lucrătoare de la finalizarea licitaţiei, în condiţiile stabilite prin hotărâre şi anexele acesteia.

Art. 8. Cu aducerea la îndeplinire a hotărârii se însărcinează Primarul oraşului Baraolt împreună cu Compartimentul pentru administrarea domeniului public şi privat, Compartimentul buget – contabilitate.

Baraolt, 29 septembrie 2026

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
FEHER Zoltán-József

ROMÂNIA JUD. COVASNA ORAŞUL BARAOLT CONSILIUL LOCAL

pt. SECRETAR GENERAL
Contrasemnează
VAGASI András

Prezenta se difuzează:
1.ex. Instituţia Prefectului
2.ex. Compatiment a p l
1. ex. Primar
1.ex. Buget, contabilitate.
1.ex. Comp. adm.dom.privat
1 ex.-Persoanelor nominalizate

Anexă nr. 1 la HCL nr.62/2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică imobilului înscris în C.F. 25941 Baraolt, nr. cad. 25941-C1, situat în Orașul Baraolt, str. Stadionului, nr. 6 -8

Având în vedere adresa înregistrată la Primăria Orașului Baraolt sub nr. 2.225/24.02.2026 2026, prin care se solicită închirierea spațiului din clădirea popicăriei, aparținând domeniului public al Orașului Baraolt, identificat prin C.F. 25941 Baraolt, nr. cad. 25941-C1, în suprafață de 169,58 mp.

CAP. I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Spațiul din imobilul care face obiectul închirierii în suprafată de 169,58 mp, este proprietatea publică a Orașului Baraolt situat în intravilanul Orașului Baraolt, str. Stadionului, nr. 6 – 8, identificat prin C.F. 25941 Baraolt, nr. cad. 25941, conform Fisa bunului Imobil și extrasul de carte funciară de informare nr. 25941 Baraolt.

Terenul în cauză, cu forma dreptunghiulară, pe care există edificate patru construcții, se învecinează astfel :

- Pe latura nordică – imobilul cu nr. 4 din str. Stadionului
- Pe latura sudică – drum de exploatare
- Pe latura estică – trotuarul aferent str. Stadionului
- Pe latura vestică – imobilul cu nr. 6-8, baza sportivă, din str. Stadionului

Având în vedere că acest imobil este doar folosit parțial de Primăria Orașul Baraolt, iar ultima închiriere a imobilului a fost în anii 2000, este motivată inchirierea spațiului.

Cap. II. MOTIVATIA ÎNCHIRIERII

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social care impun închirierea unor bunuri - terenuri, sunt urmatoarele:

- prevederile art.129 alin. 6, lit.a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 republicată cu modificările și completările ulterioare, care precizează că terenurile proprietate publică a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei închirieri.

- prevederile art. 333 din din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 republicată cu modificările și completările ulterioare

- administrarea eficientă a domeniului public al Orașului Baraolt pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, administrare judicioasă a domeniului public în scopul dezvoltării sociale și economice a orașului,

Cap. III. DURATA ÎNCHIRIERII

3.1. Terenul se închiriază pe 10 ani, perioadă care se poate prelungi cu o durată cel puțin egală cu durata inițială a închirierii, prin acordul de voinţă al părţilor.

Cap. IV. ELEMENTE DE PRET

4.1. Prețul de pornire la licitație, chiria minimă se va stabili în baza unui raport de evaluare, valoarea chiriei minime se va stabili prin înmulțirea valorii chiriei stabilită de evaluator pe mp cu valoarea suprafeței care se va închiria, ținând seama de valoarea inflației.

4.2 Plata chiriei se va face în numerar la caseria Primăriei Orașului Baraolt, din str. Libertății, nr. 2 sau în contul proprietarului, deschis la Trezoreria Baraolt, beneficiar Orașul Baraolt.

4.3 Sumele anuale prevăzute se vor plăti lunar, până la data de 25 a lunii. Intârzierile la plată se vor penaliza, în cazul întârzierilor mai mari de 60 de zile se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres)

Cap. V. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

Procedura de închiriere propusă este **licitație publică** prin care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă.

Desfășurarea procedurii de închiriere prin **licitație publică** se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare a licitației.

Cap. VI. TERMENELE PREVIZIONATE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Aprobarea studiului de oportunitate de către Consiliul Local, termen estimat 30 de zile .

Întocmire Raport pentru Stabilirea Chiriei, termen estimat 5 zile

Însuşirea Raportului de Evaluare şi aprobarea Documentaţiei de Atribuire si contractului, termen estimat 30 de zile .

Încheierea contractului de închiriere în cazul atribuirii, termen estimat _70 de zile_____.

INTOCMIT,
Arhitect Șef
László Sándor

ANEXA NR 2 LA HCL NR 62/2026

JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 15735 din 08.09.2026

Nr raport: 26099

RAPORT DE EVALUARE
al unei părți al bunului imobil având denumirea de "Popicărie"

situată în

Baraolt, str Stadionului, nr 6, județul Covasna,

Proprietar: **ORAȘUL BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, județul Covasna, având CIF: 4404788**

Client: **ORAȘUL BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, județul Covasna, având CIF: 4404788**

Destinatar: **ORAȘUL BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, județul Covasna, având CIF: 4404788**
ASOCIAȚIA CLUBUL SPORTIV ORĂȘENESC SPIN BARAOLT, str Petőfi Sándor, nr 9, cu nr în registrul ONG: 1765/A/2025, având CUI: 51996010

Evaluator: **LEDAN-MUNTEAN SANDOR, evaluator autorizat, membru ANEVAR, legitimația nr. 13636**

Chiria de piață stabilită prin metoda veniturilor	**590 RON/lună**	**119 EUR/lună**

- AUGUST 2026 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Către,

ORAȘUL BARAOLT
prin Primăria Orașului Baraolt, str Libertății, nr 2, județul Covasna având CIF: 4404788

Evaluatorul autorizat EPI, EBM, LEDÁN – MUNTEAN SÁNDOR, domiciliat în **municipiul Sft Gheorghe**, strada **Prieteniei**, nr 3, bl 5, apt 15, județul **Covasna**, având **legitimația de evaluator autorizat ANEVAR** nr 13636, valabilă pentru anul 2026, **în urma solicitării dumneavoastră, am efectuat evaluarea proprietății imobiliare situată în Baraolt, str Stadionului, nr 6, județul Covasna, stabilind astfel *valoarea chiriei de piață, în vederea închirierii unei părți din imobil*.**

Obiectul evaluării: reprezintă **proprietatea imobiliară situată în Baraolt, str Stadionului, nr 6, județul Covasna, proprietatea ORAȘULUI BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, județul Covasna, având CIF: 4404788.**

Scopul evaluării: este estimarea **valorii chiriei de piață** al **unei părți al proprietății imobiliare situată în Baraolt, str Stadionului, nr 6, județul Covasna, proprietatea ORAȘULUI BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, județul Covasna, având CIF: 4404788, *în vederea închirierii al acestei părți din imobil*.**

Data de referință al evaluării: al **unei părți al proprietății imobiliare situată în Baraolt, str Stadionului, nr 6, județul Covasna, proprietatea ORAȘULUI BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, județul Covasna, având CIF: 4404788,** este de **20 iulie 2026.** La această dată raportul de referință lei / dolar american este de **4,5863 lei / 1 USD**, iar raportul de referință lei / euro este de **5,2421 lei/1 EUR.**

Standardul aplicat: pentru estimarea **valorii chiriei de piață** al **unei părți al proprietății imobiliare situată în Baraolt, str Stadionului, nr 6, județul Covasna**, proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, județul Covasna, având CIF: 4404788, în vederea închirierii al acestei părți din imobil** reprezintă:

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR, ediția 2022:

SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)
SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 104 – Tipuri ale valorii
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost conceput astfel:

- *Certificarea evaluării;*(1)

➢ *Generalităţi* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării, respectiv ipoteze şi condiţii limitative;(2);

➢ *Dreptul de proprietate asupra proprietăţii supuse evaluării* – cu informaţii referitoare la proprietar, prezentarea proprietăţii;(3)

➢ *Abordarea prin metoda costurilor şi metoda capitalizării veniturilor*;(4)

➢ *Opinia evaluatorului*;(5)

➢ *Anexe* – conţin elemente care susţin argumentele prezentate în raport, fotografii.(6)

În urma aplicării metodei de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că **valoarea chiriei de piaţă** al **unei părţi al proprietăţii imobiliare situată în Baraolt, str Stadionului, nr 6, judeţul Covasna, proprietatea ORAŞULUI BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAŞULUI BARAOLT, str Libertăţii, nr 2, judeţul Covasna, având CIF: 4404788 de 169,58 mp, adică 31,94 % din bunul imobil, având denumirea de "Popicărie", în vederea închirierii acestei părţi din imobil către ASOCIAŢIA CLUBUL SPORTIV ORĂŞENESC SPIN BARAOLT, str Petőfi Sándor, nr 9, cu nr în registrul ONG: 1765/A/2025, având CUI: 51996010**, este de:

590 RON/lună

echivalent cu

119 EUR/lună

valabil pentru data de referinţă al evaluării din 20 iulie 2026

NOTĂ: Toate valorile din acest raport de evaluare, dacă nu se specifică altfel, sunt fără TVA

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă numai în condiţiile economice şi juridice menţionate în acest raport;

- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind **valoarea chiriei de piaţă** al **unei părţi al proprietăţii imobiliare situată în Baraolt, str Stadionului, nr 6, judeţul Covasna, proprietatea ORAŞULUI BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAŞULUI BARAOLT, str Libertăţii, nr 2, judeţul Covasna, având CIF: 4404788 de 169,58 mp, adică 31,94 % din bunul imobil, având denumirea de "Popicărie", în vederea închirierii acestei părţi din imobil către ASOCIAŢIA CLUBUL SPORTIV ORĂŞENESC SPIN BARAOLT, str Petőfi Sándor, nr 9, cu nr în registrul ONG: 1765/A/2025, având CUI: 51996010.**

- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport, adică estimarea **valoarea chiriei de piaţă** al **unei părţi al proprietăţii imobiliare situată în Baraolt, str Stadionului, nr 6, judeţul Covasna şi numai pentru ASOCIAŢIA CLUBUL SPORTIV ORĂŞENESC SPIN BARAOLT, str Petőfi Sándor, nr 9, cu nr în registrul ONG: 1765/A/2025, având CUI: 51996010.**

LEDÁN-MUNTEAN SÁNDOR,
evaluator autorizat EPI, EBM
membru titular ANEVAR,
legitimaţia nr. 13636

CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific următoarele:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative descrise şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- suma ce i-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- În deplină cunoştinţă de cauză, analizele, opiniile şi concluziile au fost exprimate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România);
- Evaluatorul a respectat conceptele şi instrucţiunile Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR, al Ghidurilor de Evaluare.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Ledan-Muntean Sandor însoţit la inspecţie de reprezentantul proprietarului apartamentului aferent proprietăţii imobiliare supuse evaluării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România) evaluator autorizat, evaluarea proprietăţilor imobiliare şi evaluarea bunurilor mobile, având competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Subsemnatul evaluator am încheiată asigurarea de răspundere civilă profesională pentru anul **2026 la Allianz Tiriac – Asigurări SA**

Raportul de evaluare cuprinde **48 pagini** (fără anexe), la care se adaugă anexele prezentate la **capitolul 5.**

Sf. Gheorghe **02.09.2026.**

LEDÁN-MUNTEAN SÁNDOR,
evaluator autorizat EPI, EBM

membru titular ANEVAR,
legitimaţia nr. 13636

Capitolul 1. ÎNTRODUCERE

1.1. CONȚINUT

Foaie de capăt 1
Scrisoarea de transmitere şi sinteza evaluării 2
Certificarea valorii 4
Capitolul 1. Introducere
1.1.Conţinut 5
1.2.Bazele raportului de evaluare 6
1.3.Descrierea metodelor de evaluare 6
1.4.Rezumatul faptelor şi concluzii 8
Capitolul 2. Termenii de referinţe al evaluării
2.1.Ipoteze şi condiţii limitative 11
2.2.Scopul şi utilizarea evaluării 12
2.3.Drepturi de proprietate evaluate 12
2.4.Tipul valorii estimate 13
2.5.Data estimării valorii 13
2.6.Moneda raportului 14
2.7.Inspecţia proprietăţii 14
2.8.Surse de informaţii utilizate 14
2.9.Clauza de nepublicare 15
Capitolul 3. Prezentarea datelor
3.1.Evaluator 16
3.2.Client 16
3.3.Utilizatori 16
3.4.Descrierea proprietăţii 16
3.5.Prezentarea pieţei specifice 21
Capitolul 4. Analiza datelor
4.1.Analiza în conceptul CMBU 22
4.2.Analiza pieţei imobiliare 22
4.3.Evaluarea terenului 29
4.4.Abordare prin piaţă 29
4.5.Stabilirea chiriei de piaţă 29
4.5.1.Evaluarea construcţiei „Popicărie" 29
4.5.2.Stabilirea valorii lucrărilor efectuate 34
4.5.3. Stabilirea valorii reziduale 40
4.5.4. Stabilirea cotei părţi chiriabile 41
4.5.5.Stabilirea valorii spaţiului de închiriat 41
4.5.6.Stabilirea venitului net efectiv anual 41
4.5.7.Stabilirea chiriei obtenabile 42
4.5.8.Prezentarea tabelară 42
4.6.Prezentarea finală 43

Capitolul 5. Anexe 45

1.2. BAZELE RAPORTULUI DE EVALUARE

Raportul de evaluare al **proprietății imobiliare situată în Baraolt, str Stadionului, nr 6, județul Covasna**, proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, județul Covasna, având CIF: 4404788, în vederea închirierii unei părți din imobil** a fost întocmit în conformitate cu **STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR, ediția 2022:**

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS - Cadru general)
- **SEV 101** - Termenii de referință al evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **GME 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare s-au folosit o bibliografie vastă:

- Sorin V Stan – Evaluarea terenului, Aplicație, Editura Iroval București 2009
- Sorin V Stan – Aplicații cu evaluarea terenului, Editura Iroval București 2010
- Sorin V Stan, Irina Bene – Evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare. Aplicații, Editura Iroval București 2012.
- ANEVAR: Evaluarea proprietății imobiliare , Ediția a doua, București, 2018
- Corneliu Șchiopu: Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale, Editura Iroval București – Cercetări în evaluare SRL, 2009
- Corneliu Șchiopu: Metoda costurilor segregate, Editura Iroval București – Cercetări în evaluare SRL, 2011
- Ghidurile de Evaluare GEV ale ANEVAR ediția 2025,

Elaborarea prezentului raport de evaluare s-a efectuat în următoarele etape:

1.Stabilirea conceptului metodologic privind conținutul și structura raportului de evaluare.
2.Inspecția patrimonială al activelor care conțin bunurile imobiliare.
3.Culegere de date, informații și documente necesare elaborării raportului.
4.Selectarea și corelarea datelor și a informațiilor.
5.Alegerea metodelor de evaluare.
6.Abordarea în prisma metodelor de evaluare alese.
7.Selectarea valorilor reprezentative pentru stabilirea valorii de piață.
8.Rezultatul evaluării.

1.3. DESCRIEREA METODELOR DE EVALUARE

Pentru stabilirea valorii de piață al proprietății imobiliare situată în Baraolt, str Stadionului, nr 6, județul Covasna, proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, județul Covasna, având CIF: 4404788, în vederea închirierii unei părți din imobil** se va folosi o singură abordare: **metoda costurilor pentru evaluarea construcției situate pe teren**

Pentru evaluarea **construcţiei având denumirea de "Popicărie"** s-a folosit abordarea prin **metoda costurilor**, aplicând **metoda "costurilor de reconstrucţie-costuri de înlocuire"**, abordare prezentată în lucrarea d-lui **ing Corneliu Şchiopu**, editate de Editura Iroval – Cercetări în evaluare SRL, având titlul: **„Costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire. Clădiri rezidenţiale", ediţia 2009.**

Abordarea folosind metoda **"costurilor de reconstrucţie-costuri de înlocuire"** presupune identificarea din lucrarea d-lui **ing Corneliu Şchiopu**, editate de **Editura Iroval – Cercetări în evaluare SRL**, având titlul: **„Costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire. Clădiri rezidenţiale", ediţia 2009 elementele constructive** similare sau identice cu cel al obiectul prezentei raport de evaluare, şi aplicarea unor costuri brute de reconstrucţie prezentate în această lucrare la o unitate de măsură la care se referă costul brut de reconstrucţie în lucrarea de mai sus amintită (deobicei suprafaţă desfăşurată, bucată, ansamblu, etc)

Faţă de costul brut de reconstrucţie construcţiile şi clădirile prezintă diferite forme de deprecieri.

Deprecierea construcţiilor şi a clădirilor reprezintă pierderea de valoare a acestora datorită diferitelor cauze. Trebuie avut în vedere identificarea tuturor formelor de depreciere recunoscute de piaţă, cuantificarea valorică a deprecierilor constatate în final şi deducerea din costul de reconstrucţie sau de înlocuire brut a acestei valori.

Formele cunoscute de deprecieri a unei clădiri sunt:

- Deprecierea(deteriorarea) fizică
- Deprecierea funcţională
- Deprecierea externă

Deprecierea fizică este cauzată de degradarea în timp a materialelor din care este alcătuit elementul component al clădirii, de gradul de întreţinere al clădirii, de modul normal sau agresiv în care se află elementul. Întreţinerea este de asemenea un factor care poate contribui la aprecierea uzurii fizice a elementului.

Deprecierea funcţională analizează pierderea de valoare datorită unei proiectări greşite, a modificării standardelor, a schimbării calităţii materialelor, a circulaţiei interioare, supradimensionarii unora dintre elementele clădirii. Deprecierea funcţională se poate constata şi atunci când lipseşte un element al clădirii, care asigură o utilizare corectă a spaţiului sau atunci când elementul asigură o utilizare parţială a spaţiului.

Deprecierea externă analizează pierderea de valoare a clădirii din alte cauze decât cele legate de proprietatea în sine. Deprecierea externă poate fi temporară sau permanentă şi este cauzată, de regulă, de factori economici sau de localizare.

Faţă de valoarea obţinută prin diminuarea în cascadă al valorii obţinute ca cost brut de reconstrucţie, este necesar să se facă o corecţie datorită raportului de schimb la care a fost întocmit lucrările d-lui **ing Corneliu Şchiopu** şi schimbarea elementelor de piaţă al diferitelor elemente de construcţie. Pentru aceasta evaluatorul a utilizat lucrarea editat de **Editura Iroval – Cercetări în evaluare SRL**, al d-lui **ing Corneliu Şchiopu: Indici de actualizare Costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire, august 2025.**

Deoarece costurile unitare brute de reconstrucţie din lucrarea d-lui **ing Corneliu Şchiopu,** editate de Editura Iroval – Cercetări în evaluare SRL, având titlul: **„Costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire. Clădiri rezidenţiale", ediţia 2009** au fost înmulţite cu coeficienţi de corecţie care se referă la schimbarea elementelor de piaţă al diferitelor elemente de construcţie. Pentru aceasta evaluatorul a utilizat lucrarea editat de **Editura Iroval – Cercetări în evaluare SRL**, al d-lui **ing Corneliu Şchiopu: Indici de actualizare Costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire,**

august 2025. Costul astfel actualizat nu conţie TVA, deoarece indicii de actualizare valabile în perioada de 1 octombrie 2025 – 30 septembrie 2026, în afară rolului de indexare a costurilor din cataloage au şi rolul de conversie a TVA, din "cu TVA inclus" în "fără TVA". Astfel în acest fel se va obţine **costul de înlocuire net (CÎN) al construcţiei.**

Costul de înlocuire net stabilit al **construcţiei având denumirea de "Popicărie"** stabilit prin metoda costurilor de înlocuire se referă la construcţia aflată în starea actuală, aşa cum s-a constatat prin inspecţie, însă viitorul chiriaş, **ASOCIAŢIA CLUBUL SPORTIV ORĂŞENESC SPIN BARAOLT, str Petőfi Sándor, nr 9, cu nr în registrul ONG: 1765/A/2025, având CUI: 51996010, a efectuat unele lucrări de mare anvergură în special în refacerea unei părţi al acoperişului, respectiv unele lucrări care sunt în derulare, necesare de a utiliza spaţiul pe care-l doreşte să-l închirieze. Aceste lucrări au fost executate în regie proprie de către ASOCIAŢIA CLUBUL SPORTIV ORĂŞENESC SPIN BARAOLT, str Petőfi Sándor, nr 9, cu nr în registrul ONG: 1765/A/2025, având CUI: 51996010, cu acordul mutual al proprietarului.**

Valoarea lucrărilor efectuate respectiv care sunt în derulare de a fi efectuate au fost stabilite la **costul de înlocuire net** utilizând **metoda devizului** prezentat în lucrarea d-lui **ing Corneliu Şchiopu,** editate de **Editura Iroval – Cercetări în evaluare SRL,** având titlul: **„Metoda costurilor segregate", ediţia 2011.**

Chiria de piaţă se va calcula la **valoarea reziduală** al **construcţiei având denumirea de "Popicărie", adică la diferenţa dintre valoarea costului de înlocuire net stabilit prin metoda costului de înlocuire şi valoarea lucrărilor stabilit prin metoda devizului.**

Valoarea reziduală a **construcţiei având denumirea de "Popicărie" se referă la suprafaţa totală, adică la 531,00 mp, însă ASOCIAŢIA CLUBUL SPORTIV ORĂŞENESC SPIN BARAOLT, str Petőfi Sándor, nr 9, cu nr în registrul ONG: 1765/A/2025, având CUI: 51996010 va închiria doar 169,58 mp, care reprezintă 31,98 % parte din totalul suprafeţei de 531,00 mp, deci calculul chiriei de piaţă se va efectua la valoarea spaţiului de închiriat obţinut prin înmulţirea valorii reziduale cu procentul de utilizare de 31,98%**

Venitul net efectiv anual se calculează prin înmulţirea valorii spaţiului de închiriat cu o rată de capitalizare adecvată scopului evaluării.

Chiria de piaţă lunară se va obţine prin împărţirea venitului net efectiv anual cu 12 luni.

1.4. REZUMATUL FAPTELOR ŞI CONCLUZII

Aşa cum s-a prezentat mai sus în vederea stabilirii **valorii chiriei de piaţă al unei părţi al proprietăţii imobiliare situată în Baraolt, str Stadionului, nr 6, judeţul Covasna, proprietatea ORAŞULUI BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAŞULUI BARAOLT, str Libertăţii, nr 2, judeţul Covasna, având CIF: 4404788 de 169,58 mp, adică 31,94 % din bunul imobil, având denumirea de "Popicărie", în vederea închirierii acestei părţi din imobil către ASOCIAŢIA CLUBUL SPORTIV ORĂŞENESC SPIN BARAOLT, str Petőfi Sándor, nr 9, cu nr în registrul ONG: 1765/A/2025, având CUI: 51996010** se va folosi o metodologie prezentată mai înainte.

În urma aplicării abordării folosind **metoda costurilor,** numită **metoda „costurilor de reconstrucţie-costuri de înlocuire",** pentru estimarea **valorii construcţiei având denumirea de "Popicărie" aferente proprietăţii imobiliare, situată în Baraolt, str Stadionului, nr 6, judeţul Covasna,** proprietatea **ORAŞULUI BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAŞULUI BARAOLT, str Libertăţii, nr 2, judeţul Covasna, având CIF: 4404788,** s-a obţinut valoarea de:

457.458,77 RON

În urma aplicării abordării folosind **metoda devizului**, utilizând **metoda „costurilor segregate”**, pentru estimarea **valorii lucrărilor efectuate respectiv care sunt în derulare de a fi efectuate** de viitorul chiriaș, **ASOCIAȚIA CLUBUL SPORTIV ORĂȘENESC SPIN BARAOLT, str Petőfi Sándor, nr 9, cu nr în registrul ONG: 1765/A/2025, având CUI: 51996010**, s-a obținut valoarea de

223.055,05 RON

Valoarea reziduală a construcției având denumirea de ”Popicărie” aferente proprietății imobiliare, situată în Baraolt, str Stadionului, nr 6, județul Covasna, proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, județul Covasna, având CIF: 4404788 reprezintă diferența dintre aceste două valori** și este de:

234.403,72 RON

Valoarea reziduală a construcției având denumirea de ”Popicărie” se referă la suprafața totală, adică la 531,00 mp, însă ASOCIAȚIA CLUBUL SPORTIV ORĂȘENESC SPIN BARAOLT, str Petőfi Sándor, nr 9, cu nr în registrul ONG: 1765/A/2025, având CUI: 51996010 va închiria doar suprafața de 169,58 mp, care reprezintă 31,98 % parte din totalul suprafeței de 531,00 mp, deci calculul chiriei de piață se va efectua la valoarea spațiului de închiriat obținut prin înmulțirea valorii reziduale cu procentul de utilizare de 31,98% și este de:

74.859,10 RON

Venitul net efectiv anual se calculează prin înmulțirea valorii spațiului de închiriat cu o rată de capitalizare adecvată scopului evaluării, de 9,50% și este de:

7.111,61 RON

Chiria de piață lunară se va obține prin împărțirea venitului net efectiv anual cu 12 luni și este de:

592,63 RON/lună

Opinia evaluatorului este că **valoarea chiriei de piață al 31,98 % parte, reprezentând suprafața de 169,58 mp din totalul suprafeței construcției având denumirea de ”Popicărie” proprietății imobiliare situată în Baraolt, str Stadionului, nr 6, județul Covasna**, proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, județul Covasna, având CIF: 4404788, în vederea închirierii către ASOCIAȚIA CLUBUL**

SPORTIV ORĂȘENESC SPIN BARAOLT, str Petőfi Sándor, nr 9, cu nr în registrul ONG: 1765/A/2025, având CUI: 51996010 al acesteri părți din imobil, este de:

592,63 RON/lună

rotund

590 RON/lună

echivalent cu

119 EUR/lună

valabil pentru data de referință al evaluării din 20 iulie 2026

NOTĂ: Toate valorile din acest raport de evaluare, dacă nu se specifică altfel, sunt fără **TVA**

LEDÁN-MUNTEAN SÁNDOR,
evaluator autorizat EPI, EBM

membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 13636

Anexa nr. 3 la HCL nr. 62/2026

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică imobilului înscris în CF 25941 Baraolt, nr. cad 25941-C1, situat în Orașul Baraolt, str. Stadionului, nr. 6 – 8

Art. 1. (1) Prezentul regulament stabileşte modalitatea de închiriere a imobilului din domeniul public al oraşului Baraolt, înscris în **CF 25941 Baraolt,** nr. cad 25941-C1, situat în Orașul Baraolt, str. Stadionului, nr. 6 .

(2) Imobilul se închiriază în vederea desfăşurării activităților sportive.

Art. 2. (1) Închirierea bunului se realizează în baza unui contract încheiat cu persoana fizică ori persoana juridică, conform prezentului regulament.

(2) La licitaţie pot participa persoanele juridice, sau persoanele fizice care au intrat în posesia caietului de sarcini, au constituit garanţia de participare şi care desfăşoară activitate sportiva.

Art. 3. (1) Licitaţia publică se va desfăşura după metoda licitaţiei deschise competitive, cu strigare şi adjudecare la cel mai mare preţ oferit.

(2) Pasul de licitaţie în urcare este de câte 50 de lei, pornind de la preţul minim de 590 lei/lună.

Art. 4. În sensul prezentului regulament, termenii şi expresiile de mai jos au următoarele semnificaţii:

contract de închiriere - contractul prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părţi, numită locatar, folosinţa unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preţ, denumit chirie;

imobile – imobilul identificat la art. 1 în care urmează a se desfăşura activitatea sportiva.

iniţierea procedurii de închiriere – data publicării invitaţiei de participare în mass-media şi pe site-ul instituţiei;

licitaţie publică – procedura de atribuire a contractului de închiriere în care titularul dreptului de proprietate analizează şi evaluează ofertele depuse şi stabileşte oferta câştigătoare;

procedura de închiriere – etapele ce trebuie parcurse de titularul dreptului de administrare/ proprietar pentru încheierea contractului de închiriere;

oferta – actul juridic prin care o persoană fizică ori persoană juridică autorizată îşi manifestă voinţa de a se angaja din punct de vedere juridic într-un contract de închiriere;

ofertant – orice persoană fizică, juridică de drept privat sau public care a depus oferta în termenul de depunere al ofertelor indicat în invitaţia de participare.

zile – zile calendaristice, în afara cazului în care se prevede expres că sunt zile lucrătoare; termenele exprimate în zile sunt conform reglementărilor Codului de procedură civilă.

Art. 5. (1) Titularul dreptului de proprietate va stabili preţul pornire în temeiul Raportului de evaluare.

Art. 6. (1) Stabilirea preţului de pornire de la care va începe licitaţia se realizează prin consultarea unui evaluator autorizat

Art. 7. (1) Documentaţia de închiriere conţine în mod obligatoriu următoarele secţiuni:

a) caietul de sarcini;
b) propunerea de contract:
c) formulare si modele;
(2) Caietul de sarcini este cuprins în anexa nr.1 la prezentul regulament şi conţine în mod obligatoriu următoarele:
a) datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate:
b) descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii;
c) condiţiile şi regimul de exploatare a bunului închiriat;
d) pretul minim de pornire al licitatiei. respectiv chiria minimă:
e) criteriul de atribuire utilizat, respectiv preţul cel mai mare:
f) cerinţele privind calificarea ofertanţilor;
g) cuantumul garanţiei de participare şi cel al garanţiei de buna execuţie contractuală;
h) destinaţia bunurilor care fac obiectul închirierii:
i) interdicţia subînchirierii sau cesionării bunului;
j) durata închirierii;
k) posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adiţional;
l) facilităţile suplimentare;
m) perioada de valabilitate a ofertei ;
n) reguli formale de prezentare şi depunere a ofertelor.

Art. 8. (1) Garanţia de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate faţă de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.
(2) Garanţia de participare este obligatorie şi se constituie în numerar, la casieria Primăriei oraşului Baraolt, sau prin virament bancar.
(3) Valoarea garanţiei de participare este de 100 de lei.
(4) Garanţia de participare se restituie, în cazul ofertanţilor a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare, în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.
(5) Garanţia de participare constituită de ofertant se reţine în următoarele situaţii:
b) câştigătorul licitaţiei nu semnează contractul de închiriere în termenul de valabilitate a ofertei;
c) câştigătorul licitaţiei nu constituie garanţia pentru buna execuţie a contractului.

Art. 9. (1) Titularul dreptului de proprietate are obligaţia de a transmite spre publicare în mass media şi pe site-ul propriu, cu cel puţin 20 de zile înainte de data fixată pentru organizarea licitaţiei, o invitaţie de participare care cuprinde cel puţin următoarele date:
a) denumirea şi sediul titularului dreptului de proprietate;
b) obiectul şi durata închirierii;
c) condiţiile de participare;
d) cuantumul şi forma garanţiei de participare;
e) data, adresa şi ora limită de depunere a ofertelor, data şi locul deschiderii acestora;
f) modul de obţinere a documentaţiei de închiriere.
(2) Persoanele care manifestă interes de participare la licitaţie depun la registratura Primăriei or. Baraolt, pâna la data şi ora limită stabilită în invitaţia de participare un plic închis şi sigilat care conţine formularul de ofertă, precum şi documentele solicitate prin caietul de sarcini. Pe plic se

menţionează numele şi prenumele/denumirea şi adresa ofertantului, menţiunea "Licitaţie pentru închiriere imobil situat în Baraolt, str. Stadionului, nr. 6 ".
(3) In perioada cuprinsă între data publicării invitaţiei de participare şi data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligaţia de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentaţia de închiriere.
(4) Documentaţia de închiriere se obţine de la Compartimentul administrarea domeniului public şi privat, investiţii şi licitaţii, în zilele lucrătoare între orele 8.00-14.00.
(5) In cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări faţă de informaţiile deja publicate şi incluse în documentaţia de închiriere sau ca urmare a apariţiei unor motive obiective şi justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.
(6) Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentaţia de închiriere şi trebuie să cuprindă detaliat toate condiţiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală şi serioasă. Oferta şi toate formularele depuse se semnează în original şi se stampilează pe fiecare pagină.
(7) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare şi alte documente care se impun prin procedura de închiriere, se transmit în scris către titularul dreptului de proprietate.
(8) Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.
(9) Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalităţi :
a) prin poştă (cu confirmare de primire, după caz);
b) prin fax, cu confirmare de primire;
c) prin email la adresa electronica a primăriei
d) prin combinaţia celor prevăzute la literele a) – c).
(10) Titularul dreptului de proprietate are dreptul de a impune în documentaţia de închiriere, modalităţile de comunicare pe care intenţionează să le utilizeze pe parcursul aplicării procedurii de închiriere.
(11) Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informaţii false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informaţiile solicitate de către acesta.

Art. 10. (1) Ofertele depuse se analizează şi se evaluează de către o comisie, numită în acest scop prin Hotărârea Consiliului Local Baraolt, denumită în continuare comisia de evaluare.
(2) Comisia de evaluare este formată dintr-un număr de 3 membri, dintre care un secretar şi un preşedinte.
(3) În situaţia în care din motive obiective un membru al comisiei de evaluare nu are posibilitatea de a-şi îndeplini atribuţiile, acesta va fi înlocuit de către un membru supleant, în ordinea înscrisă în hotărâre. După înlocuire, calitatea de membru al comisiei de evaluare este preluată de către membrul supleant.
(4) Atribuţiile comisiei de evaluare sunt:
a) verificarea îndeplinirii condiţiilor de participare de către ofertanţi, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;
b) deschiderea ofertelor;
c) stabilirea ofertelor inacceptabile sau neconforme şi a motivelor care stau la baza respingerii acestora;
d) verificarea ofertei în corelaţie cu cerinţele caietului de sarcini;

e) întocmirea procesului-verbal prin care se stabileşte oferta câştigătoare:
f) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitaţiei.
(5) Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situaţii :
a) a fost depusă după data şi ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită în invitaţia de participare;
b) nu este însotită de garanţia de participare, conform documentaţiei de închiriere ;
c) a fost depusă de un ofertant care nu îndeplineşte una sau mai multe dintre cerinţele de calificare stabilite prin documentaţia de închiriere ;
d) ofertantul nu desfăşoară activitate sportiva
(6) Oferta este considerată neconformă în următoarele situaţii :
a) nu satisface în mod corespunzător cerinţele caietului de sarcini;
b) conţine propuneri de modificare a clauzelor contractuale stabilite de titularul dreptului de proprietate care sunt dezavantajoase pentru acesta, iar ofertantul nu acceptă renunţarea la clauzele respective.
(7) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor, iar deciziile se iau numai cu votul majorităţii acestora.
(8) Se vor lua în considerare ofertele depuse de ofertanţi până la data şi ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare. Eventualele clarificari şi documente suplimentare clarificatoare solicitate de comisia de evaluare nu sunt considerate completări ale ofertei depuse.

Art. 11. (1) Decizia comisiei de evaluare cu privire la oferta câştigătoare se consemnează în procesul verbal de evaluare a ofertelor. Procesul verbal va contine următoarele informaţii:
a) denumirea şi sediul titularul dreptului de proprietate;
b) obiectul contractului de închiriere;
c) denumirea ofertanţilor ;
d) preţul de pornire al licitaţiei;
e) denumirea ofertanţilor respinşi şi motivele care au stat la baza acestei decizii ;
f) modificările şi retragerile de oferte ;
g) denumirea ofertanţilor a căror ofertă a fost declarată caştigătoare ;
h) clasamentul în funcţie de preţul ofertat ;
i) dacă este cazul, justificarea hotărârii de anulare a procedurii ;
j) orice alte precizări pe care comisia de evaluare le consideră necesare.
(2) Procesul-verbal se semnează de către membrii comisiei şi de către ofertanţi/ reprezentanţii ofertanţilor şi care se legitimează cu buletin/carte de identitate sau împuternicire/delegaţie, după caz.
(3) După anunţarea verbală a căştigătorului de către preşedintele comisiei de licitaţie, licitaţia se declară închisă.

Art. 12. (1) Licitaţia se poate desfăşura în situaţia în care până la data limită de depunere a ofertelor au fost depuse cel puţin două oferte corespunzătoare. În caz contrar licitaţia se repetă după 7 zile lucrătoare, în aceleaşi condiţii.
(2) Dacă după reluarea licitaţiei există depusă o singură ofertă corespunzătoare, chiria se stabileşte de comun acord, fără a putea fi mai mică decât preţul de pornire al licitaţiei.

Art. 13. Rezultatul licitaţiei se comunică în termen de 5 zile calendaristice tuturor ofertantilor participanţi la licitaţie.

Art. 14. (1) Orice ofertant care a participat la licitaţie poate formula, în scris, o contestaţie, în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la data comunicării rezultatului licitaţiei (nu sunt luate în calcul ziua comunicării şi ziua depunerii) şi care se depune la registratura Primăriei or. Baraolt.
(2) Soluţionarea contestaţiilor se face în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înregistrării de către o comisie constituită în acest scop prin hotărârea Consiliului Local Baraolt, iar rezultatul se comunică în scris celor în cauză.
(3) Din comisia de soluţionare a contestaţiilor nu pot face parte persoanele care au analizat şi au evaluat ofertele, adică membrii comisiei de evaluare.
(4) În situaţia în care comisia de soluţionare a contestaţiilor constată justeţea contestaţiei/contestaţiilor, primarul oraşului Baraolt dispune, la propunerea preşedintelui Comisiei, fie repetarea procedurii, fie adjudecarea licitaţiei de către participantul care a oferit preţul imediat inferior.

Art. 15. După împlinirea termenului de contestare sau după soluţionarea irevocabilă a contestaţiei, titularul dreptului de proprietate are obligaţia de a încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare, sub condiţia constituirii garanţiei de bună execuţie de către ofertantul câştigător.

Art. 16. Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la împlinirea termenului de contestare sau după soluţionarea irevocabilă a contestaţiei (după caz), atrage reţinerea garanţiei de participare la licitaţie.

Art. 17. În situaţia în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului de închiriere în forma propusă prin documenţia de închiriere şi/sau acceptată de proprietar sau dacă nu se prezintă în termenul prevăzut la art. 16 pentru încheierea contractului de închiriere sau dacă acesta nu constituie garanţia de bună execuţie, titularul dreptului de proprietate poate încheia contractul cu ofertantul clasat pe locul următor sau repetă licitaţia, după caz.

Art. 18. Contractul de închiriere va cuprinde prevederile din Contractul – cadru şi alte clauze din Caietul de sarcini, fără să contravină obiectivelor închirierii.

Art. 19. Până la data încheierii contractului de închiriere, câştigătorul licitaţiei va face dovada constituirii garanţiei pentru bună execuţie a contractului, în lei, în cuantum egal cu valoarea chiriei lunare stabilită în urma licitaţiei, valabilă pe durata contractului de închiriere. Garanţia de bună execuţie este obligatorie şi se constituie în numerar, la casieria Primăriei or. Baraolt sau prin virament bancar.

Art. 20. Ofertantul îşi asumă răspunderea exclusivă pentru legalitatea şi autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original şi/sau copie.

Art. 21. Modelul cadru al contractului de închiriere este cel prevăzut în anexa nr. 2 la prezentul regulament.

.....

Anexa nr. 1 la Documentație de atribuire

CAIET DE SARCINI
privind aprobarea închirierii imobilului înscris în CF 25941 Baraolt, nr. cad. 25941-C1, situat în Orașul Baraolt, str. Stadionului, nr. 6 – 8

CAPITOLUL A. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate
(1) Prezentul Caiet de sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații care are ca obiect închirierea unei suprafețe de 169,58 mp din imobilului situat în Baraolt, str. Stadionului, nr. 6 , înscris în **CF 25941 Baraolt,** nr. cad 25941-C1.
Organizatorul licitației fiind Orașul Baraolt, cu sediul Primăriei în Baraolt, str. Libertății, nr. 2, telefon/fax 0267/377507, 0267/377919, cod fiscal 4404788.
(2) Bunul se află în proprietatea publică al Orașului Baraolt.
CAPITOLUL B. Descrierea bunului imobil/spațiului care face obiectul închirierii
(1) Proprietatea este situat în zona vestică a localității orașului Baraolt pe Str. Stadionului, nr. 6 – 8, înscris în **CF 25941 Baraolt,** nr. cad. 25941 în suprafață de 4.718 mp, imobil al carei suprafață de 169,58 mp se va da spre închiriere.
CAPITOLUL C. Condițiile și regimul de exploatare ale spațiilor închiriate
(1) Spațiul va fi dat în folosința chiriașului în vederea exploatării acestuia în scopuri sportive.
(2) Ciriașul este obligat să desfășoară activitatea pe baza legislației în vigoare pentru acest scop.
(3) Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata închirierii.
(4) Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de concesiune reziliat.
(5) Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea desfășurării activității vor fi suportate în totalitate de chiriaș, iar lucrarile necesare pentru imbanatatirea folosirii spatiului pot fi compensate din chiria la cererea chirasului dupa efectuarea receptionarii din partea proprietarului.
(6) De asemenea, chiriașul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii imobilului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care chiriașul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în imobilul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, proprietarului neputând fi obligat să suporte costul acestora.
(7) Chiriașul nu are dreptul să deterioreze starea fizică actuală al imobilului închiriat.
CAPITOLUL D. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă
Prețul minim de pornire al licitației este de 590 lei/lună.
CAPITOLUL E. Criteriile de atribuire
a) cel mai mare nivel al chiriei-
b) capacitatea economico - financiară a ofertanților;
c) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2) Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit lunar.

(3) Pasul de licitaţie în urcare este de minim 50 de lei.

CAPITOLUL F. Cerinţele privind calificarea ofertanţilor

(1) Ofertanţii trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

a) să fie persoane juridice

b) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanţia de participare la licitaţie;

c) să prezinte copia după actul de identitate al reprezentantului persoanei juridice;

d) să prezinte formularul de ofertă - Formular 1; Scrisoarea de înaintare - Formular 2; Cerere de înscriere la licitaţie – Formular nr. 3. Declaraţia privind eligibilitatea-Formular nr. 4.

e) să facă dovada constituirii garanţiei de participare;

f) să prezinte certificat de înregistrare fiscală emis de oficiul registrului comerţului;

g) să prezinte certificate constatatoare privind îndeplinirea obligaţilor exigibile de plată a impozitelor şi taxelor către bugetul local

h) să prezinte certificat de atestare fiscala eliberat de catre ANAF

(2) Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data şi ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfăşurării licitaţiei.

(3) În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitaţie competitivă cu strigare.

CAPITOLUL G. Cuantumul garanţiei de participare şi cel al garanţiei de bună execuţie contractuală

(1) Garanţia de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate faţă de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.

(2) Garanţia de participare este obligatorie şi se constituie în numerar sau prin virament bancar, la casieria Primăriei Baraolt.

(3) Valoarea garanţiei de participare este de 100 de lei.

(4) Câştigătorul licitaţiei are obligaţia să prezinte, la data încheierii contractului dovada constituirii garanţiei pentru buna execuţie a contractului, în lei, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligaţiilor neexecutate.

(5) Valoarea garanţiei de bună execuţie este în cuantum egal cu valoarea de închiriere lunară stabilită în urma licitaţiei.

CAPITOLUL H. Destinaţia bunurilor care fac obiectul închirierii

(1) Destinaţia spaţiului închiriat este pentru desfăşurarea unei activităţi sportive, în conformitate cu legislaţia în vigoare.

(2) Chiriaşul nu are dreptul de a schimba destinaţia spaţiului pe toată durata închirierii.

CAPITOLUL I. Interdicţia subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terţ, este interzisă.

CAPITOLUL J. Durata chiriei şi posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adiţional

Durata închirierii este de 10 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adiţional aprobat de către Consiliul local, semnat de ambele părţi contractante.

CAPITOLUL K. Facilităţile suplimentare- Nu sunt.

CAPITOLUL L. Perioada de valabilitate a ofertei şi a garanţiei de participare

Perioada de valabilitate a documentației de clarificare și a garanției de participare este de 90 de zile începând de la data desfășurării procedurii de licitație.

CAPITOLUL M. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

(1) Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Primăriei Baraolt un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini, până la data și ora limită stabilită în publicarea invitației de participare.

(2) Pe plic se menționează denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "Licitație pentru închirierea imobilul situat în orașul Baraolt, str. Stadionului, Nr. 6 ".

(3) În perioada cuprinsă între data publicării invitației de participare și data limită de depunere a documentației de clarificare, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

(4) Documentația de închiriere se obține de la Compartimentul administrarea domeniului public și privat, investiții și licitații, în zilele lucrătoare între orele 8.00-14.00.

(5) In cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a documentației de clarificare ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

(6) Documentația de clarificare se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Toate formularele depuse se semnează în original și se ștampilează pe fiecare pagină.

(7) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate.

(8) Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

(9) Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a documentațiilor de clarificare : .....

Documentațiile se vor depune la registratura Primăriei Baraolt, cu sediul în Baraolt, str. Libertății, nr. 2, tel./fax 0267-377507, 0267-377919.

Data, ora deschiderii și verificarea documentațiilor: .....

Deschiderea va avea loc la sediul Primăriei or. Baraolt, precizat mai sus.

Condiții pentru participanții la ședința de deschidere:

Pot participa la ședința de deschidere a documentațiilor de clarificare reprezentanții ofertanților care au dreptul de a participa la licitație. Împuternicirea reprezentanților se face în scris, la care se anexează o copie de pe actul de identitate al persoanei desemnate.

Operator economic

Formular nr. 1
Înregistrat la sediul autorității contractante

SCRISOARE DE ÎNAINTARE A OFERTEI

Către,

.....
Denumirea autorității contractante

Ca urmare a invitației de participare apărut în ..... nr. ..... din ..... (ziua, luna anul), privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului .....(denumirea contractului de achiziție publică) noi ..... (denumirea /numele ofertantului) vă transmitem alăturat următoarele: 1. Coletul sigilat şi marcat în mod vizibil, conţine în original următoarele: a) oferta; b) documentele care însoţesc oferta. Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare şi va satisface cerinţele .

Ofertant, ...
(nume şi prenume, semnătură autorizată şi ştampilă)

Operator economic **Formular nr. 2**

FORMULAR DE OFERTA

Către

.....

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

1.Examinând documentaţia de atribuire , subsemnații, reprezentanți ai ofertantului .....(denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse documentaţia mai sus menţionată. să prestăm .....(denumirea serviciilor/lucrărilor) pentru suma de .....(suma în cifre și litere , precum și moneda ofertei) plătibilă după recepția serviciilor/lucrărilor , la care se adaugă TVA în valoare de .....(suma în cifre și litere , precum și moneda ofertei)

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare să prestăm serviciile în graficul de timp anexat .

3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de ..... zile(durata în litere și cifre) respectiv până la data de .....(ziua,/luna/anul) și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Am înțeles şi consimţim ca în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să constituim garanţia de bună execuţie în conformitate cu prevederile din documentaţia de atribuire .

5. Precizăm că(se bifează opțiunea corespunzătoare):

[ ] depunem ofertă alternativă, ale cărei detalii sunt prezentate într-un formular de ofertă separat, marcat în mod clar „ alternativă„;

[ ] nu depunem ofertă alternativă.

6. Am înțeles şi consimţim ca în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să constituim garanţia de bună execuţie în conformitate cu prevederile din documentaţia de atribuire .

7. Înțelegem că nu sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai scăzut preț sau orice altă ofertă pe care o puteți primi .

Data ..... (nume, prenume și semnătură) În calitate de ....., legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele .....(denumirea/ numele operatorului economic)

.....

(nume și prenume, semnătură autorizată și ștampilă)

.....

Formular nr. 3

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAŢIE

Către.....
(denumirea organizatorului licitaţiei si adresa completă)

Subsemnatul ...../reprezentant împuternicit al/..... ..... (datele de identificare ale ofertantului) ca urmare a anunţului de participare apărut în ..... (denumirea publicaţiei, mijlocului de informare etc.) din....., privind organizarea procedurii de licitaţie publică deschisă cu plic închis (zi/lună/an) pentru închirierea ...., (datele de identificare ale bunului pentru care se solicită înscrierea la licitaţie) ne exprimăm prin prezenta, interesul de a participa în calitate de ofertant.

Am luat cunostinţă de criteriile şi condiţiile care vor fi utilizate pentru stabilirea ofertanţilor calificaţi si anexăm la prezenta cerere, documentele de calificare solicitate, după cum urmează:

1).....
2).....
3)..... etc.

Cu stimă,

Data completării ..... Ofertant, ...

(semnatura autorizată)

Formular nr. 4.

DECLARATIE
PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul..... /reprezentant împuternicit al.....
(datele de identificare ale ofertantului) declar pe propria răspundere, sub sancţiunile aplicate faptei de fals în acte public/private, că nu avem debite faţă de bugetul statului, bugetul local sau faţă de Orașul Baraolt şi că nu suntem în litigiu cu această autoritate. Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că organizatorul licitaţiei are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării documentelor care însoţesc cererea de înscriere la licitaţie, orice informaţii suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum şi experienţa, competenţa şi resursele de care dispunem. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituţie, societate comercială, bancă, alte persoane juridice, să furnizeze informaţii reprezentanţilor autorizaţi ai Consiliului local al oraşului Baraolt cu privire la orice aspect tehnic şi financiar în legătură cu activitatea noastră. Prezenta declaraţie este valabilă până la data încheierii contractului de închiriere rezultat ca urmare a aplicării procedurii de licitaţie publică deschisă cu plic închis, organizată de către Consiliul local al Orașului Baraolt.

Cu stimă,

Data completării ..... Ofertant,

Anexa nr. 2 la Documentație de atribuire

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

CAP. I
Părțile contractante

1.1. ORAȘUL BARAOLT, cu sediul Primăriei în or. Baraolt, str. Libertății, nr. 2, cod fiscal 4404788, având contul ..... deschis la Trezoreria Baraolt. reprezentat prin Primar..... în calitate de **PROPRIETAR**,

și

1.2. ..... cu sediul ....., Cod Unic de Înregistrare ..... înregistrat la Registrul Comerțului ....., reprezentată prin ..... domiciliat în ....., în calitate de **CHIRIAȘ**,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP. II
Obiectul contractului
Art. 1.

1.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea imobilului înscris în **CF 25941 Baraolt,** nr. cad. 25941-C1, situat în Orașul Baraolt, str. Stadionului, nr. 6 , compus din spațiu din clădiri existente cu suprafață utilă de 169,58 mp cu scopul de a fi folosit pentru activități sportive.

1.2. Predarea-primirea bunului închiriat se va face la data semnării Contractului de închiriere de ambele părți contractante.

CAP. III
Scopul contractului

Art. 2

2.1. Bunul imobil închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea activității sportive.

2.2. Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata închirierii.

2.3. Desfășurarea de către chiriaș și a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/ proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată.

CAP. IV
Durata contractului
Art. 3

3.1. Contractul se încheie pe o durată de 10 ani, cu începere de la data semnării contractului.

3.2. La expirarea termenului, locatorul are dreptul fie să reînnoiască contractul, fie să solicite predarea spațiului în starea în care a fost preluat.

3.3. Contractul de închiriere se reînnoieşte cu acordul locatorului pentru o nouă perioadă prin act adiţional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puţin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situaţia în care locatarul şi-a îndeplinit în totalitate obligaţiile din contractul iniţial.
3.4. Orice prelungire a contractului se aprobă prin hotărâre a consiliului local Baraolt. În eventualitatea în care decide prelungirea contractului, locatorul are dreptul să modifice cuantumul chiriei, fără însă ca aceasta să poată fi diminuată.
3.5 Tacita relocaţiune nu operează.

CAP. V

Preţul contractului şi modalităţile de plată

Art. 4.1 Cuantumul chiriei lunare este de ..... lei/lună, stabilit prin licitaţia deschisă cu strigare şi adjudecare la preţul cel mai mare oferit, din data de....., care va fi achitată cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, în baza facturii emise de oraşul Baraolt şi transmisă locatarului, la adresa menţionată în contract.
4.2. Cuantumul chiriei va fi indexată anual cu indicele de inflaţie, comunicată de Institutul Naţional de Statistică.
4.3. Reparaţiile efectuate pentru aducerea imobilului la stadiul de utilizare respectiv investiţiile pentru modernizarea imobilului pot fi efectuate doar cu acordul Proprietarului, iar valoarea acestora poate fi dedusă din valoarea chiriei.

Art. 5

Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Primăriei or. Baraolt, în baza facturii emise de or. Baraolt sau prin ordin de plată, la Trezoreria Baraolt, în contul Locatorului:

- .....
- cod fiscal 4404788.

CAP. VI

Drepturile şi obligaţiile părţilor

Art. 6

Drepturile locatorului:

6.1. Locatorul are dreptul să inspecteze/verifice pe tot parcursul derulării contractului bunul imobil închiriat, de câte ori consideră necesar.
6.2. În eventualitatea efectuării lucrărilor de investiţii şi reparaţii capitale, verificarea se va face în prezenţa locatarului sau reprezentantului/reprezentanţilor acestuia şi în baza unei documentaţii de execuţie aprobată în condiţiile actelor normative.

Art. 7

Drepturile locatarului

Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere, pe întreaga durată a acestuia.

Art. 8

Locatorul/proprietarul se obligă:

a) să predea chiriaşului bunul imobil închiriat, la data semnării contractului, în conformitate cu prevederile contractuale;
b) să asigure folosinţa liniştită şi utilă a bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului;
c) să notifice locatarul despre apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoştinţă despre aceasta;

d) să se abţină de la orice fapt care ar împiedica. diminua sau stânjeni folosinţa liniştită şi utilă a spaţiului închiriat.

Art. 9

Locatarul/chiriaşul se obligă:

a) să întrebuinţeze. pe toată durata închirierii. bunul imobil ca un bun proprietar. cu bună-credinţă şi potrivit destinaţiei care rezultă din contract. purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa:

b) să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii normale ce îi incumbă. în vederea menţinerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul doreşte să execute lucrări de amenajare suplimentară în spaţiul închiriat. toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa. locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

c) cheltuielile privind lucrarile de reablitare si consolidare efectuate de chirias pot fi compensate prin scaderea din chiria stabilita

d) să plătească chiria în cuantumul şi la termenele stabilite în contract;

e) să depună o declaraţie la organul fiscal local până la data de 25 a lunii următoare intrării în vigoare a contractului, şi să achite taxa pe teren şi taxa pe clădire la termenele prevăzute de Cod fiscal, pe toate perioada de valabilitate al contractului;

f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parţială a bunului închiriat. care s-ar datora culpei sale;

g) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat spaţiul închiriat şi starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;

h) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare, respectiv obţinerea autorizaţiei de construcţie dacă este cazul;

i) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului de locaţiune, cu amenajările, dotările funcţionale aflate cel puţin în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire.

j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spaţiului de către clienţi sau din cauza exploatării abuzive.

k) să execute la timp şi în condiţii optime reparaţiile de întreţinere curentă a spaţiului închiriat, inclusiv ale instalaţiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităţilor;

l) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităţilor consumate pentru folosinţa spaţiului închiriat;

m) în cazul încetării contractului din orice motiv, să facă dovada faptului că nu are restanţe către furnizorii de utilităţi;

n) cheltuielile privind amenajarea spaţiului vor fi suportate în totalitate de chiriaş, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

o) să menţină destinaţia spaţiului, respectiv desfăşurarea de activităţi sportive

Art. 10

Garanţia de bună execuţie

10.1. Locatarul/chiriaşul are obligaţia să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanţiei pentru bună execuţie a contractului, în lei, în cuantum egal cu valoarea chiriei lunare, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligaţiilor neexecutate.

10.2. Garanţia de bună execuţie se constituie prin depunere în numerar la casieria Primăriei or. Baraolt sau prin virament bancar.
10.3. Garanţia de bună execuţie se reţine:
a) în cazul în care locatarul/chiriaşul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 90 de zile;
b) în cazul în care locatarul/chiriaşul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilităţi timp de 90 de zile, inclusiv eventualele penalităţi pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;
c) în cazul în care pe durata derulării contractului sau la încheierea contractului, spaţiul închiriat este deteriorat din neglijenţa sau din vina locatarului .
10.4. Locatorul are dreptul de a emite pretenţii asupra garanţiei de bună execuţie, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu îşi îndeplineşte obligaţiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenţii asupra garanţiei de bună execuţie, locatorul are obligaţia de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligaţiile care nu au fost respectate.
10.5. Garanţia de bună execuţie se restituie în termen de cel mult 60 de zile de la încetarea efectelor prezentului contract de închiriere, integral sau diminuată cu valoarea reţinerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

CAP. VII
Răspunderea contractuală, penalităţi şi daune-interese

Art. 11
În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligaţiile locatarului, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără notificare şi fără intervenţia instanţelor de judecată.

Art. 12
Pentru neplata chiriei în termenul prevăzut în contractul de închiriere se va percepe o dobândă penalizatoare în cuantum de 0,25 % din suma restantă, pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a acesteia.

Art. 13
Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporţionale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parţială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

CAP. VIII
Rezilierea contractului

Art. 14
În cazul în care s-a depăşit cu peste 90 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei şi/sau a contravalorii utilităţilor sau în cazul nerespectării oricăreia dintre obligaţiile contractuale asumate de locatar, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără punere în întârziere, fără notificare şi fără intervenţia instanţelor de judecată, locatarul pierzând garanţia pentru buna execuţie şi datorând eventuale daune-interese.

CAP. IX
Forţa majoră

Art.15
Forţa majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condiţiile legii.
Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi, în termen de 48 (patruzecişiopt) ore, producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării

consecinţelor lui. Ulterior acestui moment, părţile, prin reprezentanţi, vor confirma printr-un înscris realitatea şi exactitatea cauzei de forţă majoră.
Dacă în termen de 30 (treizeci) zile calendaristice de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părţile au dreptul să-şi notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAP. X

Subînchirierea şi cesiunea

Art. 16

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terţ este interzisă.

CAP. XI

Încetarea contractului

Art. 17

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părţile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condiţiile prezentului contract;

b) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar, prin rezilierea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului, dacă este cazul;

c) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

d) locatarul poate denunţa unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunţării;

e) schimbarea destinaţiei spaţiilor în timpul derulării contractului atrage rezilierea de drept a acestuia;

f) în cazul în care, în mod nejustificat, pe parcursul derulării contractului, locatarul nu desfăşoară activitate sportiva pe parcursul a trei luni consecutive;

g) prin acordul părţilor.

Art. 18

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocaţiune nu operează, putând fi prelungit numai prin act adiţional, cu acordul părţilor, în condiţiile precizate în prezentul contract.

CAP. XII

Litigii

Art. 19

19.1. Părţile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînţelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părţile se vor sesiza în scris şi în termen de 7 zile calendaristice de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

19.2. Dacă după conciliere părţile nu reuşesc să rezolve în mod amiabil divergenţele contractuale apărute, pot solicita ca litigiul să fie soluţionat de către instanţele judecătoreşti competente.

CAP. XIII

Dispoziţii finale

Art. 20

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art. 21
Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adiţional semnat de ambele părţi.
Art. 22
22.1. Orice comunicare între părţi trebuie expediată la adresele menţionate în cap. I, prin poştă (recomandată, cu confirmare de primire, după caz), prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia. În situaţia în care comunicarea se face prin poştă, aceasta va fi considerată primită la data menţionată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepţionată în ziua expedierii, sub condiţia confirmării primirii acesteia.
22.2. Prevederile prezentului contract se completează cu dispoziţiile legale în materie.
22.3. În cazul în care contractul încetează, locatarul se obligă să elibereze spaţiul în stare corespunzătoare şi să predea proprietarului bunul închiriat în termen de 7 zile calendaristice de la încetarea contractului.
Art. 23
Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi ....., în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,
ORAŞUL BARAOLT
PRIMAR

CHIRIAŞ,

CONTABIL

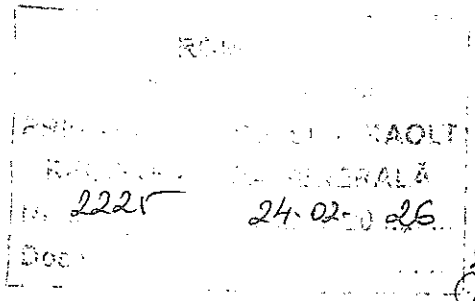
VIZAT JURIDIC

NR. ÎNREGISTRARE 6/23.02.2026

ACSO SPIN BARAOLT

CF 51996010

SEDIUL.LOC.BARAOLT STR.PETÖFI Sándor NR.9



CERERE

CĂTRE PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT

ÎN ATENȚIA DOMNULUI PRIMAR

SUBSEMNATUL COCEAN VALER IDENTIFICAT CU CI SERIA KV ,NR 485575 ELIBERAT DE SPCLEP BARAOLT LA DATA DE 07.01.2022 ÎN CALITATE DE PREȘEDINTE AL ASOCIAȚIEI CLUBULUI SPORTIV SPIN BARAOLT CU SEDIUL ÎN LOCALITATEA BARAOLT STR. PETÖFI SÁNDOR NR.9,COD DE IDENTIFICARE FISCALĂ NR 51996010 ȘI CERTIFICAT DE IDENTITATE SPORTIVĂ NR.0091378

PRIN PREZENTĂ ,VĂ SUPUNEM SPRE ANALIZĂ INTENȚIA ASOCIAȚIEI NOASTRE DE A PRELUA ÎN FOLOSINȚĂ O SUPRAFAȚĂ DE 208 MP DIN TOTALUL DE 531 MP AL CLĂDIRI SITUATĂ ÎN LOCALITATEA BARAOLT STR.STADIONULUI NR.6 SUB DENUMIREA DE POPICĂRIE DIN CĂRĂMIDĂ CONFORM NR CADASTRAL/NR TOPOGRAFIC 25941-C1 AFLAT ÎN PROPRIETATE PUBLICĂ A LOCALITĂȚI BARAOLT ÎN VEDEREA RENOVĂRI,MODERNIZĂRI ȘI UTILIZĂRII ACESTUIA PENTRU DESFĂȘURAREA DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE ÎN FOLOSUL COMUNITĂȚII.

ARGUMENTE ÎNSPRIJINUL SOLICITĂRII:

1.STAREA ACTUALĂ A SPAȚIULUI:MENȚIONĂM CĂ IMOBILUL RESPECTIV SE AFLĂ ÎN PREZENT ÎNTR-O STARE DE DEGRADARE /NEUTILIZARE,NECESITĂND INVESTIȚII URGENTE PENTRU A DEVENI FUNCȚIONAL.

2.ANGAJAMENTUL INVESTIȚIONAL:ASOCIAȚIA NOASTRĂ ÎȘI ASUMĂ INTEGRAL COSTURILE DE RENOVARE(REPARAȚII STRUCTURALE,INSTALAȚII,DOTĂRI SPECIFICE).ACESTEA FIIND REALIZATE DIN RESURSE PROPRI,SPONSORIZĂRII.

3.IMPACTUL SOCIAL:REDAREA ACESTUI SPAȚIU CIRCUITULUI SPORTIV VA PERMITE:ANTRENAMENTE PENTRU UN NUMĂR MARE DE COPII,REDUCEREA SEDENTARISMULUI ÎN ZONĂ,ORGANIZAREA DE COMPETIȚII LOCALE DE TENIS DE MASĂ

4.FORMA JURIDICĂ PROPUSĂ:PROPUNEM UN CONTRACT DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ SAU UN CONTRACT DE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIUNE.SUNTEM DESCHIȘI ȘI PENTRU O PROPUNERE DIN PARTEA DUMNEAVOASTRĂ. parteneriat

SUNTEM DISPUȘI SĂ INCLUDEM ÎN CONTRACT CLAUZE PRIVIND UTILIZAREA GRATUITĂ A SPAȚIULUI DE CĂTRE ȘCOLILE DIN ZONĂ SAU ORGANIZAREA DE EVENIMENTE COMUNITARE ÎN PARTENERIAT CU PRIMĂRIA.

ANEXĂM PREZENTEI:

1.COPIE DUPĂ STATUTUL ASOCIAȚIEI

2.COPIE CERTIFICAT DE IDENTITATE SPORTIVĂ

3.COPIE AVIZ DE CONSTITUIRE NR .553 DIN 10.12.2025

4.COPIE AUTORIZAȚIE DE FUNCȚIONARE

5.COPIE CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

CU STIMĂ

DATA

23.02.2026

PREȘEDINTE

NUME PRENUME COCEAN VALER

SEMNĂTURA

ȘTAMPILA

ASOCIAȚIA CLUBUL SPORTIV ORĂȘENESC SPIN BĂRĂOLT CIF: 51986010 BĂRĂOLT - Jud. COVASNA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 25941 Baraolt

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Covasna, UAT Baraolt, Loc. Baraolt, Str Stadionului, Nr. 6,8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	25941	4.718	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	25941-C1	Jud. Covasna, UAT Baraolt, Loc. Baraolt, Str Stadionului, Nr. 6	S. construita la sol:531 mp; Popicarie din caramida, anul construirii 1970,
A1.2	25941-C2	Jud. Covasna, UAT Baraolt, Loc. Baraolt, Str Stadionului, Nr. 8	S. construita la sol:164 mp; Vestiar din caramida, anul construirii 1980
A1.3	25941-C3	Jud. Covasna, UAT Baraolt, Loc. Baraolt, Str Stadionului, Nr. 8	S. construita la sol:435 mp; Bazin de inot adulti, anul construirii 1980,
A1.4	25941-C4	Jud. Covasna, UAT Baraolt, Loc. Baraolt, Str Stadionului, Nr. 8	S. construita la sol:192 mp; Bazin copii, anul construirii 1980,

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
38377 / 11/12/2014		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 32, din 25/07/2002 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BARAOLT (Hotararea Guvernului nr. 975/23-09-2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Certificat nr. 6781/10-12-2014 emis de PRIMARIA ORASULUI BARAOLT; Inventarul Bunurilor care apartin domeniului public al orasului Baraolt-anexa nr.4;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **ORASUL BARAOLT**, domeniu public	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

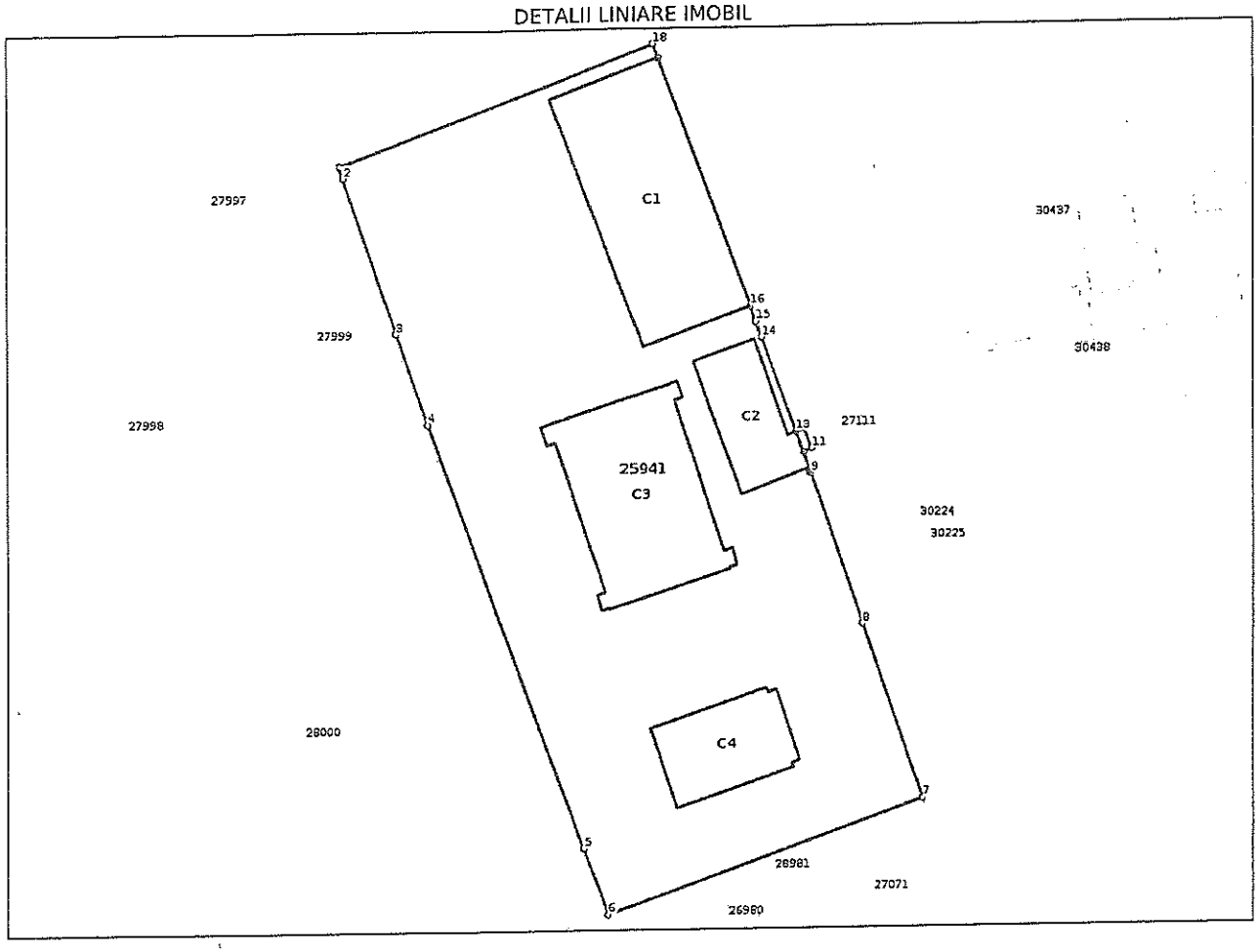
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
25941	4.718	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.718	-	-	-	Baza de agrement cu strand, Nr. top. 1929/1/a/2/c/1/2/a/2/5/b

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	25941-C1	constructii administrative si social culturale	531	Cu acte	S. construita la sol:531 mp; Popicarie din caramida, anul construirii 1970,
A1.2	25941-C2	constructii administrative si social culturale	164	Cu acte	S. construita la sol:164 mp; Vestiar din caramida, anul construirii 1980
A1.3	25941-C3	constructii administrative si social culturale	435	Cu acte	S. construita la sol:435 mp; Bazin de inot adulti, anul construirii 1980,
A1.4	25941-C4	constructii administrative si social culturale	192	Cu acte	S. construita la sol:192 mp; Bazin copii, anul construirii 1980,

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.592
2	3	21.661
3	4	12.672
4	5	59.885
5	6	9.402
6	7	44.352
7	8	24.377
8	9	21.205
9	10	2.992
10	11	1.184
11	12	2.857
12	13	1.168
13	14	13.279
14	15	2.214
15	16	2.12
16	17	35.082
17	18	1.909
18	1	43.926

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
30/09/2026, 09:58

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro