ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
ORAȘUL BARAOLT
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA NR. 63/2026**
**privind aprobarea închirierii prin licitație publică imobilului înscris în CF 30147 Baraolt, nr. cad. 30147, situat în Orașul Baraolt, str. Libertății, nr. 7**

Consiliul local al orașului Baraolt, întrunit în ședința ordinară din data de 29 septembrie 2026, În conformitate cu Referatul de aprobare nr. 16.460/23.09.2026 privind aprobarea închirierii prin licitație publică imobilului înscris în CF 30147 Baraolt, nr. cad. 30147, situat în Orașul Baraolt, str. Libertății, nr. 7

Văzând:

- Cartea Funciară nr. 30147 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. 9100/29.04.2026,

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. 553 alin. (1) și alin. (4) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, modificată și completată,
- prevederilor art. 354 alin. (1) și (2), art. 362 alin. (1) și alin. (3) coroborat cu art. 297 alin. (1) lit. c), 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. b), 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 închirierea prin licitație publică imobilului înscris în CF 30147 Baraolt, nr. cad. 30147, situat în Orașul Baraolt, str. Libertății, nr. 7. conform Anexei nr. 1
**Art. 2** Se aprobă însușirea Raportului de evaluare elaborat Ledan-Muntean Sandor evaluator autorizat., documentația fiind înregistrată la Primăria Baraolt sub nr. 9100/29.04.2026, și constituie Anexa nr. 2 la hotărâre..
**Art. 3.** Se aprobă Documentația de atribuire prin licitație publică imobilului înscris în CF 30147 Baraolt, nr. cad. 30147, situat în Orașul Baraolt, str. Libertății, nr. 7, conform Anexei nr. 3 , care face parte integrantă din hotărâre.
**Art. 4.** Se aprobă închirierea prin licitație publică a clădirilor C1 si C2 înscris în CF 30147 Baraolt, nr. cad. 30147, situat în Orașul Baraolt, str. Libertății, nr. 7, pentru o perioadă de 15 ani, cu prețul de pornire la licitație de 888,21 lei/lună pentru clădirea cu nr. cad. 30147 – C1, respectiv 689,6 lei/lună pentru clădirea cu nr. cad. 30147 – C2.

**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 Birou Juridic
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.** Împuternicirea primarului oraşului Baraolt pentru semnarea contractului de închiriere 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.

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,**
**FEHER Zoltán-József**

JUD. COVASNA CONSILIUL LOCAL ROMANIA

**pt. SECRETAR GENERAL**
**Contrasemnează**
**VAGASI András**

Baraolt, 29 septembrie 2026

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

**Anexa nr. 1 la HCL nr. 63/2026**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică imobilului înscris în CF 30147 Baraolt, nr. cad. 30147, situat în Orașul Baraolt, str. Libertății nr. 7**

Având în vedere adresa înregistrată la Primăria Orașului Baraolt sub nr. 16.264/18.09.2026, prin care se solicită închirierea spațiului din clădirile înscrise în CF 30147, respectiv număr 30147 – C1 cu suprafața de 213 mp, regim de înălțime S+P și 30147 – C2 cu suprafața de 160 mp, cu regim de înălțime P, magazii din beton armat, aparținând domeniului privat al Orașului Baraolt.

## CAP. I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Spațiul din imobilul care face obiectul închirierii în suprafată totală de de 4756 mp, este proprietatea privată a Orașului Baraolt situat în intravilanul Orașului Baraolt, str. Libertății, nr. 7, identificat prin C.F. 30147 Baraolt, nr. cad. 30147, conform Fisa bunului Imobil și extrasul de carte funciară de informare nr. 30147 Baraolt.

Terenul în cauză, pe care există edificate patru construcții, se învecinează astfel :
- Pe latura nordică – imobilul cu nr. cad. 23357
- Pe latura sudică – imobilul cu nr. cad. 30148; 30146; 27202
- Pe latura estică – trotuarul aferent str. Libertății, nr. cad. 26681
- Pe latura vestică – imobilul cu nr. cad. 23357; 30148; 27202

Având în vedere că acest imobil este nefolosit de Primăria Orașul Baraolt, iar ultima închiriere a imobilului a fost în anii 2019, 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 lit. b, alin. 6 art. 129 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 republicată cu modificările și completările ulterioare, care precizează că terenurile proprietate privată 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 privat al Orașului Baraolt pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea unor locuri de muncă, administrare judicioasă a domeniului privat în scopul dezvoltării sociale și economice a orașului

## Cap. III. DURATA ÎNCHIRIERII

**3.1.** Terenul se închiriază pe 15 ani, perioadă care se poate prelungi cu o durată cel puțin egală cu durata inițială a închirierii, prin acordul de voință al părților.

## 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 concedentului, 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 să se procedeze 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 organizare a licitației.

## Cap. VI. TERMENELE PREVIZIONATE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Aprobarea studiului de oportunitate de către Consiliul Local, termen estimat 30 zile.
Întocmire Raport pentru Stabilirea Chiriei, termen estimat 5 zile.
Însușirea Raportului de Evaluare și a aprobarea Documentației de Atribuire Contract, termen estimat 30 de zile.

Încheierea contractului de închiriere în cazul atribuirii, termen estimat 70 de zile.

INTOCMIT,
**Arhitect Șef**
**László Sándor**

Nr raport: 26090

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 3166 din 29.04.2026
Dosar Nr. .....

# RAPORT DE EVALUARE
## al
# PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
## situată în
## orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, județul Covasna

## PROPRIETATEA
# ORAȘULUI BARAOLT

Proprietari: **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**

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

LEDAN MUNTEAN SANDOR Legitimația nr. 13636 Membru ANEVAR

**- aprilie 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**, str **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 **orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, județul Covasna, stabilind astfel valoarea justă al bunurilor imobile aparținând acestei proprietăți,** ***în vederea înregistrării în evidențele contabile cu valorile stabilite.***

**Obiectul evaluării:** reprezintă **bunurile imobile aparținând proprietății imobiliare** situată în **orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, județul Covasna**, proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT**

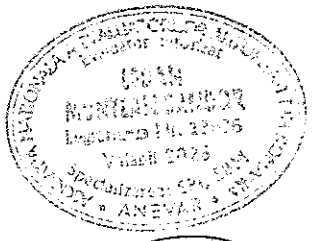
**Scopul evaluării:** este estimarea **valorii juste** al **bunurilor imobile aparținând proprietății imobiliare** situată în **orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, județul Covasna**, proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT,** ***în vederea înregistrării în evidențele contabile cu valorile stabilite.***

**Data de referință al evaluării: al bunurilor imobile aparținând proprietății imobiliare** situată în **orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, județul Covasna**, proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT,** este de **30 aprilie 2025.** La această dată raportul de referință lei / dolar american este de **4,3787 lei / 1 USD**, iar raportul de referință lei / euro este de **4,9775 lei/1 EUR.**

**Standardul aplicat:** pentru estimarea **valorii juste** al **bunurilor imobile aparținând proprietății imobiliare situată în orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, jud Covasna, proprietatea ORAȘULUI BARAOLT** reprezintă:

**1.STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR, 2025:**

*SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100)*
*SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*
*SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)*
*SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)*
*SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)*
*SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)*
*SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)*
*SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)*
*SEV 430 – Evaluarea pentru raportarea financiară*
*GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*



**2.STANDARDE INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ (IFRS-URI):**

*-Standardele Internaționale de Raportare Financiară*
IAS 16: Imobilizări corporale
*-Standardele Internaționale de Contabilitate*

*-Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Standardelor Internaţionale de Raportare Financiară (IFRIC) sau de fostul Comitet Permanent pentru Interpretări (SIC).*

Opinia evaluatorului este că **valoarea justă** al **bunurilor imobile aparţinând proprietăţii imobiliare,** situată în **oraşul Baraolt, str Libertăţii, nr 7, judeţul Covasna,** proprietatea **ORAŞULUI BARAOLT,** ***în vederea înregistrării în evidenţele contabile cu valorile stabilite,*** alocate pe elementele componente, este de:

| Nr crt | Denumire | Valoare justă (RON) |
|---|---|---|
| 1 | Teren înscris în CF nr 30146 Baraolt | 198 273,74 |
| 2 | Clădire birouri | 609 059,36 |
| 3 | Magazie 1 | 2 932,27 |
| 4 | Magazie 2 | 3 027,78 |
| 5 | Garaj 1 | 3 971,83 |
| 6 | Staţie trafo | 5 752,89 |
| 7 | Teren înscris în CF nr 30147 Baraolt | 464 818,86 |
| 8 | Magazie 3 | 166 140,06 |
| 9 | Magazie 4 | 87 134,11 |
| 10 | Garaj 2 | 533,31 |
| 11 | Garaj 3 | 5 249,66 |
| 12 | Garaj 4 | 5 726,76 |
| 13 | Garaj 5 | 5 122,33 |
| 14 | Garaj 6 | 421,04 |
| 15 | Magazie 5 | 231,73 |
| 16 | Magazie 6 | 263,53 |
| 17 | Garaj 7 | 527,06 |
| 18 | Garaj 8 | 364,90 |
| 19 | Garaj 9 | 6 614,81 |
| 20 | Garaj 10 | 5 314,42 |
| 21 | Garaj 11 | 5 747,88 |
| 22 | Teren înscris în CF nr 30148 Baraolt | 105 722,10 |
| 23 | Cantină | 328 485,11 |
| | | **2 011 435,54** |

**valabil pentru data de referinţă al evaluării din 30 aprilie 2025**

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

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 comparaţiilor;*(4)
- *Reconcilierea valorilor, Opinia evaluatorului;*(5)
- *Anexe* – conţin elemente care susţin argumentele prezentate în raport, fotografii.(6)

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 de mai sus estimată se referă la totalul fondului imobiliar aferente proprietăţii, însă pe parcursul raportului de evaluare corpurile imobiliare independente sunt estimate valoric independent;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă al fondului imobiliar aparţinând **ORAŞULUI BARAOLT,** situat în **oraşul Baraolt, str Libertăţii, nr 7, judeţul Covasna**

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor (SEV-uri), recomandărilor şi metodologiei de lucru (Ghiduri) promovate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România) şi pe baza codului de etică aprobată de ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).

Deţinerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul evaluatorului sau al societăţii care a elaborat prezentul raport.

Conţinutul acestui raport, atât în totalitate cât şi în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a societăţilor şi al persoanelor fizice care au colaborat) nu va fi difuzat public prin publicitate, relaţiile publice, ştiri sau prin alte forme de informare fără aprobarea prealabilă a evaluatorului sau al societăţii care a elaborat prezentul raport.

Potrivit scopului acestui raport de evaluare, evaluatorul nu va acorda consultanţă ulterioară şi nu depune mărturie în instanţă, în afara cazului când acesta nu se face scris şi în prealabil.

**LEDÁN-MUNTEAN SÁNDOR,**
**evaluator autorizat EPI, EBM**

**membru ANEVAR,**
**legitimaţia nr. 13136**

# CERTIFICAREA VALORII

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

- 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 specifice 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 îmi revine drept onorariu 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.
- Au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii bunului supus evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa evaluatorului sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- 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 al Evaluatorilor Autorizaţi din România)
- Evaluatorul a respectat conceptele şi instrucţiunile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR (SEV 2025)

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator în prezenţa reprezentantului proprietarului proprietăţii imobiliare supuse evaluării.

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

Subsemnatul evaluator am încheiată asigurarea de răspundere civilă profesională pentru anul 2026 la **ALLIANTZ TIRIAC ASIGURARI SA**

Raportul de evaluare cuprinde **136 pagini** (fără anexe), la care se adaugă anexele prezentate la capitolul 5.

Sf. Gheorghe 26.04.2026

**LEDÁN-MUNTEAN SÁNDOR,**
**evaluator autorizat EPI, EBM**

**membru ANEVAR,**
**legitimaţia nr. 13136**

# Capitolul 1. ÎNTRODUCERE

## 1.1. CONȚINUT


Foaie de capăt ..... 1
Sinteza evaluării ..... 2
Certificarea valorii ..... 5

Capitolul 1. Introducere
1.1.Conținut ..... 6
1.2.Bazele raportului de evaluare ..... 8
1.2.1. Standardele aplicate ..... 8
1.2.2. Prescripțiile standardelor ..... 8
1.2.3. Bibliografie ..... 11
1.2.4. Etapele de lucru ..... 12
1.3.Descrierea metodelor de evaluare ..... 12
1.4.Rezumatul faptelor și concluzii ..... 14

Capitolul 2. Termenii de referință a evaluării
2.1.Ipoteze și condiții limitative ..... 20
2.2.Scopul și utilizarea evaluării ..... 21
2.3.Drepturi de proprietate evaluate ..... 22
2.4.Tipul valorii estimate ..... 22
2.5.Data estimării valorii ..... 22
2.6.Moneda raportului ..... 22
2.7.Inspecția proprietății ..... 23
2.8.Surse de informații utilizate ..... 23
2.9.Clauza de nepublicare ..... 23

Capitolul 3. Prezentarea datelor
3.1.Prezentarea entității ..... 25
3.2.Prezentarea proprietății ..... 25
3.2.1. Aspecte generale ..... 25
3.2.2. Constatări pe teren la inspecția proprietății ..... 27
3.2.3. Aspecte juridice ..... 46
3.3.Date folosite la evaluare ..... 49

Capitolul 4. Analiza datelor
4.1.Analiza în conceptul CMBU ..... 50
4.2.Analiza pieței proprietății ..... 50
4.3.Evaluarea bunurilor ..... 55
4.3.1. Evaluarea terenului ..... 55
4.3.2. Evaluarea construcției având denumirea Clădire birouri ..... 61
4.3.3. Evaluarea construcției având denumirea Magazie 1 ..... 65
4.3.4. Evaluarea construcției având denumirea Magazie 2 ..... 68
4.3.5. Evaluarea construcției având denumirea Garaj 1 ..... 72
4.3.6. Evaluarea construcției având denumirea Post trafo ..... 75
4.3.7. Evaluarea construcției având denumirea Magazie 3 ..... 79
4.3.8. Evaluarea construcției având denumirea Magazie 4 ..... 83
4.3.9. Evaluarea construcției având denumirea Garaj 2 ..... 87

4.3.10. Evaluarea construcției având denumirea Garaj 3 ..... 89
4.3.11. Evaluarea construcției având denumirea Garaj 4 ..... 93
4.3.12. Evaluarea construcției având denumirea Garaj 5 ..... 96
4.3.13. Evaluarea construcției având denumirea Garaj 6..... 99
4.3.14. Evaluarea construcției având denumirea Magazie 5 ..... 102
4.3.15. Evaluarea construcției având denumirea Magazie 6 ..... 105
4.3.16. Evaluarea construcției având denumirea Garaj 7 ..... 108
4.3.17. Evaluarea construcției având denumirea Garaj 8 ..... 111
4.3.18. Evaluarea construcției având denumirea Garaj 9 ..... 114
4.3.19. Evaluarea construcției având denumirea Garaj 10 ..... 118
4.3.20. Evaluarea construcției având denumirea Garaj 11 ..... 121
4.3.20. Evaluarea construcției având denumirea Cantină ..... 124
4.3.21. Sinteza evaluării bunurilor ..... 129
4.4.Prezentarea finală..... 131

Capitolul 5. Anexe..... 136

## 1.2. BAZELE RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1.2.1. Standardele aplicate

Raportul de evaluare al **bunurilor imobile aparținând proprietății imobiliare** situată în **orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, județul Covasna**, proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT** a fost întocmit în conformitate cu **Standardele de EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), pe baza codului de etică aprobată de ANEVAR și în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-uri) și Standardelor Internationale de Contabilitate pentru Sectorul Public (IPSAS-uri).**

Astfel raportul a fost întocmit în conformitate cu **următoarele standarde:**

**1. STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR, 2025:**

*SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100)*
*SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*
*SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)*
*SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)*
*SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)*
*SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)*
*SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)*
*SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)*
*SEV 430 – Evaluarea pentru raportarea financiară*

**2. STANDARDE INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ (IFRS-uri):**

*- Standardele Internaționale de Raportare Financiară*
IAS 16: Imobilizări corporale
*- Standardele Internaționale de Contabilitate*
*- Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRIC) sau de fostul Comitet Permanent pentru Interpretări (SIC).*

**3.STANDARDE INTERNATIONALE DE CONTABILITATE PENTRU SECTORUL PUBLIC (IPSAS-uri)**

### 1.2.2. Prescripțiile standardelor

**În STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, 2025** este un standard specific care se ocupă cu stabilirea valorilor juste. **Acest standard este STANDARDUL DE EVALUARE – SEV 430: Evaluări pentru raportarea financiară**

Evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor sau situațiilor financiare ale întreprinderilor sau ale altor entități. Exemple de astfel de scopuri contabile sunt: determinarea valorii unui activ sau a unei datorii pentru înregistrarea acesteia în situația poziției financiare, alocarea prețului de achiziție al unei întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing și datele de intrare necesare pentru calcularea cheltuielilor cu amortizarea în situația rezultatului global.

Secțiunea Ghid de aplicare (în continuare Ghid) a acestui Standard face referire la diferitele cerințe ale Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS). Deși IFRS sunt standardele de raportare financiară adoptate pe scară largă la nivel global, se utilizează foarte des și standardele naționale. Cu toate că nu se practică referirea la standardele contabile

naționale într-un document internațional de îndrumare, multe dintre aceste standarde naționale sunt similare sau converg cu IFRS. De aceea, acest Ghid poate fi relevant și pentru evaluările care sunt utilizate în alte Standarde de Raportare Financiară decât IFRS.

Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile privind specificul evaluării pentru raportare financiară. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

La subtitlul **Valoarea justă**

G1. Conform SEV 102 Tipuri ale valorii, Anexă, A70, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

G2. Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 102 Tipuri ale valorii. Astfel, pentru multe scopuri practice, valoarea de piață, conform SEV 102, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

La subtitlul **Agregarea**

G3. Valoarea justă, conform IFRS, se aplică unității de cont pentru un activ sau o datorie, așa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiții, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active și datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului ca fiind de sine stătător.

La subtitlul **Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste**

G4. IFRS 13 include o ierarhie a valorii juste care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt prețuri cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării;
- datele de intrare de nivel 2 sunt date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie;
- datele de intrare de nivel 3 sunt date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie.1

G5. IFRS 13 cere ca, în situațiile financiare, să fie indicat nivelul din această ierarhie a evaluării oricărui activ sau al oricărei datorii evaluate la valoarea justă. Există cerințe de contabilizare suplimentare în legătură cu evaluările efectuate prin utilizarea datelor de intrare de nivel 3. De aceea, un raport de evaluare elaborat în scopul utilizării în situațiile financiare, întocmit conform IFRS, este adecvat să includă informații suficiente despre datele de intrare folosite în evaluare, pentru a permite ca entitatea raportoare să încadreze corect activele pe categorii, în cadrul acestei ierarhii.

La subtitlul **Deprecierea**

G8. IAS 16 prevede cerința ca entitatea să declare amortizarea mijloacelor fixe. În contextul raportării financiare, amortizarea este o cheltuială înregistrată în situațiile financiare pentru a reflecta consumarea unui activ pe parcursul duratei de viață utilă a acestuia de către o entitate. Există o cerință de a amortiza separat componentele unui activ care au un cost semnificativ în raport cu întregul. Pot fi grupate componentele care au o durată de viață utilă similară și care se amortizează într-un mod similar. În cazul proprietății imobiliare, de obicei,

terenul nu se amortizează. Deseori evaluările sunt solicitate pentru a se calcula valoarea amortizabilă.

G9. Termenul de depreciere este folosit cu înțelesuri diferite în evaluare și în raportarea financiară. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit când se face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective. În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viață utilă pentru entitate.

G10. Pentru a înregistra cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea valorii amortizabile. Aceasta este diferența, dacă există, între valoarea contabilă a activului și valoarea reziduală a acestuia. Pentru a stabili valoarea reziduală, trebuie să se determine durata de viață utilă a activului. Acești termeni sunt definiți în IAS 16, după cum urmează:

- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuiește costul, minus valoarea reziduală a activului;
- valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere;
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă;
- durata de viață utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ.

G11.Trebuie reținut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală și durata de viață utilă trebuie să fie revizuite cel puțin la sfârșitul fiecărui an financiar.

**În STANDARDE INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ avem următoarele prescripții, privind norme de evaluare:**

**În Standardul Internațional de Raportare Financiară IFRS 13 - *Evaluarea la valoarea justă avem:***

**Obiectiv**

2 Valoarea justă este o evaluare în funcție de piață și nu o evaluare specifică entității. Pentru anumite active și datorii pot fi disponibile tranzacții observabile pe piețe sau informații cu privire la piață. Pentru alte active și datorii este posibil să nu existe tranzacții observabile pe piețe sau informații cu privire la piață. Cu toate acestea, obiectivul unei evaluări la valoarea justă este același în ambele cazuri - de a estima prețul la care ar avea loc o *tranzacție normală* de vânzare a unui activ sau de transfer al unei datorii între *participanți pe piață* la data de evaluare, în condiții de piață actuale (adică un *preț de ieșire* la data de evaluare din perspectiva unui participant pe piață care deține activul sau datoria).

3 Atunci când prețul unui activ sau al unei datorii identic(e) nu este observabil, o entitate evaluează valoarea justă folosind o altă tehnică de evaluare prin care se utilizează la maximum *date de intrare observabile* relevante și se reduce la minimum utilizarea *datelor de intrare neobservabile*. Deoarece valoarea justă este o evaluare în funcție de piață, aceasta se efectuează utilizând ipotezele pe care le-ar folosi participanții pe piață pentru a determina valoarea unui activ sau a unei datorii, inclusiv ipoteze privind riscul. Drept urmare, atunci când se evaluează valoarea justă, nu este relevantă intenția entității de a deține un activ sau de a deconta sau de a onora în vreun fel o datorie.

4 Definirea valorii juste se axează pe active şi datorii, deoarece acestea sunt un obiect principal al evaluării contabile. În plus, prezentul IFRS trebuie aplicat la instrumentele proprii de capital ale entităţii, evaluate la valoarea justă.

**Domeniu de aplicare**

5 Prezentul IFRS este aplicabil atunci când un alt IFRS prevede sau permite evaluări la valoarea justă sau prezentări de informaţii privind evaluări la valoarea justă (şi evaluări, cum ar fi valoarea justă fără costurile generate de vânzare, pe baza valorii juste sau prezentări de informaţii privind evaluările respective.

8 Cadrul de evaluare la valoarea justă descris în prezentul IFRS este aplicabil atât evaluării iniţiale, cât şi evaluării ulterioare, dacă valoarea justă este prevăzută sau permisă în alte IFRS-uri.

**Activul sau datoria**

11 O evaluare la valoarea just se efectueaz pentru un activ sau o datorie specific( ă). Prin urmare, atunci când efectuează evaluarea la valoare justă, o entitate trebuie să ia în calcul caracteristicile activului sau ale datoriei, dacă participanţii pe piaţă ar lua în calcul acele caracteristici atunci când ar determina valoarea activului sau a datoriei la data de evaluare.

Astfel de caracteristici cuprind, de exemplu, următoarele:

- condiţia şi amplasamentul activului; şi
- dacă există, restricţii privind vânzarea sau utilizarea activului.

12 Efectul asupra evaluării care provine dintr-o anumită caracteristică va fi diferit în funcţie de modul în care participanţii pe piaţă iau în calcul caracteristica respectivă.

Pe parcursul raportului de evaluare au fost ţinute în vedere prescripţiile reglementărilor apărute în domeniu, şi anume:

**1. Ordonanţa Guvernului nr. 81/2003 privind Reevaluarea şi amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituţiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările şi completările ulterioare**

**2. Ordinul nr. 3471 din 25 noiembrie 2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice**

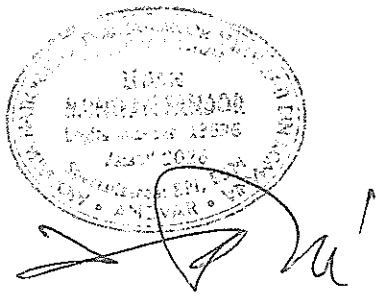
### 1.2.3. Bibliografia

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


- Sorin V Stan – Evaluarea terenului, Aplicaţie, Editura Iroval Bucureşti 2009
- Sorin V Stan – Aplicaţii cu evaluarea terenului, Editura Iroval Bucureşti 2010
- Sorin V Stan, Irina Bene – Evaluarea terenului aferent proprietăţii imobiliare . Aplicaţii, Editura Iroval Bucureşti 2012.
- ANEVAR: Evaluarea proprietăţii imobiliare , Ediţia a doua, Bucureşti, 2018
- Corneliu Şchiopu: Costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire. Clădiri rezidenţiale, Editura Iroval Bucureşti – Cercetări în evaluare SRL, 2009
- Corneliu Şchiopu: Costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale şi agricole. Construcţii speciale, Editura Iroval Bucureşti – Cercetări în evaluare SRL, 2010
- Corneliu Şchiopu: Costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodăreşti, structuri MITek şi construcţii speciale, Editura Iroval Bucureşti – Cercetări în evaluare SRL, 2014
- Ghidurile de Evaluare GEV ale ANEVAR ediţia 2025
- Manualul de Norme Internaţionale de Contabilitate pentru Sectorul Public, Ediţia 2013, IPSASB, CECCAR – vol I şi vol II

### 1.2.4. Etapele de lucru

Elaborarea prezentului raport de evaluare s-a efectuat în următoarele etape:
1.Stabilirea conceptului metodologic privind conţinutul şi structura raportului de evaluare.
2.Inspecţia patrimonială al activelor care conţin bunurile imobiliare.
3.Culegere de date, informaţii şi documente necesare elaborării raportului.
4.Selectarea şi corelarea datelor şi a informaţiilor.
5.Alegerea metodelor de evaluare.
6.Abordarea în prisma metodelor de evaluare alese.
7.Selectarea valorilor reprezentative pentru stabilirea valorii juste.
8.Rezultatul evaluării.



## 1.3. DESCRIEREA METODELOR DE EVALUARE

Baza de plecare al întocmirii prezentei raport de evaluare reprezintă cunoaşterea aplicabilităţii **STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR, ediţia 2018** şi concordanţei acestuia cu **STANDARDE INTERNAŢIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ (IFRS-URI)**

În principiu evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor financiare sau a situaţiilor financiare ale companiilor sau ale altor entităţi. Exemple de astfel de scopuri contabile diferite sunt cuantificarea valorii unui activ sau a unei datorii pentru înregistrarea acesteia în situaţia poziţiei financiare, alocarea preţului de achiziţie al unei întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea leasingului şi datele de intrare pentru calcularea cheltuielilor cu amortizarea în contul de profit şi pierderi.

În condiţiile prezentate mai sus în coroborare cu **Legea Contabilităţii nr 82/1991 republicată şi actualizată**, respectiv cu **OMFP 1802/2014 din 29 decembrie 2014 pentru Reglementări contabile 2015 (pct 3.4.1. Reevaluarea imobilizărilor corporale)** şi **Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituţiilor publice – actualizat în 2015** pentru evaluarea **bunurilor imobile aparţinând proprietăţii imobiliare** situată în **oraşul Baraolt, str Libertăţii, nr 7, judeţul Covasna**, proprietatea **ORAŞULUI BARAOLT**, metoda cea mai adecvată reprezintă abordarea prin **metoda comparaţiei de piaţă pentru estimarea valorii terenului aferent proprietăţii imobiliare, respectiv metoda costurilor pentru estimarea valorii construcţiilor aferente proprietăţii imobiliare.**

**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, 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 lucrarea d-lui **ing Corneliu Şchiopu,** editat de Editura Iroval – Cercetări în evaluare SRL, **(4,2800 RON/EUR)** 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 2021.**

Deoarece costurile unitare brute de reconstrucţie din lucrarea d-lui **ing Corneliu Şchiopu,** editate de Editura Iroval – Cercetări în evaluare SRL, sunt valori cu TVA cuprins este obligatoriu să scadă din costul de înlocuire reconstrucţie brut corectat al valorii TVA. Obţinând în acest fel **costul de înlocuire net (CÎN) al clădirii sau al construcţiei.**

**Sarcina stabilită evaluatorului de către beneficiarul prezentei raport de evaluare reprezenta stabilirea valorii juste al bunurilor imobile aparţinând proprietăţii imobiliare în vedera înregistrării din Contractul de vânzare-cumpărare nr 210 din 10 februarie 2025, care de fapt se compune din construcţii şi teren, în conturi contabile reale pentru fiecare element al imobilizărilor, adică construcţiile în contul 212, iar terenul în contul 211.**

Valoarea din **Contractul de vânzare-cumpărare nr 210 din 10 februarie 2025** este de **2.011.435,54 lei fără TVA, valoare care se consideră a fi valoare justă. Bunurile imobile achiziţionate de către ORAŞUL BARAOLT sunt înscrise în CF nr 28599 al oraşului Baraolt. Ulterior cartea funciară CF nr 28599 al oraşului Baraolt a fost dezmembrat în 3 active funcţionale înscrise în 3 cărţi funciare distincte şi anume în CF nr 30146, CF nr 30147 şi CF nr 30148 al oraşului Baraolt.**

Astfel s-au obţinut următoarele elemente imobiliare independente a căror valoare urmează a fi estimată:

| Nr crt | Denumire | Nr cadastru în CF |
|---|---|---|
| 1 | Teren înscris în CF nr 30146 Baraolt | 30146 |
| 2 | Clădire birouri | 30146-C1 |
| 3 | Magazie 1 | 30146-C2 |
| 4 | Magazie 2 | 30146-C3 |

| | | |
|---|---|---|
| 5 | Garaj 1 | 30146-C4 |
| 6 | Staţie trafo | 30146-C5 |
| 7 | Teren înscris în CF nr 30147 Baraolt | 30147 |
| 8 | Magazie 3 | 30147-C1 |
| 9 | Magazie 4 | 30147-C2 |
| 10 | Garaj 2 | 30147-C3 |
| 11 | Garaj 3 | 30147-C4 |
| 12 | Garaj 4 | 30147-C5 |
| 13 | Garaj 5 | 30147-C6 |
| 14 | Garaj 6 | 30147-C7 |
| 15 | Magazie 5 | 30147-C8 |
| 16 | Magazie 6 | 30147-C9 |
| 17 | Garaj 7 | 30147-C10 |
| 18 | Garaj 8 | 30147-C11 |
| 19 | Garaj 9 | 30147-C12 |
| 20 | Garaj 10 | 30147-C13 |
| 21 | Garaj 11 | 30147-C14 |
| 22 | Teren înscris în CF nr 30148 Baraolt | 30148 |
| 23 | Cantină | 30148-C1 |

Alocarea în situaţia de faţă este necesară, deoarece scopul evaluării este **înregistrarea în evidenţele contabile**. Alocarea reprezintă evidenţierea separată al valorii totale a u proprietăţi imobiliare pe componentele ei principale, în general, pe componentele fizice valori semnificative.

Scopurile uzuale pentru care se solicită procesul de alocare a valorii totale al une proprietăţi imobiliare sunt elaborarea situaţiilor financiare, respectiv estimarea valorii amortizabile a construcţiilor, estimarea valorii de impozitare a construcţiilor.

Alocarea valorii totale sau valorii unei proprietăţi imobiliare pe componentele acesteia este o sarcină cerută fie în mod expres unui evaluator autorizat, fie asumată de acesta şi inclusă în sfera misiunii de evaluare, conform IVS 101 *Sfera misiunii de evaluare*. În acest al doilea caz, evaluatorul autorizat poate să vină în întâmpinarea oricărui cumpărător al unei proprietăţi imobiliare, care va înregistra în bilanţul contabil al entităţii achizitoare valoarea justă sau de piaţă a terenului, construcţiilor, precum şi a bunurilor mobile şi a imobilizărilor necorporale separate, dacă este cazul.

## 1.4. REZUMATUL FAPTELOR ŞI CONCLUZII

Aşa cum s-a prezentat mai sus în vederea evaluării **bunurilor imobile aparţinând proprietăţii imobiliare** situată în **oraşul Baraolt, str Libertăţii, nr 7, judeţul Covasna**, proprietatea **ORAŞULUI BARAOLT**, ***în vederea înregistrării în evidenţele contabile cu valorile stabilite,*** metoda cea mai adecvată reprezintă abordarea prin **metoda comparaţiei de piaţă pentru estimarea valorii terenului aferent proprietăţii imobiliare, respectiv metoda costurilor pentru estimarea valorii construcţiilor aferente proprietăţii imobiliare.**

În urma aplicării abordării folosind **metoda comparaţiei pe perechi de date** pentru estimarea valorii **terenului aferente proprietăţii imobiliare** situată în **oraşul Baraolt, str Libertăţii, nr 7, judeţul Covasna, înscris în CF nr 28599 al oraşului Baraolt, cu suprafaţa totală de 8.581 mp**, proprietatea **ORAŞULUI BARAOLT**, este de:

# 768.814,70 RON

**Ulterior cartea funciară CF nr 28599 al orașului Baraolt a fost dezmembrat în 3 active funcționale înscrise în 3 cărți funciare distincte și anume în CF nr 30146, CF nr 30147 și CF nr 30148 al orașului Baraolt. Alocarea valorii stabilite mai înainte pentru cele trei parcele de terenuri s-a făcut în raport cu suprafața fiecărei parcele față de suprafața totală al terenului, astfel:**

| Nr crt | Denumire | Suprafața (mp) | Valoare evaluată (RON) |
|---|---|---|---|
| 1 | Teren înscris în CF nr 30146 Baraolt | 2 213 | 198 273,74 |
| 2 | Teren înscris în CF nr 30147 Baraolt | 5 188 | 464 818,86 |
| 3 | Teren înscris în CF nr 30148 Baraolt | 1 180 | 105 722,10 |
| **Teren înscris în CF nr 28599 Baraolt** | | **8 581** | **768 814,70** |

Conform celor prezentate mai înainte **valoare terenului aferente proprietății imobiliare** situată în **orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, județul Covasna, înscris în CF nr 30146 al orașului Baraolt, cu suprafața totală de 2.213 mp,** proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT**, este de:

# 198.273,74 RON

Conform celor prezentate mai înainte **valoare terenului aferente proprietății imobiliare** situată în **orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, județul Covasna, înscris în CF nr 30147 al orașului Baraolt, cu suprafața totală de 5.188 mp,** proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT**, este de:

# 464.818,86 RON

Conform celor prezentate mai înainte **valoare terenului aferente proprietății imobiliare** situată în **orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, județul Covasna, înscris în CF nr 30148 al orașului Baraolt, cu suprafața totală de 1.180 mp,** proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT**, este de:

# 105.722,10 RON

În urma aplicării abordării folosind **metoda costurilor,** folosind **metoda „costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire”,** pentru estimarea valorii construcțiilor situată în **orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, județul Covasna,** proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT**, s-au obținut **costul de înlocuire net** conform celor prezentate în tabelul de mai jos:

| Nr crt | Denumire construcţie | Cost de înlocuire net (RON) |
|---|---|---|
| 1 | Clădire birouri | 1 259 268,98 |
| 2 | Magazie 1 | 6 062,65 |
| 3 | Magazie 2 | 6 260,12 |
| 4 | Garaj 1 | 8 212,02 |
| 5 | Staţie trafo | 11 894,46 |
| 6 | Magazie 3 | 343 505,15 |
| 7 | Magazie 4 | 180 155,32 |
| 8 | Garaj 2 | 1 102,66 |
| 9 | Garaj 3 | 10 854,01 |
| 10 | Garaj 4 | 11 840,43 |
| 11 | Garaj 5 | 10 590,75 |
| 12 | Garaj 6 | 870,52 |
| 13 | Magazie 5 | 479,12 |
| 14 | Magazie 6 | 544,86 |
| 15 | Garaj 7 | 1 089,73 |
| 16 | Garaj 8 | 754,45 |
| 17 | Garaj 9 | 13 676,54 |
| 18 | Garaj 10 | 10 987,90 |
| 19 | Garaj 11 | 11 884,12 |
| 20 | Cantină | 679 163,87 |
| **Total** | | **2 569 197,68** |

**Sarcina stabilită evaluatorului de către beneficiarul prezentei raport de evaluare reprezinta stabilirea valorii juste al bunurilor imobile aparţinând proprietăţii imobiliare în vederea înregistrării în evidenţele contabile ale beneficiarului al contului 212, fără a modifica bilanţul contabil.**

Alocarea în situaţia de faţă este necesară, deoarece scopul evaluării este **înregistrarea în evidenţele contabile**. Alocarea reprezintă evidenţierea separată al valorii totale a unei proprietăţi imobiliare pe componentele ei principale, în general, pe componentele fizice cu valori semnificative, respectiv **construcţii şi teren.**

**Proprietatea imobiliară** situată în **oraşul Baraolt, str Libertăţii, nr 7, judeţul Covasna**, proprietatea **ORAŞULUI BARAOLT** este evidenţiată în **Contractul de vânzare-cumpărare nr 210 din 10 februarie 2025** cu valoarea de:

**2.011.435,54 RON**

Valoare **terenului aferent proprietății imobiliare** situată în **orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, județul Covasna, înscris în CF nr 28599 al orașului Baraolt, cu suprafața totală de 8.581 mp**, proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT**, s-a prezentat mai înainte ca fiind de:

# 768.814,70 RON

Valoare **construcțiilor aflate pe teren** se obține din scăderea valorii **terenului aferent proprietății imobiliare** situată în **orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, județul Covasna, înscris în CF nr 28599 al orașului Baraolt, cu suprafața totală de 8.581 mp**, proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT**, de **768.814,70 RON**, din valoarea totală cu care este evidențiat în **Contractul de vânzare-cumpărare nr 210 din 10 februarie 2025**, de **2.011.435,54 RON**, și este de:

# 1.242.620,85 RON

**După cum s-a văzut mai înainte valoarea costului de înlocuire net totală al construcțiilor aflate pe teren** aferente **proprietății imobiliare** situată în **orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, județul Covasna**, proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT** reprezintă suma valorii costului de înlocuire net al acestora și este de

# 2.569.197,68 RON

**Valorile sunt cantitativ diferite, motiv pentru care, pentru a nu modifica valoarea bilanțului contabil se vor regulariza valorile costului de înlocuire net al fiecărei construcții cu un indice ceea ce derivă din raportul construcțiilor obținute ca o valoare reziduală din valoarea proprietății prin scăderea valorii terenului și valoarea de înlocuire netă totală al construcțiilor:**

$$K = \frac{(2.011.435,54 - 768.814,70)}{2.569.197,68} = 0,4837$$

**Valorile alocate pe elementele componente ale proprietății imobiliare** prezentate ca unități individuale **sunt prezentate în tabelul de mai jos:**

| Nr crt | Denumire construcție | Cost de înlocuire net (RON) | Valoare justă (RON) |
|---|---|---|---|
| 1 | Clădire birouri | 1 259 268,98 | 609 059,36 |
| 2 | Magazie 1 | 6 062,65 | 2 932,27 |
| 3 | Magazie 2 | 6 260,12 | 3 027,78 |
| 4 | Garaj 1 | 8 212,02 | 3 971,83 |
| 5 | Stație trafo | 11 894,46 | 5 752,89 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6 | Magazie 3 | 343 505,15 | 166 140,06 |
| 7 | Magazie 4 | 180 155,32 | 87 134,11 |
| 8 | Garaj 2 | 1 102,66 | 533,31 |
| 9 | Garaj 3 | 10 854,01 | 5 249,66 |
| 10 | Garaj 4 | 11 840,43 | 5 726,76 |
| 11 | Garaj 5 | 10 590,75 | 5 122,33 |
| 12 | Garaj 6 | 870,52 | 421,04 |
| 13 | Magazie 5 | 479,12 | 231,73 |
| 14 | Magazie 6 | 544,86 | 263,53 |
| 15 | Garaj 7 | 1 089,73 | 527,06 |
| 16 | Garaj 8 | 754,45 | 364,90 |
| 17 | Garaj 9 | 13 676,54 | 6 614,81 |
| 18 | Garaj 10 | 10 987,90 | 5 314,42 |
| 19 | Garaj 11 | 11 884,12 | 5 747,88 |
| 20 | Cantină | 679 163,87 | 328 485,11 |
| **Total** | | **2 569 197,68** | **1 242 620,85** |

În final, în urma aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că **valoarea justă** al **bunurilor imobile aparținând proprietății imobiliare** situată în **orașul Baraolt, str Libertății, nr 7, județul Covasna,** proprietatea **ORAȘULUI BARAOLT,** ***în vederea înregistrării în evidențele contabile cu valorile stabilite,*** alocate pe elementele componente ale proprietății, este de:

| Nr crt | Denumire | Valoare justă (RON) |
|---|---|---|
| 1 | Teren înscris în CF nr 30146 Baraolt | 198 273,74 |
| 2 | Clădire birouri | 609 059,36 |
| 3 | Magazie 1 | 2 932,27 |
| 4 | Magazie 2 | 3 027,78 |
| 5 | Garaj 1 | 3 971,83 |
| 6 | Stație trafo | 5 752,89 |
| 7 | Teren înscris în CF nr 30147 Baraolt | 464 818,86 |
| 8 | Magazie 3 | 166 140,06 |
| 9 | Magazie 4 | 87 134,11 |
| 10 | Garaj 2 | 533,31 |
| 11 | Garaj 3 | 5 249,66 |
| 12 | Garaj 4 | 5 726,76 |
| 13 | Garaj 5 | 5 122,33 |
| 14 | Garaj 6 | 421,04 |
| 15 | Magazie 5 | 231,73 |
| 16 | Magazie 6 | 263,53 |

| | | |
|---|---|---|
| 17 | Garaj 7 | 527,06 |
| 18 | Garaj 8 | 364,90 |
| 19 | Garaj 9 | 6 614,81 |
| 20 | Garaj 10 | 5 314,42 |
| 21 | Garaj 11 | 5 747,88 |
| 22 | Teren înscris în CF nr 30148 Baraolt | 105 722,10 |
| 23 | Cantină | 328 485,11 |
| | | **2 011 435,54** |

**valabil pentru data de referinţă al evaluării din 30 aprilie 2025**

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

**LEDÁN-MUNTEAN SÁNDOR,**
**evaluator autorizat EPI, EBM**

**membru ANEVAR,**
**legitimaţia nr. 13136**

Anexa nr.3 la HCL nr. 63/2026

**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**
**privind aprobarea închirierii prin licitație publică imobilului înscris în CF 30147 Baraolt,nr. cad. 30147, situat în Orașul Baraolt, str. Libertății, nr. 7**

Art. 1. (1) Prezentul regulament stabileşte modalitatea de închiriere a imobilului din domeniul privat al oraşului Baraolt. înscris în **CF 30147 Baraolt,** nr. cad 30147. situat în Orașul Baraolt. str. Libertății. nr. 7.
(2) Imobilul se închiriază în vederea desfăşurării activităților economice.

**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 de comerţ.

**Art. 3.** (1) Licitația 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 rezultat din înmulţirea suprafeţei închiriate cu valoarea de 4,17 lei/lună/mp pentru clădirea cu nr. cad. 30147 – C1 respectiv 4,31 lei/lună/mp pentru clădirea cu nr. cad. 30147 – C2.
**Art. 4.** În sensul prezentului regulament, termenii şi expresiile de mai jos au următoarele semnificaţii:
b) 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;
c) imobile – imobilul identificat la art. 1 în care urmează a se desfăşura activitatea de comerţ.
d) iniţierea procedurii de închiriere – data publicării invitaţiei de participare în mass-media şi pe site-ul instituţiei;
e) licitaţie publică – procedura de atribuire a contractului de închiriere în care titularul dreptului de proprietate analizează şi evaluează ofertele depuse şi stabileşte oferta câştigătoare;
f) procedura de închiriere – etapele ce trebuie parcurse de titularul dreptului de administrare/ proprietar pentru încheierea contractului de închiriere;
g) 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;
h) 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.
i) 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, sau prin grija beneficiarului.
**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:
a) câştigătorul licitaţiei nu semnează contractul de închiriere în termenul de valabilitate a ofertei;
b) 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. Libertăţii, nr. 7".
(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 încrisă 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 de comerţ.
(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. 1la Documentație de atribuire*

**CAIET DE SARCINI**

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică imobilului înscris în CF 30147 Baraolt,nr. cad. 30147, situat în Orașul Baraolt, str. Libertății, nr. 7**

**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 575 mp din imobilului situat în Baraolt, str. Libertății, nr. 7, înscris în **CF 30147 Baraolt,** nr. cad 30147.

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 privata 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. Libertății, nr. 7, înscris în **CF 30147 Baraolt,** nr. cad. 30147 în suprafață de 5.188 mp, imobil al carei clădiri înscrise în CF 30147, respectiv număr 30147 – C1 cu suprafața de 315 mp, regim de înălțime S+P și 30147 – C2 cu suprafața de 160 mp, cu regim de înălțime P, magazii din beton armat 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 economice.

(2) Ciriașul este obligat să desfășoare 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, neputând fi solicitată preluarea acestora de către proprietar sau scăderea din cuantumul chiriei.

(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 terenului 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 terenul 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 imobilelor închiriate.

**CAPITOLUL D. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă**

Prețul minim rezultat din înmulțirea suprafeței închiriate cu valoarea de 4,17 lei/lună/mp pentru clădirea cu nr. cad. 30147 – C1 respectiv 4,31 lei/lună/mp pentru clădirea cu nr. cad. 30147 – C2.

**CAPITOLUL E. Criteriile de atribuire**

**a)** cel mai mare nivel al chiriei-

**b)** capacitatea economico - financiară a ofertanților;

**c)** protecția mediului înconjurător;

**d)** 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 licitație în urcare este de minim 50 de lei.

**CAPITOLUL F. Cerințele privind calificarea ofertanților**

(1) Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) să fie persoane juridice

b) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanția de participare la licitație;

c) să prezinte copia după actul de identitate al reprezentantului firmei;
d) să prezinte formularul de ofertă - Formular 1: Scrisoarea de înaintare - Formular 2: Cerere de înscriere la licitație – Formular nr. 3. Declarația privind eligibilitatea-Formular nr. 4.
e) să facă dovada constituirii garanției de participare;
f) să prezinte certificat de înregistrare fiscală emis de oficiul registrului comerțului;
g) să prezinte certificate constatatoare privind îndeplinirea obligaților exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local.
h) Autorizație de mediu.

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

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

**CAPITOLUL G. Cuantumul garanției de participare și cel al garanției de bună execuție contractuală**

(1) Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.
(2) Garanția de participare este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Primăriei Baraolt.
(3) Valoarea garanției de participare este de 100 de lei.
(4) Câștigătorul licitației are obligația să prezinte, la data încheierii contractului dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, în lei, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.
(5) Valoarea garanției de bună execuție este în cuantum egal cu valoarea de închiriere lunară stabilită în urma licitației.

**CAPITOLUL H. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii**

(1) Destinația spațiului închiriat este pentru desfășurarea unei activități economice, în conformitate cu legislația în vigoare.
(2) Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata închirierii.

**CAPITOLUL I. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului**

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

**CAPITOLUL J. Durata închirierii și posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional**

Durata închirierii este de 15 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional aprobat de către Consiliul local, semnat de ambele părți contractante.

**CAPITOLUL K. Facilitățile suplimentare-** Nu sunt.

**CAPITOLUL L. Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției 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 stabilită
(2) Pe plic se menționează denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "Licitație pentru închirierea imobilul situat în orașul Baraolt, str. Libertății, Nr. 7".
(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 însoțesc oferta. Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare şi va satisface cerinţele .

Ofertant, .....
( nume și prenume, semnătură autorizată și ștampilă)

Operator economic **Formular nr. 2**

*FORMULAR DE OFERTA*

Către

.....

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

1.Examinând documentația de atribuire . subsemnații. reprezentanți ai ofertantului .....(denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse documentația mai sus menționată, 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 și consimțim ca în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție în conformitate cu prevederile din documentația 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 și consimțim ca în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție în conformitate cu prevederile din documentația 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 Oraşul 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 Oraşului 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 30147 Baraolt,** nr. cad. 30147, situat în Orașul Baraolt, str. Libertății, nr. 7, compus din spațiu din clădiri existente cu nr. cad ..... suprafață utilă de ..... mp cu scopul de a fi folosit pentru activități economice.

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

**1.3.** Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a imobilului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

**CAP. III**

**Scopul contractului**

Art. 2

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

**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 15 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 reînnoiește cu acordul locatorului pentru o nouă perioadă prin act adițional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situația în care locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile din contractul inițial.

**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 relocațiune nu operează.

CAP. V

**Prețul contractului și modalitățile de plată**

**Art. 4.1** Cuantumul chiriei lunare este de ..... lei/lună, stabilit prin licitația deschisă cu strigare și adjudecare la prețul 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 orașul Baraolt și transmisă locatarului, la adresa menționată în contract.

**4.2.** Cuantumul chiriei va fi indexată anual cu indicele de inflație, comunicată de de Institutul Național de Statistică.

4.3. Reparațiile efectuate pentru aducerea imobilului la stadiul de utilizare respectiv investițiile pentru modernizarea spațiului pot fi efectuate doar cu acordul Proprietarului.

**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 și obligațiile părților**

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 investiții și reparații capitale, verificarea se va face în prezența locatarului sau reprezentantului/reprezentanților acestuia și în baza unei documentații de execuție aprobată în condițiile actelor normative.

**Art. 7**

**Drepturile locatarului**

Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și 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 chiriașului bunul imobil închiriat, la data semnării contractului, în conformitate cu prevederile contractuale;

b) să asigure folosința liniștită și utilă a bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului;

c) să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta;

d) să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă spațiului închiriat.

**Art. 9**

**Locatarul/chiriașul se obligă:**

a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

c) să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite în contract;

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

e) să răspundă pentru distrugerea totală sau parţială a bunului închiriat. care s-ar datora culpei sale:
f) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat spaţiul închiriat şi starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar:
g) 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:
h) 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.
i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spaţiului de către clienţi sau din cauza exploatării abuzive.
j) să execute la timp şi în condiţii optime reparaţiile de întreţinere curentă a spaţiului închiriat. inclusiv ale instalaţiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităţilor;
k) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităţilor consumate pentru folosinţa spaţiului închiriat;
l) în cazul încetării contractului din orice motiv, să facă dovada faptului că nu are restanţe către furnizorii de utilităţi;
m) cheltuielile privind amenajarea spaţiului vor fi suportate în totalitate de chiriaş, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.
**n)** să menţină destinaţia spaţiului, respectiv desfăşurarea de activităţi industriale

**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 reziliere 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 comerţ 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,**

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 16264 din 18.09.2026
Dosar Nr. .....

*Către,*

*PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT*

*CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BARAOLT*

Subsemnații ***REITLER KRALL ARANKA,*** cu domiciliul în Baraolt, str. Kulcsar nr. 1, Baraolt, județul Covasna , și ***VARGA ISTVAN*** , ambii în calitate de utilizatori al spațiilor din apropierea Cantinei de cărămidă, obiectiv care a fost cumpărat de către Orașul Baraolt, ***prin prezenta***

CERERE

Solicităm să dispuneți aprobarea închirierii acestor spații în vederea coninuării activității noastre, iar în caz de soluționare favorabilă vă rugăm să ne asigurați alimentarea cu energie electrică în aceste spații.

18.09.2021

Vă mulțumesc,

Reitler Krall Aranka

Varga Istvan

# EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
## PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 30147 Baraolt*

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

**Adresa:** Jud. Covasna, UAT Baraolt, Loc. Baraolt, Str LIBERTATII, Nr. 7

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafaţa* (mp) | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1 | 30147 | 5.188 | Imobil imprejmuit partial. Imprejmuit intre punctele 1 - ... - 11, 11-16-17 - ... - 24-38 - ... - 45 - 99 -102 - 101 - 100 - 67, 68 - ... - 74 - 103, 105 - 82 - ... - 89 - 1. |

**Construcţii**

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1.1 | 30147-C1 | Jud. Covasna, UAT Baraolt, Loc. Baraolt, Str LIBERTATII, Nr. 7 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:213 mp; S. construita desfasurata:213 mp; Magazie din beton armat si caramida , P ( parter ). An construire: 1988. |
| A1.2 | 30147-C2 | Jud. Covasna, UAT Baraolt, Loc. Baraolt, Str LIBERTATII, Nr. 7 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:160 mp; S. construita desfasurata:160 mp; Magazie din beton armat si caramida, P ( parter ); An construire: 1984. |

## B. Partea II. Proprietari şi acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| **20009 / 27/05/2025** | | |
| Act Notarial nr. Act de dezlipire nr. 1578, din 27/05/2025 emis de BNP Nagy Attila Ignacz; | | |
| B1 | Se infiinteaza cartea funciara 30147 a imobilului cu numarul cadastral 30147 / UAT Baraolt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 28599 inscris in cartea funciara 28599; | A1 |
| Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. sub nr. 210, din 10/02/2025 emis de NP David Cristian Emanuel; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | A1, A1.1, A1.2 |
| | 1) **ORASUL BARAOLT** | |
| | *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 28599/Baraolt, inscrisa prin incheierea nr. 4956 din 11/02/2025;* | |

## C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini | | Referinţe |
|---|---|---|
| **20009 / 27/05/2025** | | |
| Act Notarial nr. Act de dezlipire nr. 1578, din 27/05/2025 emis de BNP Nagy Attila Ignacz; | | |
| C1 | Intabulare, drept de SERVITUTE-DE TRECERE fond aservit in favoarea imobilului inscris in CF nr.30148 Baraolt | A1, A1.1, A1.2 |

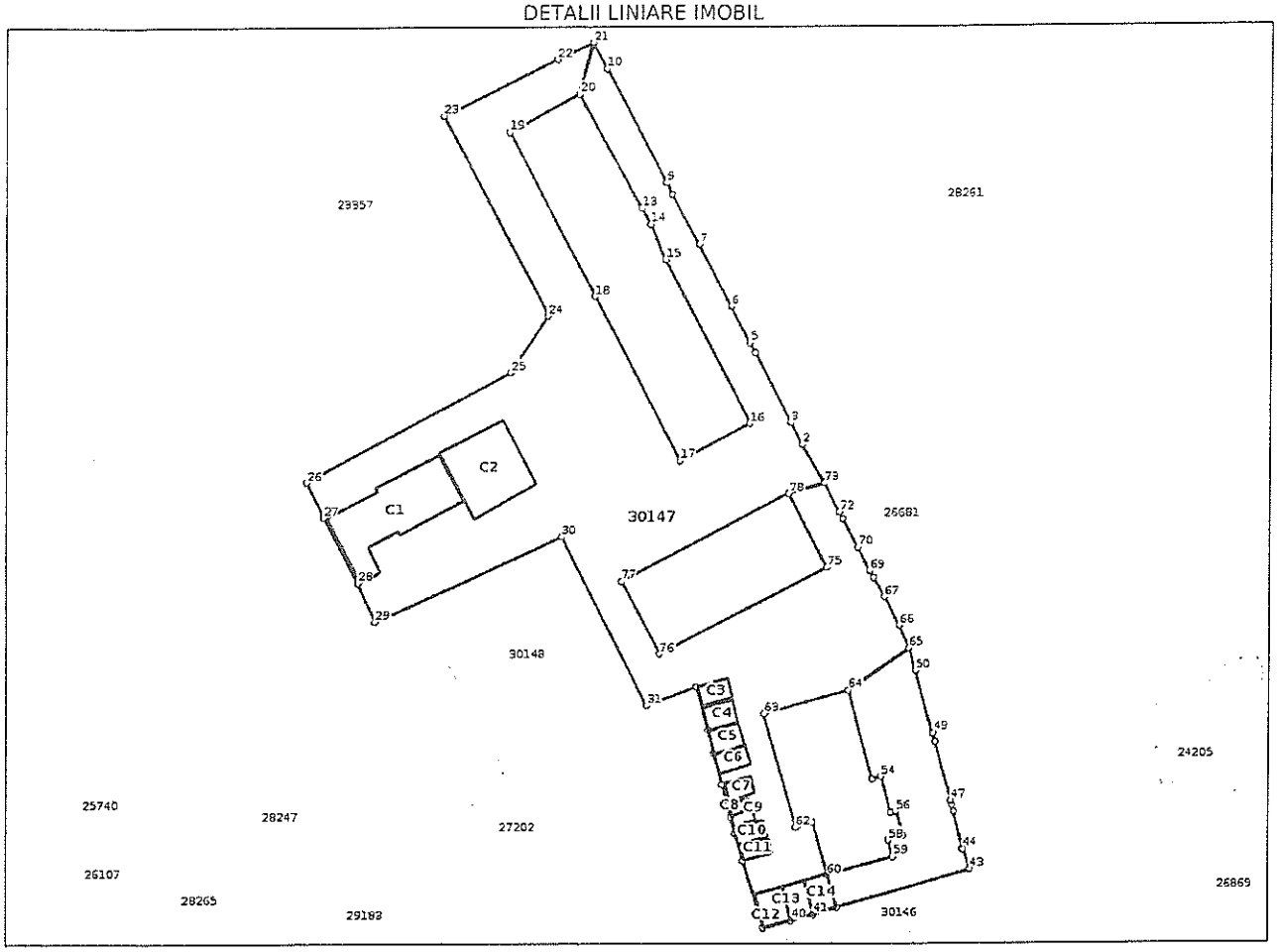
# Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 30147 | 5.188 | Imobil imprejmuit partial. Imprejmuit intre punctele 1 - ... - 11, 11-16-17 - ... - 24-38 - ... - 45 - 99 -102 - 101 - 100 - 67, 68 - ... - 74 - 103, 105 - 82 - ... - 89 - 1. |

* 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 | 5.188 | - | - | - | |

## Date referitoare la construcţii

| Crt | Număr | Destinaţie construcţie | Supraf. (mp) | Situaţie juridică | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|
| A1.1 | 30147-C1 | constructii anexa | 213 | Cu acte | S. construita la sol:213 mp; S. construita desfasurata:213 mp; Magazie din beton armat si caramida , P ( parter ). An construire: 1988. |
| A1.2 | 30147-C2 | constructii anexa | 160 | Cu acte | S. construita la sol:160 mp; S. construita desfasurata:160 mp; Magazie din beton armat si caramida, P ( parter ); An construire: 1984. |
| A1.3 | 30147-C3 | constructii anexa | 19 | Fara acte | S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:19 mp; Garaj din lemn. ( Fara acte ) |
| A1.4 | 30147-C4 | constructii anexa | 22 | Fara acte | S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; Garaj din caramida ( Fara acte ). |
| A1.5 | 30147-C5 | constructii anexa | 24 | Fara acte | S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; Garaj din caramida ( Fara acte ). |
| A1.6 | 30147-C6 | constructii anexa | 21 | Fara acte | S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Garaj din caramida ( Fara acte ). |

| Crt | Număr | Destinaţie construcţie | Supraf. (mp) | Situaţie juridică | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|
| A1.7 | 30147-C7 | constructii anexa | 15 | Fara acte | S. construita la sol:15 mp; S. construita desfasurata:15 mp; Garaj din lemn ( Fara acte ). |
| A1.8 | 30147-C8 | constructii anexa | 8 | Fara acte | S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp; Magazie din lemn ( Fara acte ). |
| A1.9 | 30147-C9 | constructii anexa | 8 | Fara acte | S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp; Magazie din lemn ( Fara acte ). |
| A1.10 | 30147-C10 | constructii anexa | 16 | Fara acte | S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Garaj din lemn ( Fara acte ). |
| A1.11 | 30147-C11 | constructii anexa | 13 | Fara acte | S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; Garaj din lemn ( Fara acte ). |
| A1.12 | 30147-C12 | constructii anexa | 30 | Fara acte | S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Garaj din caramida ( Fara acte ). |
| A1.13 | 30147-C13 | constructii anexa | 24 | Fara acte | S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; Garaj din caramida ( Fara acte ). |
| A1.14 | 30147-C14 | constructii anexa | 26 | Fara acte | S. construita la sol:26 mp; S. construita desfasurata:26 mp; Garaj din caramida ( Fara acte ). |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 7.765 | 2 | 3 | 4.326 | 3 | 4 | 13.673 |
| 4 | 5 | 2.12 | 5 | 6 | 7.152 | 6 | 7 | 12.363 |
| 7 | 8 | 9.957 | 8 | 9 | 2.171 | 9 | 10 | 22.355 |
| 10 | 11 | 5.084 | 11 | 12 | 9.252 | 12 | 13 | 22.471 |
| 13 | 14 | 3.211 | 14 | 15 | 6.733 | 15 | 16 | 32.432 |
| 16 | 17 | 13.911 | 17 | 18 | 32.399 | 18 | 19 | 32.419 |
| 19 | 20 | 13.905 | 20 | 21 | 9.252 | 21 | 22 | 6.871 |
| 22 | 23 | 22.179 | 23 | 24 | 39.433 | 24 | 25 | 11.954 |
| 25 | 26 | 40.434 | 26 | 27 | 6.804 | 27 | 28 | 12.95 |
| 28 | 29 | 7.527 | 29 | 30 | 36.022 | 30 | 31 | 33.344 |
| 31 | 32 | 9.296 | 32 | 33 | 7.964 | 33 | 34 | 4.219 |
| 34 | 35 | 5.62 | 35 | 36 | 5.918 | 36 | 37 | 2.925 |
| 37 | 38 | 5.021 | 38 | 39 | 12.245 | 39 | 40 | 5.143 |
| 40 | 41 | 3.992 | 41 | 42 | 4.312 | 42 | 43 | 24.353 |
| 43 | 44 | 3.65 | 44 | 45 | 6.759 | 45 | 46 | 1.203 |
| 46 | 47 | 0.796 | 47 | 48 | 10.706 | 48 | 49 | 1.639 |
| 49 | 50 | 11.469 | 50 | 51 | 4.117 | 51 | 52 | 13.037 |
| 52 | 53 | 16.186 | 53 | 54 | 1.641 | 54 | 55 | 6.573 |
| 55 | 56 | 0.97 | 56 | 57 | 4.47 | 57 | 58 | 2.728 |
| 58 | 59 | 3.05 | 59 | 60 | 12.068 | 60 | 61 | 9.566 |
| 61 | 62 | 3.125 | 62 | 63 | 20.807 | 63 | 64 | 15.351 |
| 64 | 65 | 13.038 | 65 | 66 | 4.416 | 66 | 67 | 5.729 |
| 67 | 68 | 3.892 | 68 | 69 | 1.404 | 69 | 70 | 4.563 |
| 70 | 71 | 5.696 | 71 | 72 | 1.395 | 72 | 73 | 5.613 |
| 73 | 74 | 6.456 | 74 | 75 | 14.539 | 75 | 76 | 33.016 |
| 76 | 77 | 14.54 | 77 | 78 | 33.054 | 78 | 1 | 6.455 |

** 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 și ora generării,**
24/09/2026, 13:01

**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**