



HOTĂRÂREA NR.143

privind închirierea, prin licitație publică a spațiului format din camerele nr.13 și nr.14 în suprafață totală de 18,64 mp ca parte din imobilul înscris în CF 71563-C1-U2, nr cad.71563-C1-U2, situat în Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr.23 (Fostul sediu ITL) având ca obiect de activitate: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI OCNA MUREȘ, întrunit în ședință publică ordinară, la data de 27.08.2026, ca urmare a emiterii dispoziției de convocare nr. 354 din 21.08.2026, de către primarul orașului Ocna Mureș, domnul Silviu Vințeler.

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr.148 din 11.08.2026;
- referatul de aprobare nr.12586 din 29.07.2026 al Arhitectului-șef din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Ocna Mureș din care rezultă necesitatea închirierii, prin licitație publică a spațiului proprietate privată a orașului Ocna Mureș, format din camerele nr.13 și 14, în suprafață de 18,64 mp, înscris în CF 71563-C1-U2 Ocna Mureș, situat în Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr.23 (Fostul sediu ITL) având ca obiect de activitate: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical;
- raportul de specialitate comun favorabil nr. 13336/12.08.2026 al Direcției juridice și al Serviciului ITL;
- avizele favorabile nr. 901RS/20.08.2026 al Comisiei de specialitate nr.1 și nr.904RS/20.08.2026 al Comisiei de specialitate nr. 2 ale Consiliului local al orașului Ocna Mureș ;

Temeiurile juridice cuprinse în :

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr.273/2006 a finanțelor publice locale, actualizată;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, actualizată;
- O.G. nr. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale ;
- Art.1777 – art.1850 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, actualizat ;
- Cap II, art.17 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;

În temeiul art. 129, alin. (2) lit. c), alin (6) lit.b), art. 136, art. 139, alin. (3) lit. g) și art. 196, alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare nr.123 din 21.07.2026 având ca obiect imobilul identificat la art.2 al prezentei, întocmit de SC EVAL AFFAIRS SRL conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a spațiului identificat în planșa releveu ca fiind format din camerele nr.13 și 14 în suprafață totală de 18,64 mp, care face parte din spațiul construit în suprafață utilă de 135,17 mp înscris în CF 71563-C1-U2 Ocna Mureș, nr. cad.71563-C1-U2, situat administrativ în Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr.23 (fostul sediu ITL) având ca obiect de activitate: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical, pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitatea prelungirii termenului contractual prin acordul părților semnatare ale contractului, prin act adițional, dintr-odată sau succesiv, cu condiția ca durata totală a termenului contractual să nu depășească 49 de ani, conform art.1783 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, conform Documentației de atribuire și a Caietului de sarcini cuprins în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta.

Art. 3. Se aprobă prețul de pornire al licitației de 340 lei/lună precum și garanția de participare la licitație de 3% din valoarea spațiului fără TVA, respectiv 2.529 lei.

Art. 4. Prezenta hotărâre poate fi atacată în condițiile stabilite de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, actualizată.

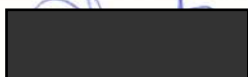
Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește primarul orașului Ocna Mureș, domnul Silviu Vințeler.

Hotărârea se comunică la:

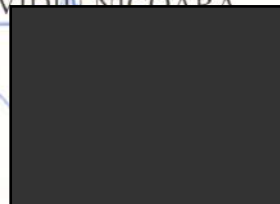
- Instituția Prefectului - județul Alba;
- Primarul orașului Ocna Mureș;
- Direcția economică;
- Arhitectul-șef ;
- Serviciul ITL ;

Ocna Mureș, 27.08.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARCELA ELENA NICOARĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
P.SECRETAR GENERAL
SIMION NICUȘOR PANDOR
DIRECTOR EXECUTIV
FLORIN OVIDIU NICOARĂ



AVIZAT CFPP,
ADELA CITĂ



Tehnored: TOM.ex:6. anexe:2 Consilieri in functie: 17; prezenti:14; voturi „pentru”(%): 14 (82,35%) ; voturi „contra”: 0; abțineri:0.

ANEXA NR 1 SA ACORD NR 143 din 27.08.2026

SC EVAL AFFAIRS SRL AIUD, str. CRIȘAN, nr. 10, JUD. ALBA, CIF 40399807, tel.
0740117136 daniladorin@yahoo.com



Nr. 123/21.07.2026

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară

Spațiu comercial

situat în Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr. 23, județul Alba,
71563-C1-U2 Ocna Mureș

PROPRIETAR: ORAȘUL OCNA MUREȘ – DOMENIU PRIVAT

CLIENT: ORAȘUL OCNA MUREȘ

UTILIZATOR DESEMNAȚ: ORAȘUL OCNA MUREȘ

EVALUATOR: DĂNILĂ IOAN DORIN

Iulie 2026

1

SCEVAL AFFAIRS SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR – AUTORIZAȚIE NR. 0733

IOAN-DORIN DANILA
2026.07.28 20:19:30

RO
A.N.E.V.A.R.
LEGITIMATIA NR. 11983

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară – Spațiu comercial

Adresă proprietate: Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr. 23, jud. Alba

Data evaluării: 21 iulie 2026

Evaluator: Dănilă Ioan Dorin, nr. leg. 11983, Aiud, str. Crișan, nr. 10 jud. Alba

Client: Orașul Ocna Mureș

Utilizator desemnat: Orașul Ocna Mureș

Cuprins

Scrisoare de transmitere	4
1. Rezumat	5
CERTIFICARE	6
2. Termenii de referință ai evaluării	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	8
2.3. Scopul evaluării	8
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	8
2.5. Tipul valorii	9
2.6. Data evaluării	9
2.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării	9
2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	9
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	10
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
2.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR	12
2.12. Descrierea raportului	12
3. Prezentarea datelor	13
3.1. Date generale	13
3.2. Localizarea imobilului	13
3.3. Descrierea situației juridice	14
3.4. Descrierea terenului	14
3.5. Descrierea construcției	15
3.6. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare:	15
4. Analiza pieței imobiliare	16
4.1. Delimitarea pieței specifice	17
4.2. Analiza cererii	17
4.3. Analiza ofertei	17
4.4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	18
4.5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	18
5. Analiza Cele mai Bune Utilizări - CMBU	20
5.1. Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea subiect:	20
6. Evaluarea proprietății	23
6.1. Abordarea prin piață	23
6.2. Abordarea prin venit	25
6.3. Abordarea prin cost	28
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	33
7.1. Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului	33
8. Anexe	34

Scrisoare de transmitere

21.07.2026

Evaluator: Dănilă Ioan Dorin

Membru titular ANEVAR - EPI

Nr. leg.: 11983

Către,
ORAȘUL OCNA MUREȘ

Stimate doamne și stimați domni

Prin prezenta, vă înaintăm Raportul de evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră pentru proprietatea imobiliară:

- Spațiu comercial – în suprafață utilă de 135,17 mp conform extras CF 71563-C1-U2, Ocna Mureș, și în suprafață construită de 189 mp (suprafață utilă x 1,4 – coeficient), situat administrativ în Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr. 23, jud. Alba.

Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru vânzare.

Raportul de evaluare atașat prezentei adrese este un raport de tip narativ și are un număr de 43 de pagini

Dreptul evaluat este dreptul real principal.

Tipul valorii – valoare de piață

Abordările folosite: Abordarea prin venit și Abordarea prin cost

Data evaluării: 21.07.2026

Inspekția bunurilor a fost realizată de către evaluator, în prezența proprietarului, la data de 21.07.2026. Cu această ocazie a fost identificată proprietatea supusă evaluării și au fost realizate fotografii atât în interiorul proprietății, cât și la exterior.

Valoarea de piață a fost stabilită având la bază standardele și metodologia recomandată de ANEVAR, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date din piața locală.

1. Rezumat

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare indicată mai jos. Am efectuat inspecția proprietății și am estimat valoarea de piață.

DĂNILĂ Ioan Dorin, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 11983, am evaluat proprietatea menționată, în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

Obiectul raportului: evaluarea proprietății imobiliare:

- Spațiu comercial – în suprafață utilă de 135,17 mp conform extras CF 71563-C1-U2, Ocna Mureș, și în suprafață construită de 189 mp (suprafață utilă x 1,4 – coeficient), situat administrativ în Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr. 23, jud. Alba.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în concordanță cu rapoartele, actele, documentația și informațiile puse la dispoziție de către proprietar, precum și pe baza datelor și informațiilor de piață. Nu s-au efectuat auditări speciale ale informațiilor primite de la beneficiar.

Scopul evaluării: determinarea valorii de piață pentru vânzare. Prezentul raport de evaluare este unul narativ, în conformitate cu SEV 103 – Raportare (IVS 103). Cea mai bună utilizare a proprietății este comercială.

Raportul de evaluare va stabili valoarea de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

Pentru estimarea valorii s-au aplicat: abordarea prin cost

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea estimată este valabilă numai pentru destinația precizată în raport:

Nr.crt.	Bun evaluat	Abordarea prin venit	Abordarea prin venit
		Valoare evaluata (EUR)	Valoare evaluata (LEI)
1	Spațiu comercial	116,667	611,148

la cursul valutar de 5,2384 lei/euro, valabil la data de 21.07.2026

*Valoarea nu include TVA

Aiud,
21.07.2026

Semnătura

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părținitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea mea nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR, și anume, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

Proprietatea supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator, în prezența reprezentatului proprietarului, în data de 21.07.2026.

Prezentul raport de evaluare se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor și poate fi verificat doar de persoanele abilitate, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării.

În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport de evaluare, certific că sunt membru titular ANEVAR în domeniul evaluării proprietăților imobiliare.

DĂNILĂ Ioan Dorin – membru titular - ANEVAR– EPI

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Dănilă Ioan Dorin – evaluator, membru titular ANEVAR – EPI, cu o experiență de peste 15 ani în domeniu.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Dănilă Ioan Dorin – evaluator autorizat EPI are încheiată asigurare de răspundere civilă la AON ROMÂNIA S.A.

În conformitate cu cerințele prezentate în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 în vigoare la data de referință, 21.07.2026, prin prezenta se confirmă că:

- evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- onorariul 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 și nu este influențat de apariția unui eveniment ulterior.
- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;

2.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: ORAȘUL OCNA MUREȘ

Utilizator desemnat: ORAȘUL OCNA MUREȘ

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății subiect în vederea închirierii.

Menționăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare și implicit la rezultate diferite.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr. 23, jud. Alba



Proprietatea imobiliară evaluată aparține Orașului Ocna Mureș – domeniu privat

Dreptul de proprietate evaluat rezultă din Extrasul de Carte Funciară anexat. Proprietatea este înscrisă în Cartea funciară nr. 71563-C1-U2 Ocna Mureș. Este un drept deplin, neafectat.

Dreptul de proprietate evaluat este un drept real principal. Dreptul a fost evaluat în ipoteza în care ar fi liber de sarcini.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este dat de scopul evaluării. În cazul de față, scopul evaluării fiind vânzarea, valoarea folosită pentru a stabili valoarea proprietății este valoarea de piață

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraf 30.1, definiția valorii de piață este: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

2.6. Data evaluării

Data la care a fost realizată evaluarea proprietății imobiliare este **21.07.2026**

2.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice bunurilor evaluate;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează bunurile evaluate.
- evaluatorul a avut acces în toate încăperile

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Documente și informații puse la dispoziție:

- Extras CF
- Relevu

Informațiile utilizate au fost:

- ⇒ Situația juridică a bunurilor acesteia conform documentelor prezentate de beneficiar;
- ⇒ Informații privind piața specifică (prețuri, cereri, oferte etc.);
- ⇒ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- ⇒ proprietarul, pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridică, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ⇒ presa de specialitate;
- ⇒ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul raportului de evaluare și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

Situația actuală a bunurilor și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici care pot să apară ulterior evaluării și care pot influența opiniile exprimate în acest raport;

Se presupune că bunurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii bunurilor și nu a inspectat părțile îngropate sau

ascunse ale acestora. În consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de proprietar și pe observațiile constatate în urma inspecției;

Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ.

Ipoteze speciale:

- În Extrasul de Carte funciară nu sunt notate sarcini
- Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor contracte de închiriere în prezent.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul lucrării, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile pieței specifice nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client și utilizator desemnat, nu acceptă nicio responsabilitate față de alte persoane, în nicio circumstanță.

Acest raport nu poate fi folosit pentru depunere de mărturie în justiție, atâta timp cât nu a existat o înțelegere prealabilă în acest sens.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și ipotezele speciale exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării. Raportul este confidențial, strict pentru utilizatorul desemnat și client, evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat, nominalizați în raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, orientările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR: Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC), și anume:

- ✓ SEV 100 – Cadru general (IVS – *Cadru general*)
- ✓ SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 – Tipul valorii
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul de tip narativ, care are ca și scop vânzarea. A fost realizat în conformitate cu SEV 103 – Raportare (IVS 103). Conține un număr de 43 de pagini cu anexe și 33 de pagini fără anexe.

3. Prezentarea datelor

3.1. Date generale

Orașul Ocna Mureș este situat în partea de nord-est a județului Alba, pe malul drept al râului Mureș, la aproximativ 22 km de municipiul Aiud și aproximativ 55 km de municipiul Alba Iulia. Localitatea beneficiază de acces facil la rețeaua rutieră națională, prin DN1 și Autostrada A10 Sebeș–Turda, ceea ce asigură conexiuni rapide cu principalele centre urbane și economice din județele Alba și Cluj.

Orașul are o populație de aproximativ 12.480 locuitori, conform Recensământului Populației și Locuințelor din anul 2021, înregistrând o tendință de scădere demografică față de recensămintele anterioare, fenomen specific unui număr important de orașe mici din România.

Dezvoltarea localității a fost strâns legată de exploatarea zăcămintelor de sare, activitate cu tradiție încă din perioada romană, precum și de industria chimică dezvoltată în a doua jumătate a secolului XX. Procesul de restructurare economică survenit după anul 1990 a determinat diminuarea activității industriale, economia locală orientându-se treptat către comerț, servicii, industrie ușoară, construcții și agricultură. În ultimii ani, dezvoltarea bazei de agrement și tratament balnear Băile Sărate Ocna Mureș a contribuit la creșterea atractivității orașului și la dezvoltarea sectorului serviciilor.

Fondul construit al orașului este alcătuit din clădiri rezidențiale individuale și colective, imobile administrative, spații comerciale și de servicii, precum și foste platforme industriale aflate în diferite stadii de reconversie. Infrastructura urbană este specifică unui oraș de dimensiuni mici, fiind asigurate principalele utilități publice (energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă, canalizare și telecomunicații), precum și dotările necesare funcționării activităților economice și sociale

3.2. Localizarea imobilului

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul orașului Ocna Mureș, județul Alba, pe strada Nicolae Iorga nr. 23, într-o zonă centrală a localității, caracterizată printr-un mix de funcțiuni administrative, comerciale, de servicii și rezidențiale. Imobilul beneficiază de acces direct din strada Nicolae Iorga, una dintre arterele principale ale orașului, care asigură legătura cu celelalte zone urbane și cu principalele căi de comunicație.

În imediata vecinătate se regăsesc sediul Primăriei Orașului Ocna Mureș (nr. 27), instituții publice, unități de învățământ, lăcașuri de cult, spații comerciale și alte unități prestatoare de servicii, ceea ce conferă zonei un caracter preponderent administrativ și de servicii și generează un flux constant de persoane pe parcursul zilei.

Accesibilitatea proprietății este bună, atât pentru traficul auto, cât și pentru cel pietonal, strada fiind modernizată și echipată cu infrastructura edilitară necesară. Zona dispune de toate utilitățile publice specifice mediului urban, respectiv alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare și rețele de telecomunicații.

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul poate fi apreciat ca având o atractivitate bună pentru desfășurarea activităților administrative, de servicii, profesii libere și comerț, datorită poziționării într-o zonă centrală, accesibilității și proximității față de principalele instituții și facilități urbane. Caracteristicile amplasamentului influențează pozitiv gradul de utilizare și potențialul comercial al proprietății evaluate.

3.3. Descrierea situației juridice

Conform documentelor puse la dispoziția evaluatorului, proprietatea imobiliară evaluată este identificată în **Cartea Funciară nr. 71563-C1-U2 Ocna Mureș**, fiind reprezentată de o unitate individuală cu destinația de spațiu pentru servicii, având suprafața utilă de **135,17 mp**.

Dreptul evaluat este **dreptul de proprietate deplină**, exercitat în limitele și condițiile prevăzute de legislația în vigoare. Identificarea juridică a imobilului a fost realizată pe baza extrasului de carte funciară și a celorlalte documente furnizate de beneficiar. Evaluatorul nu a efectuat verificări juridice independente, ci a utilizat informațiile și documentele puse la dispoziție, prezumând autenticitatea și valabilitatea acestora, în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR

3.4. Descrierea terenului

Imobilul evaluat este amplasat pe un teren situat în intravilanul orașului Ocna Mureș, județul Alba, pe strada Nicolae Iorga nr. 23. Terenul este aferent construcției în care este amplasată unitatea individuală evaluată și este identificat conform documentației cadastrale și extrasului de carte funciară.

Din punct de vedere topografic, terenul este caracterizat printr-o configurație plană, fără denivelări semnificative, având o formă regulată și condiții favorabile pentru exploatarea construcției existente. Amplasamentul beneficiază de acces direct din strada Nicolae Iorga, prin intermediul unei căi de circulație modernizate, asigurând accesul atât pietonal, cât și auto.

Terenul – este în suprafață de 206 mp, regulat, neîmprejmuit. Este racordat la apă, gaz, electricitate și canalizare. Se află în proprietatea Orașului Ocna Mureș.

3.5. Descrierea construcției

Proprietatea evaluată este reprezentată de o **unitate individuală (U2)** cu destinația de **spațiu pentru servicii**, amplasată într-o clădire cu regim de înălțime conform documentației cadastrale și a documentelor puse la dispoziția evaluatorului. Imobilul este situat în intravilanul orașului Ocna Mureș, pe strada Nicolae Iorga nr. 23.

Spațiul evaluat are o **suprafață utilă de 135,17 mp**, fiind compartimentat în **9 încăperi, 2 holuri, 2 grupuri sanitare și un spațiu de depozitare**, compartimentare care permite desfășurarea unor activități administrative, de birouri, servicii sau profesii liberale.

Distribuția încăperilor asigură o funcționalitate corespunzătoare destinației proprietății, accesul între spații fiind realizat prin intermediul holurilor interioare. Compartimentarea permite utilizarea independentă a încăperilor, precum și adaptarea acestora pentru diverse activități specifice sectorului serviciilor.

Construcția este racordată la rețelele publice de utilități, respectiv energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și telecomunicații, instalațiile existente fiind adecvate utilizării normale a proprietății.

Clădirea este de tip independent, P, are o suprafață construită la sol de 189 mp, suprafață obținută multiplicând suprafața utilă de 135,17 mp conform CF, cu coeficientul de 1,4. Anul construirii este 1974. Din suprafața totală de 189 mp.

- Structura clădirii este din beton.
- Acoperișul este tip terasă - hidroizolație
- Pereții sunt din zidărie de cărămidă.
- Tâmplăria exterioară este PVC cu geam termopan, tâmplăria interioară este din lemn și metalică
- Zugrăvelile sunt obișnuite cu lavabil
- Pardoselile sunt gresie și mozaic
- Instalațiile electrice sunt obișnuite și funcționale
- Clădirea este racordată la toate utilitățile
- Starea clădirii este bună.

3.6. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare:

Nu este cazul.

4. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară din orașul Ocna Mureș poate fi caracterizată ca o piață locală de dimensiuni reduse, cu un nivel relativ scăzut al activității tranzacționale comparativ cu municipiile Alba Iulia, Turda sau Târgu Mureș. Oferta de proprietăți imobiliare este limitată atât pe segmentul rezidențial, cât și pe segmentul spațiilor comerciale și de servicii, iar tranzacțiile se realizează într-un ritm redus, caracteristic piețelor secundare.

Segmentul spațiilor comerciale și al proprietăților destinate activităților de servicii este influențat în principal de cererea generată de întreprinderile mici și mijlocii, profesiile liberale, cabinetele medicale, activitățile de comerț și serviciile locale. Numărul redus al investițiilor noi și dimensiunea limitată a pieței determină existența unui stoc relativ restrâns de proprietăți comparabile disponibile atât pentru vânzare, cât și pentru închiriere.

În cadrul cercetării pieței efectuate pentru prezenta evaluare s-a constatat existența unui număr redus de proprietăți comparabile în orașul Ocna Mureș, motiv pentru care analiza a fost extinsă către piețele din localitățile apropiate, respectiv Aiud și Cugir. Aceste localități prezintă caracteristici funcționale similare și permit identificarea unui număr suficient de comparabile, diferențele dintre piețe fiind reflectate prin ajustările aplicate în cadrul abordării prin comparația vânzărilor și al abordării prin venit.

Nivelul valorilor unitare practicate pe segmentul spațiilor comerciale și de servicii este influențat în principal de amplasament, vizibilitate, suprafață, compartimentare, starea tehnică și posibilitatea utilizării imediate a proprietății. Spațiile situate în zone centrale sau cu trafic pietonal ridicat înregistrează, în general, valori superioare față de proprietățile amplasate în zone periferice sau cu accesibilitate redusă.

În ceea ce privește lichiditatea pieței, aceasta poate fi apreciată ca fiind **medie spre redusă**, intervalul necesar identificării unui cumpărător fiind, în general, mai mare decât în cazul municipiilor dezvoltate din regiune. Totodată, numărul ofertelor publice este limitat, iar informațiile privind tranzacțiile efective sunt reduse, motiv pentru care evaluatorul a utilizat atât informații provenite din tranzacții și oferte de vânzare, cât și date privind piața închirierilor, în conformitate cu disponibilitatea informațiilor de piață și cu cerințele Standardelor de evaluare.

4.1. Delimitarea pieței specifice

În conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR, piața specifică proprietății evaluate este reprezentată de segmentul **proprietăților comerciale și de servicii**, respectiv spații destinate activităților de birouri, cabinete medicale, cabinete individuale, sedii de societăți comerciale, activități de consultanță, prestări servicii și alte funcțiuni compatibile, amplasate în mediul urban.

Din punct de vedere geografic, piața specifică este reprezentată în principal de **orașul Ocna Mureș**, localitate în care este amplasată proprietatea evaluată. Având în vedere dimensiunea redusă a pieței locale și numărul limitat al tranzacțiilor și ofertelor disponibile, pentru identificarea unui număr suficient de comparabile analiza a fost extinsă și asupra localităților apropiate, respectiv **Aiud** și **Cugir**, care prezintă caracteristici economice și funcționale comparabile.

Participanții pe această piață sunt reprezentați, în principal, de întreprinderi mici și mijlocii, profesii libere, cabinete medicale, societăți prestatoare de servicii, instituții publice și investitori locali interesați de achiziția sau închirierea unor spații cu suprafețe reduse și medii.

Din punct de vedere al dreptului evaluat, piața analizată este cea a **dreptului de proprietate deplină** asupra proprietăților cu destinația servicii/comercial.

4.2. Analiza cererii

Cererea pentru spațiile comerciale și de servicii din orașul Ocna Mureș este generată în principal de operatorii economici locali, profesiile libere, cabinetele medicale, societățile prestatoare de servicii și instituțiile care desfășoară activități administrative.

În ultimii ani, cererea s-a menținut la un nivel relativ constant, fiind orientată cu precădere către spații cu suprafețe reduse și medii, amplasate în zone centrale sau cu accesibilitate și vizibilitate bune. Interesul pentru spații de mari dimensiuni este limitat, specificul economiei locale fiind dominat de întreprinderi mici și mijlocii.

Pe segmentul analizat, cererea este influențată de:

- amplasarea în cadrul localității;
- accesibilitatea și vizibilitatea;
- compartimentarea funcțională;
- starea tehnică;
- costurile de exploatare;
- posibilitatea utilizării imediate.

În cazul proprietății evaluate, suprafața de 135,17 mp și compartimentarea în mai multe încăperi răspund cerințelor unei categorii largi de utilizatori, ceea ce contribuie la menținerea unui nivel satisfăcător al cererii potențiale.

4.3. Analiza ofertei

Oferta de proprietăți similare existente pe piața orașului Ocna Mureș este redusă, atât în ceea ce privește proprietățile oferite spre vânzare, cât și cele disponibile pentru închiriere.

Numărul spațiilor comerciale și de servicii tranzacționate este limitat, iar proprietățile disponibile provin în principal din fondul construit existent, dezvoltările noi fiind sporadice. Din cercetarea pieței efectuată pentru prezenta evaluare rezultă că oferta este caracterizată printr-un număr redus de proprietăți comparabile, motiv pentru care au fost analizate și piețele din Aiud și Cugir.

Oferta existentă este eterogenă, diferențele privind suprafața, compartimentarea, starea tehnică și amplasamentul influențând semnificativ nivelul prețurilor și al chiriilor solicitate.

4.4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Raportul dintre cerere și ofertă poate fi apreciat ca fiind relativ echilibrat, într-o piață caracterizată printr-un volum redus al tranzacțiilor și al ofertelor disponibile.

Numărul limitat al cumpărătorilor și chiriașilor este compensat de existența unei oferte reduse de proprietăți comparabile, fără a se constata dezechilibre majore care să conducă la variații bruște ale nivelului prețurilor.

În aceste condiții, valorile de piață sunt determinate în principal de caracteristicile individuale ale fiecărei proprietăți, respectiv amplasament, stare tehnică, compartimentare și posibilitatea utilizării imediate, iar perioada de expunere pe piață este, de regulă, mai mare decât în cazul municipiilor cu piețe imobiliare dezvoltate.

În ansamblu, piața poate fi caracterizată ca fiind stabilă, fără indicii privind existența unui exces semnificativ de cerere sau de ofertă.

4.5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate, respectiv amplasarea într-o zonă centrală a orașului Ocna Mureș, accesibilitatea bună, suprafața utilă de 135,17 mp și compartimentarea adecvată activităților de servicii și administrative, evaluatorul apreciază că proprietatea prezintă un grad bun de atractivitate pentru utilizatorii specifici acestui segment de piață.

Se estimează că proprietatea poate fi absorbită de piață într-un interval de expunere considerat normal pentru categoria analizată, fără a fi necesare reduceri semnificative ale nivelului valorii de piață estimate, cu condiția promovării corespunzătoare și a menținerii unor condiții normale de piață.

Ținând seama de lichiditatea specifică pieței locale, se apreciază că perioada probabilă de expunere necesară identificării unui cumpărător interesat se situează, în condiții normale de piață, între 6 și 12 luni, interval compatibil cu segmentul proprietăților comerciale și de servicii din localitățile de dimensiuni similare.

5. Analiza Cele mai Bune Utilizări - CMBU

Cea mai bună utilizare (CMBU) este un concept fundamental pentru practica evaluării, format și utilizat pe orice piață imobiliară. Este definit ca fiind *“utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”*, conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025.

Prin definiție, „cea mai bună utilizare este acea utilizare fezabilă financiar a unui activ, care îi maximizează potențialul și care, înainte de toate, a fost selectată dintre cele demonstrate și argumentate ca fiind posibile fizic și permise legal”. Așa cum spune și numele, analiza CMBU urmărește evidențierea utilizării optime a proprietății prin prisma pieței în care ea este amplasată. În fapt, se analizează utilizarea prezentă, în paralel cu alte utilizări probabile ale proprietății, în mod rațional, în concordanță cu caracteristicile tehnice ale terenului și construcției, cu avizele existente și cele legal obținabile. Variantele de utilizare posibile fizic și permise legal selectate în mod rezonabil de evaluator sunt trecute prin filtrul fezabilității financiare, selecția finală oprindu-se la una dintre utilizări, demonstrată și justificată a fi cea mai bună.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză ca una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare. Pentru a analiza CMBU a proprietății este necesară cunoașterea pieței aferentă fiecărei utilizări analizate.

5.1. Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea subiect:

Analiza celei mai bune utilizări a fost realizată prin raportare la cele patru criterii consacrate:

posibilitatea fizică;

permisivitatea legală;

fezabilitatea financiară;

productivitatea maximă.

Posibilitatea fizică

Proprietatea evaluată este reprezentată de un spațiu cu destinația de servicii, având o suprafață utilă de 135,17 mp, compartimentat în 9 încăperi, 2 holuri, 2 grupuri sanitare și un spațiu de depozitare.

Configurația spațiului, amplasarea în zona centrală a orașului și accesul facil permit utilizarea acestuia pentru o gamă variată de activități specifice sectorului serviciilor, respectiv birouri, cabinete medicale, cabinete individuale, activități de consultanță, sedii administrative sau alte activități compatibile.

Din punct de vedere fizic, proprietatea este aptă pentru utilizarea sa actuală, fără a necesita modificări structurale semnificative.

Permisivitatea legală

Conform documentelor puse la dispoziția evaluatorului și destinației înscrise în documentația cadastrală, utilizarea proprietății pentru activități de servicii este permisă din punct de vedere juridic și urbanistic.

Nu au fost identificate restricții care să împiedice exploatarea proprietății conform destinației sale sau care să limiteze în mod semnificativ utilizarea acesteia.

Fezabilitatea financiară

Având în vedere caracteristicile pieței locale, nivelul chiriilor și valorilor de piață identificate pentru proprietăți similare, utilizarea actuală a spațiului este apreciată ca fiind justificată din punct de vedere economic.

Costurile necesare pentru adaptarea proprietății la alte utilizări ar putea depăși avantajele economice generate, în timp ce menținerea destinației actuale permite valorificarea optimă a caracteristicilor constructive și funcționale ale imobilului.

Cererea existentă pe piața locală este orientată în principal către spații de dimensiuni reduse și medii destinate activităților de servicii, fapt ce susține fezabilitatea economică a utilizării actuale.

Productivitatea maximă

Analizând criteriile prezentate anterior, evaluatorul apreciază că utilizarea proprietății ca spațiu destinat activităților de servicii reprezintă utilizarea care generează cea mai ridicată valoare economică în condițiile actuale ale pieței.

Nu au fost identificate utilizări alternative care să fie simultan:

- fizic posibil;
- legal permise;
- fezabile financiar;

- capabile să genereze o valoare superioară celei corespunzătoare utilizării actuale.

Prin urmare, cea mai bună utilizare a proprietății este utilizarea actuală, respectiv spațiu destinat activităților de servicii, administrative și profesii liberale.

În urma analizării celor patru criterii specifice conceptului de „cea mai bună utilizare”, evaluatorul concluzionează că utilizarea actuală a proprietății reprezintă cea mai bună utilizare, aceasta fiind posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar și productivă din punct de vedere economic.

6. Evaluarea proprietății

6.1. Abordarea prin piață

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (paragrafele 39 și 40), **abordarea prin piață** „*este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect , prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzătorilor*”.

Abordarea comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, compărându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și /sau oferte recente credibile.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (paragrafele 42, 43, 44 și 45, 46 și 47) „*Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. Atunci când exista informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață*”.

Etaple procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul proprietății, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea.
- Verificarea informațiilor pentru confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte, iar tranzacțiile au fost obiective (desfășurate în condiții normale de piață), respectiv că ofertele utilizate există și că informațiile prezentate sunt reale.

- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea analizată, prin utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile, iar dacă compararea nu este posibilă, se procedează la eliminarea proprietății respective din listă
- Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU
- Analiza rezultatului evaluării și formularea concluziei asupra valorii (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piață foarte dinamică și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare. Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul poate fi prezentat sau nu sub forma unui interval de valori.

Abordarea prin comparația vânzărilor a fost analizată în cadrul procesului de evaluare, fiind efectuată o cercetare a pieței locale și a piețelor din localitățile învecinate, în vederea identificării unor proprietăți comparabile.

În urma analizei efectuate s-a constatat că piața proprietăților cu destinația servicii/comercial din orașul Ocna Mureș este caracterizată printr-un volum redus al tranzacțiilor și al ofertelor disponibile, iar proprietățile identificate prezintă diferențe semnificative față de proprietatea evaluată în ceea ce privește amplasamentul, suprafața, funcționalitatea, compartimentarea, starea tehnică și caracteristicile constructive.

De asemenea, comparabilele identificate în localitățile apropiate (Aiud și Cugir) aparțin unor piețe locale cu un nivel diferit al cererii și al dinamicii economice, diferențele de localizare și de context economic conducând la valori unitare semnificativ superioare celor specifice pieței din Ocna Mureș. În aceste condiții, ajustările necesare pentru asigurarea comparabilității ar fi fost de o amploare considerabilă, ceea ce ar fi diminuat gradul de credibilitate și relevanță al rezultatului obținut prin această abordare.

În consecință, evaluatorul apreciază că abordarea prin comparația vânzărilor nu poate furniza, în prezenta lucrare, o indicație suficient de credibilă asupra valorii de piață a proprietății evaluate, motiv pentru care aceasta nu a fost utilizată în reconcilierea valorii finale, concluziile evaluării fiind fundamentate pe abordarea prin venit și abordarea prin cost, considerate mai adecvate caracteristicilor proprietății și informațiilor de piață disponibile.

6.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit are la bază principiul economic al anticipării beneficiilor viitoare, potrivit căruia valoarea unei proprietăți imobiliare este determinată de capacitatea acesteia de a genera venituri pentru proprietar pe durata exploatării sale economice. Participanții la piață interesați de achiziționarea unor proprietăți cu destinația comercială sau de servicii își fundamentează, în mod obișnuit, decizia investițională pe nivelul veniturilor ce pot fi obținute din exploatarea acestora și pe randamentul investiției. În cazul proprietăților generatoare de venit, abordarea prin venit reflectă comportamentul tipic al investitorilor și reprezintă una dintre cele mai relevante metode de estimare a valorii de piață, întrucât stabilește legătura directă dintre capacitatea proprietății de a produce venituri și valoarea economică a acesteia.

Proprietatea evaluată este reprezentată de un spațiu destinat activităților de servicii, amplasat într-o zonă centrală a orașului Ocna Mureș, categorie de proprietăți care, în mod obișnuit, este exploatată prin închiriere sau este achiziționată în considerarea potențialului de generare a veniturilor. Din acest motiv, abordarea prin venit este apreciată ca fiind adecvată caracteristicilor proprietății și modului în care participanții la piață analizează astfel de active.

Pentru aplicarea acestei abordări au fost analizate ofertele de închiriere disponibile pentru proprietăți similare, situate atât în orașul Ocna Mureș, cât și în localitățile apropiate, respectiv Aiud și Cugir, având în vedere numărul redus de proprietăți comparabile existente pe piața locală. Informațiile obținute au fost analizate și ajustate pentru a reflecta diferențele privind amplasamentul, suprafața, compartimentarea, starea tehnică și caracteristicile funcționale ale proprietăților comparabile.

În urma analizei comparabilelor a fost estimată chiria de piață aferentă proprietății evaluate, exprimată în euro/mp/lună, aceasta reprezentând venitul brut potențial pe care un proprietar prudent îl poate obține în condiții normale de piață.

În continuare au fost avute în vedere gradul de ocupare specific pieței locale, precum și cheltuielile normale de exploatare suportate de proprietar, rezultând venitul net anual aferent proprietății.

Transformarea venitului net anual în valoare de piață s-a realizat prin metoda capitalizării directe, utilizând o rată de capitalizare estimată pe baza informațiilor disponibile privind piața investițiilor imobiliare și caracteristicile segmentului analizat. Rata de capitalizare reflectă relația dintre venitul net anual și valoarea proprietății, încorporând percepția investitorilor asupra riscului, lichidității pieței, perspectivei de evoluție a veniturilor și caracteristicilor specifice proprietăților similare.

Având în vedere specificul pieței locale, caracterizată printr-un volum redus al tranzacțiilor și al informațiilor privind investițiile imobiliare, rata de capitalizare utilizată a fost fundamentată prin coroborarea informațiilor obținute din piață cu experiența profesională a evaluatorului și cu nivelurile practicate pentru proprietăți similare din localități comparabile.

Rezultatul obținut prin abordarea prin venit este apreciat ca fiind credibil și reprezentativ pentru estimarea valorii de piață a proprietății evaluate, întrucât reflectă modul în care un investitor prudent ar analiza oportunitatea achiziționării unui astfel de activ, având în vedere capacitatea acestuia de a genera venituri în condiții normale de exploatare.

Proprietatea evaluată reprezintă un activ cu potențial de generare a veniturilor din exploatare prin închiriere, categoria de cumpărători specifică acestei piețe fiind interesată în principal de capacitatea proprietății de a produce venituri. În consecință, abordarea prin venit reflectă în mod direct comportamentul participanților la piață și oferă cea mai relevantă indicație asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Abordarea prin cost a fost utilizată cu rol de verificare și susținere a rezultatului obținut prin abordarea prin venit.

În vederea estimării chiriei de piață aferente proprietății evaluate au fost identificate și analizate proprietăți oferite spre închiriere, având destinații similare, respectiv spații pentru servicii, birouri și activități comerciale.

Selecția comparabilelor a urmărit identificarea unor proprietăți care prezintă un grad cât mai ridicat de similitudine cu proprietatea evaluată, din perspectiva următoarelor caracteristici:

- destinația și modul de utilizare;
- amplasarea în mediul urban;
- suprafața utilă;
- compartimentarea și funcționalitatea;
- starea tehnică și nivelul finisajelor;
- accesibilitatea și vizibilitatea;
- categoria potențialilor utilizatori.

Având în vedere faptul că piața imobiliară a orașului Ocna Mureș este caracterizată printr-un număr redus de spații disponibile pentru închiriere și printr-un volum limitat al tranzacțiilor, cercetarea pieței a fost extinsă și asupra localităților Aiud și Cugir, care reprezintă piețe locale comparabile din punctul de vedere al tipului de proprietăți analizate.

Deși proprietățile selectate nu sunt identice cu proprietatea evaluată, acestea sunt considerate suficient de reprezentative pentru segmentul analizat, diferențele privind amplasamentul, suprafața, compartimentarea și caracteristicile constructive fiind reflectate prin ajustările efectuate în cadrul analizei.

Evaluatorul apreciază că setul de comparabile utilizat permite estimarea unei chirii de piață credibile și este adecvat condițiilor specifice unei piețe locale cu lichiditate redusă și ofertă limitată.

Comparabilă	Preț vânzare	Chirie lunară	Observații
Aiud – 230 mp	290.000 €	1.100 €/lună*	zonă mai bună
Aiud – 463 mp	300.000 €	1.650 €/lună*	spațiu mare
Cugir – 177 mp	249.000 €	885 €/lună	comparabilă foarte bună
Cugir – 330 mp	215.000 €	1.200 €/lună*	spațiu comercial

(*) Pentru proprietățile care nu aveau ofertă de închiriere aferentă, chiria a fost estimată pe baza nivelului chiriilor practicate în aceeași localitate și pentru proprietăți similare. Această abordare este acceptabilă în condițiile unei piețe locale cu informații limitate.

Nr. crt.	Comparabilă	Preț de vânzare (€)	Chirie lunară (€)	Venit brut potențial anual (€)	Venit brut efectiv (€) (10% neocupare)	Venit net anual (€)	Rata de capitalizare
1	Aiud – spațiu servicii 230 mp	290.000	1.100	13.200	11.880	11.730	4,04%
2	Aiud – spațiu servicii 463 mp	300.000	1.650	19.800	17.820	17.670	5,89%
3	Cugir – spațiu servicii 177 mp	249.000	885	10.620	9.558	9.408	3,78%
4	Cugir – spațiu servicii 330 mp	215.000	1.200	14.400	12.960	12.810	5,96%

Element de calcul	Valoare
Suprafață utilă	135,17 mp
Chirie unitară estimată	4,30 €/mp/lună
Chirie lunară estimată	581 €
Venit brut potențial anual (VBP)	6.972 €
Grad de neocupare	10%
Pierderi din neocupare	697 €
Venit brut efectiv (VBE)	6.275 €
Cheltuieli aferente proprietarului	150 €
Venit net anual (VNE)	6.125 €
Rata de capitalizare adoptată	5,25%
Valoarea rezultată prin abordarea prin venit	116.667 €

6.3. Abordarea prin cost

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiențe fizice.

Scopul evaluării este stabilirea valorii de înlocuire și a valorii rămase (în funcție de gradul de depreciere cumulată) corespunzătoare la data evaluării.

COSTUL DE INLOCUIRE NET - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze: fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt :

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente : recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus)
- Depreciere economică (din cauze externe) pierderea de valoare ca rezultat al acțiunii unor factori externi activului (cum ar fi prețuri crescute la materii prime, muncă ori utilități) fără o creștere în prețul produsului, scăderea cererii pentru un produs, reglementări restrictive

guvernamentale, inflație, etc. concepte de management, lipsa materiilor prime, lipsa forței de muncă, inaccesibilitatea pieței, legislația, cerere și ofertă.

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.

Abordarea prin cost presupune ca valoarea maximă a unui bun pentru un cumpărător cunoscător este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou cu utilitate echivalentă. Când bunul nu este nou, din costul curent brut trebuie deduse (scăzute) pentru toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

Pentru evaluarea construcțiilor s-a utilizat Programul Kost Plus.

Fișa de calcul și centralizatorul se regăsesc în anexe.

Notă: S-a aplicat o ajustare de 55 %, reprezentând uzura fizică estimată de evaluator în urma inspecției clădirilor și ținând cont de durata de viață normată a acestor clădiri și de starea fizică a acestora.

În urma analizei făcute, prin abordarea prin cost, valoarea proprietății subiect a fost estimată la **116.667 euro**, echivalent a **569.697 lei** la cursul BNR din data de 21.07.2026, și anume 5,2384 lei, valoare la care se adaugă și valoarea terenului.

6.4. Metoda comparației directe:

Metoda comparației directe estimează valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate și compara apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și caracteristicile economice, dacă proprietățile produc venituri.

Principiul substituției aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul care ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil. Acest principiu spune că metoda comparației directe este mai puțin adecvată dacă nu există pe piață proprietăți de substituție.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. Dacă în schimb numărul de tranzacții este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitată.

Metoda comparației directe se aplică rareori la proprietăți cu destinație specială, pentru că pe piață se vând puține asemenea proprietăți.

Schimbarea rapidă a condițiilor economice și a legislației pot limita aplicabilitatea acestei metode.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar și atunci când aplicabilitatea ei este limitată.

Această metodă este des utilizată în evaluarea proprietăților imobiliare și se recomandă pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte cu terenuri similare în zonă.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la terenuri similare sunt analizate, comparate și ajustate, în funcție de asemănări și diferențieri.

Evaluarea terenului considerat liber:

Elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea pentru fiecare teren analizat sunt:

Teren în suprafață de 206 mp – curți-construcții

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Ocna Mureș, jud. Alba	Ocna Mureș, jud Alba	Ocna Mureș, jud Alba	Ocna Mureș, jud Alba
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	206	1,385	1,768	921
	Forma,	regulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
	Utilități	toate utilitățile	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
9	Zonare:	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	construit	construibil	construibil	construibil
	Pret total (EURO)		30,470	49,504	24,867
	Pret / mp (EURO)		22	28	27

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Ocnă Mureș, jud. Alba	Ocnă Mureș, jud. Alba	Ocnă Mureș, jud. Alba	Ocnă Mureș, jud. Alba
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața (mp)	206	1.381	1.768	921
PREȚ VÂNZARE EUR		30.470	49.604	24.967
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriu de comparație		€ 22,00	€ 28,00	€ 27,00
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitară sau procentuală		0%	-10%	-10%
Ajustare totală pentru tipul comparabil		0,00	-2,80	-2,70
Preț de vânzare corectat		22,00	25,20	24,30
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Dezputul de proprietate transmisă	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0
Ajustare totală pentru Dezputul de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 22,00	€ 25,20	€ 24,30
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficient urbanistici	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Restricții legale - coeficient urbanistici		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 22,00	€ 25,20	€ 24,30
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală				
Ajustare totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 22,00	€ 25,20	€ 24,30
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală				
Ajustare totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 22,00	€ 25,20	€ 24,30
5 CONDIȚII DE PLATĂ				
Condiții ale plății	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru condiții ale plății		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 22,00	€ 25,20	€ 24,30
6 LOCALIZARE				
Localizare	Ocnă Mureș, jud. Alba	Ocnă Mureș, jud. Alba	Ocnă Mureș, jud. Alba	Ocnă Mureș, jud. Alba
Ajustare unitară sau procentuală		20%	10%	20%
Ajustare totală pentru localizare		€ 4,40	€ 2,82	€ 4,86
Preț corectat (EUR/mp)		€ 26,40	€ 27,92	€ 29,16
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a) Număr (dimensiune) și formă	206	1.381	1.768	921
Ajustare unitară sau procentuală		10%	10%	5%
Ajustare totală pentru formă și dimensiune		€ 2,20	€ 2,52	€ 1,22
b) Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru topografie (planitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 28,60	€ 30,24	€ 30,38
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	toate utilizabile	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Ajustare unitară sau procentuală		10%	5%	10%
Ajustare totală pentru utilități disponibile		€ 2,20	€ 1,26	€ 2,43
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,80	€ 31,50	€ 32,81
9 ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,80	€ 31,50	€ 32,81
10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	construit	construit	construit	construit
Ajustare unitară sau procentuală		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare totală pentru Cea mai bună utilizare		-€ 2,20	-€ 2,52	-€ 2,43
Preț corectat		€ 28,60	€ 28,98	€ 30,38
Preț corectat (EUR/mp)		€ 28,60	€ 28,98	€ 30,38
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 6,60	€ 7,78	€ 6,08
(procentual)	30%	15%	25%	
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 11,00	€ 8,82	€ 10,94
(procentual)	50%	35%	45%	
Suprafața	206			
Oprire mp	€ 29,60			
Valoare estimată EURO	5,974			
Valoare RON	31,294			
Curs valutar	5,2384			

În urma analizei se poate observa că proprietatea comparabilă B a fost ajustată cel mai puțin și este cea mai similară cu proprietatea subiect, drept urmare valoarea de piață obținută prin metoda comparațiilor directe s-a obținut un preț de 29 €/mp, și o valoare a terenului de 5.974 €, echivalent a 31.294 lei la cursul BNR din data de 21.07.2026, și anume 5,2384 lei.

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Proprietatea – spațiu comercial, situată în Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr. 25, jud. Alba, înscrisă în Cartea Funciară nr. 74563-C1-U2 Ocna Mureș, aflată în proprietatea Orașului Ocna Mureș – domeniu privat, a fost evaluată prin abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Nr.crt.	Bun evaluat	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
		Valoare evaluata (EUR)	Valoare evaluata (EUR)
1	Spațiu comercial	110,693	108,754
2	Teren - 206 mp	5,974	5,974
TOTAL		116,667	114,728

Nr.crt.	Bun evaluat	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
		Valoare evaluata (Lei)	Valoare evaluata (Lei)
1	Spațiu comercial	579,854	569,697
2	Teren - 206 mp	31,294	31,294
TOTAL		611,148	600,991

Ținând cont de tipul proprietății, de poziția acesteia, de datele de piață în ceea ce privește proprietățile asemănătoare, consider că valoarea echitabilă a proprietății subiect este dată abordarea prin venit, și anume :

Nr.crt.	Bun evaluat	Abordarea prin venit	Abordarea prin venit
		Valoare evaluata (EUR)	Valoare evaluata (LEI)
1	Spațiu comercial	116,667	611,148

la cursul valutar de 5,2384 lei/euro, valabil la data de 21.07.2026

*Valoarea nu include TVA

Valoarea a fost estimată ținând cont exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și considerentele avute în prezentul raport de evaluare, și este valabil în condițiile economice și juridice prezentate în prezentul raport.

8. Anexe

1. Acte de proprietate
2. Fișe de calcul
3. Poze
4. Anunțuri comparabile



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Aiud

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 71563-C1-U2 Ocna Mureș

Nr. cerere	30754
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214283062



Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Alba, UAT Ocna Mureș, Loc. Ocna Mureș, Sc. A, Et. Parter, Ap. 2
Părți comune: bransamentul comun la rețeaua de energie electrică, fundațiile și zidurile comune, fațadele comune, igheaburile și burlanele pentru apele pluviale, racordul comun la rețeaua de apă, racordul comun la rețeaua de canalizare, racordul comun la rețeaua de gaze naturale, șarpanta și învelitoarea, Terenul construit și neconstruit.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	71563-C1-U2	-	135,17	80/100	206/258	

Unitatea individuală nr. 2, cu identificator electronic : 71563-C1-U2, compusă din: nouă camere (6, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 și 18), două holuri (5 și 10), două grupuri sanitare (7 și 8) și o debara (9), cu suprafața totală utilă de 135,17 mp. Bunuri indivize comune : 80/100. Cota parte teren atribuit : 206/258 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5794 / 08/07/2013		
Hotărare nr. 154/2007 emis de Primaria Ocna Mureș;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) ORAȘUL OCNA MUREȘ- DOMENIU PRIVAT.		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 71563-C1/Ocna Mureș, inscrisa prin incheierea nr. 4838 din 11-IUN-13;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 71563-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Ocna Mures
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Ocna Mures, Loc. Ocna Mures, Sc. A, Et. Parter, Ap. 2
Părți comune: bransamentul comun la rețeaua de energie electrică, fundațiile și zidurile comune, fațadele comune, țigheaburile și burlanele pentru apele pluviale, racordul comun la rețeaua de apă, racordul comun la rețeaua de canalizare, racordul comun la rețeaua de gaze naturale, șarpanta și învelitoarea. Terenul construit și neconstruit.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	71563-C1-U2	-	135,17	80/100	206/258	

Unitatea individuală nr. 2, cu identificator electronic : 71563-C1-U2, compusă din: nouă camere (6, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 și 18), două holuri (5 și 10), două grupuri sanitare (7 și 8) și o debara (9), cu suprafața totală utilă de 135,17 mp. Bunuri indivize comune : 80/100. Cota parte teren atribuit : 206/258 mp.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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,
13/07/2026, 11:07

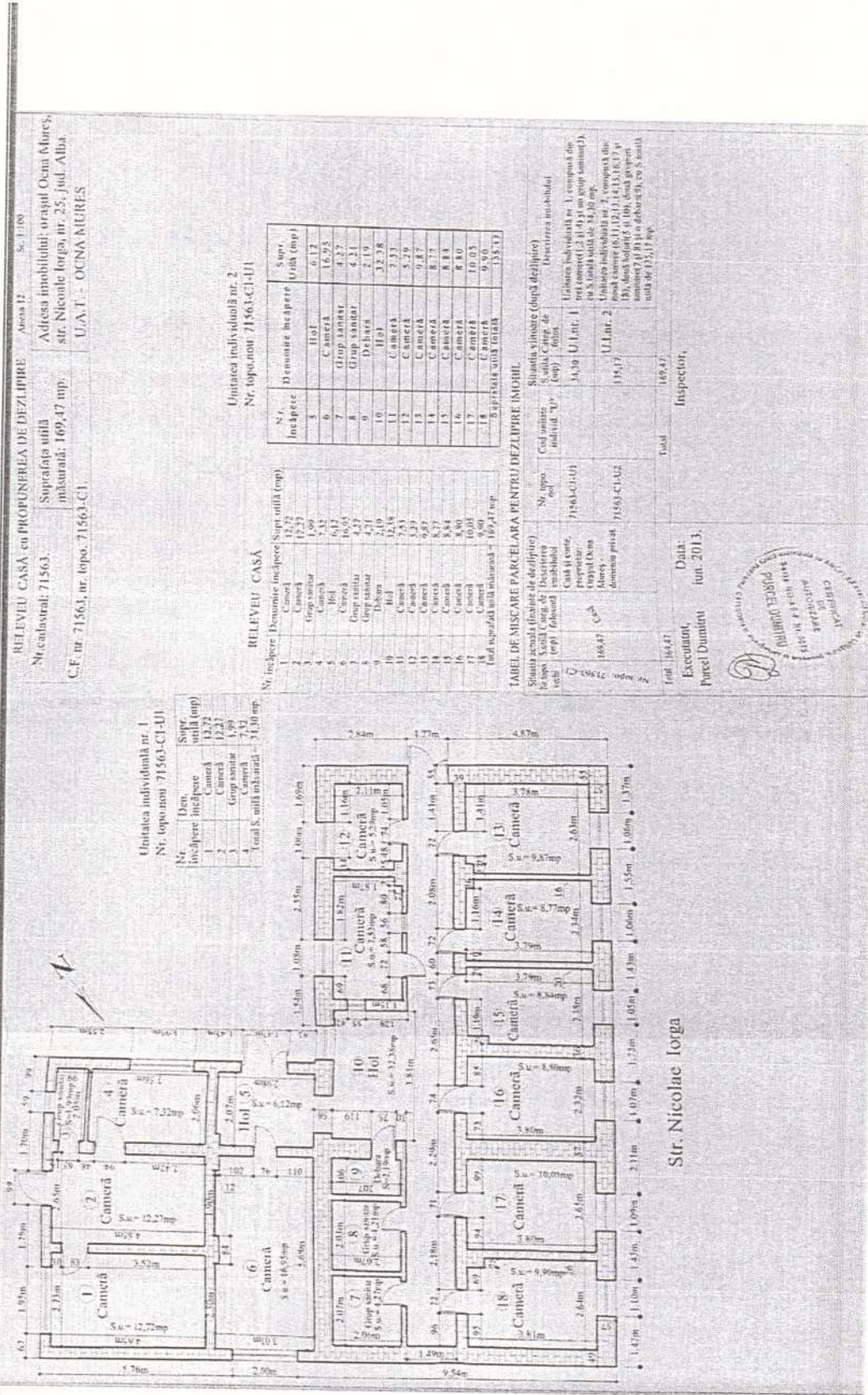
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 2

Situație pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



RAPORT DE EVALUARE nr. 123 PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Beneficiar raport: Oraș Ocna Mureș

Destinatar: Oraș Ocna Mureș

Proprietate Evaluata: ALBA, OCNA MURES, str. Nicolae Iorga, nr. 23

Data evaluării: 21.07.2026 / Curs la data evaluării: 5.2384 lei/EUR

Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 6

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fis a nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologi ca (ani)	Varsta Efectiv a (ani)	Suprafata construita desfasura ta (mp)	Cost de nou construcție (lei)	Cost de nou construcție (EUR)	Depr. (uzura fizica (%))	Depr. Extern a (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de realizar e (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	1	Spatiu comercial	1974	B	52	52	189	1,265,996.23	241,676.13	55.00	0.00	569,698.30	108,754.26	100.00	0.00
		TOTAL CONSTRUCTIILOR					189	1,265,996	241,676			569,698	108,754		0

Note:

- Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciile.

RAPORT DE EVALUARE nr. 123 PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Beneficiar raport: Oraș Ocna Mureș
Destinatar: Oraș Ocna Mureș
Proprietate Evaluata: ALBA, OCNA MURES, str. Nicolae Iorga, nr. 23

Data evaluării: 21.07.2026 / Curs la data evaluării: 5.2384 lei/EUR
Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 6

FISA NR. 1 - Spațiu comercial

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (lei fara TVA)	Cost lucrări ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
8	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti		mpAd	B	189	2,592.57	489,995.73	100.00	489,995.73	0.00	1	35
7	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	B	189	327.41	61,880.49	100.00	61,880.49	0.00	1	36
6	LAVWC	Lavuar + WC (obisnuit)		ansamblu	B	2	5,091.92	10,183.84	100.00	10,183.84	0.00	1	37
5	INCELF5	Instalatii de incalzire cu traseu leava Cu,		mpAd	B	189	359.15	67,879.35	100.00	67,879.35	0.00	1	37
4	ELNGR	Instalatii electrice de iluminat, prize		mpAd	B	189	326.16	61,644.24	100.00	61,644.24	0.00	1	37
3	INVTIG	Inveltoare tigla profilata ceramica pe		mp	B	189	570.82	107,884.98	100.00	107,884.98	0.00	1	35
2	6ZIDCAR24PF	Structura cladire parter (fara scara) -		mpAd	B	189	1,663.30	314,363.70	100.00	314,363.70	0.00	1	15
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona	B	189	805.10	152,163.90	100.00	152,163.90	0.00	1	11
		TOTAL FISA						1,265,996	100	1,265,996	0		

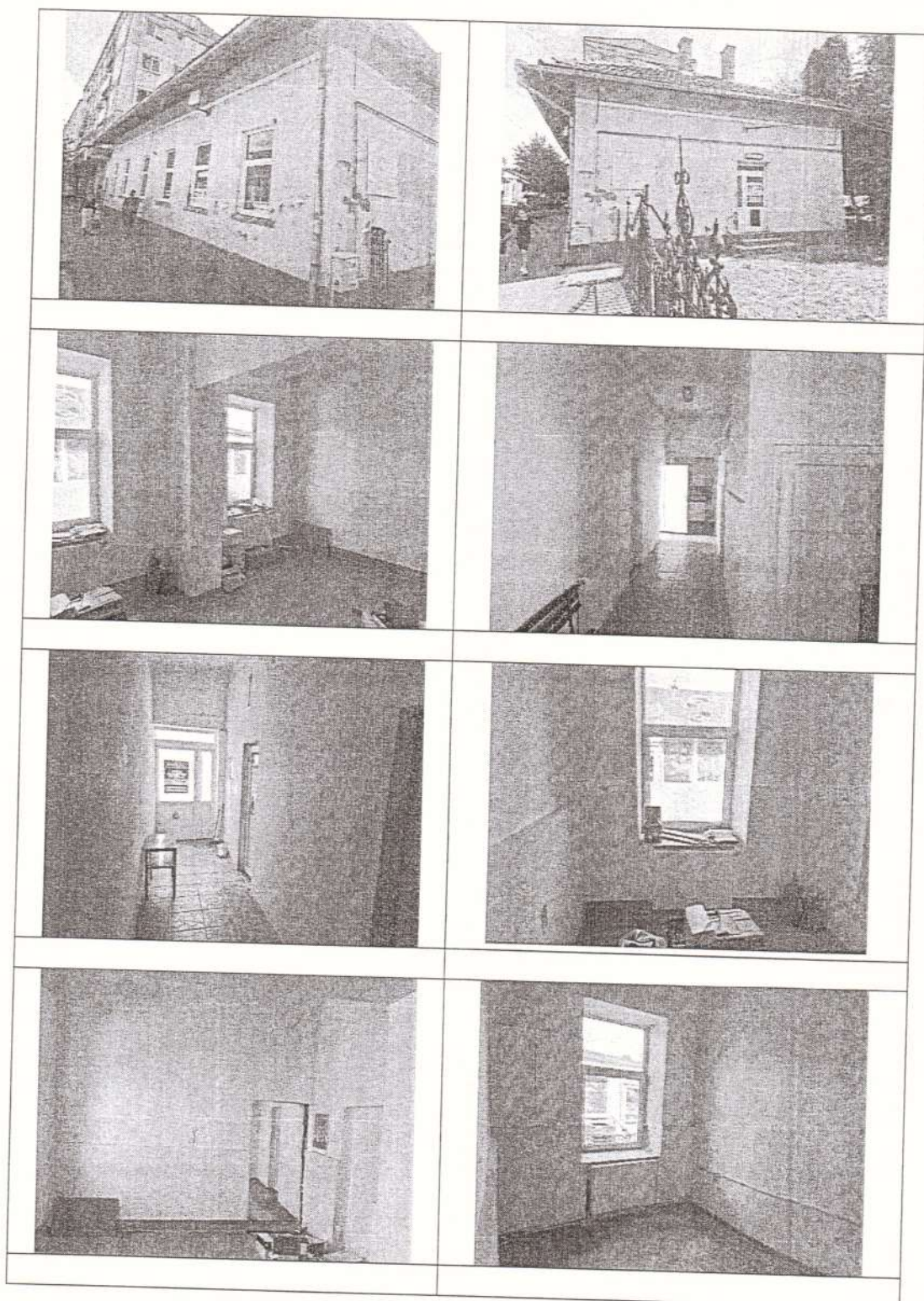
Note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "CICR C.rezidentiale"; 2 = "CICR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CICR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MitTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C. 7 = "CR-CICLADIRIDE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CICLADIRI INSURUTE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus

Poze



Anunțuri comparabile

ok

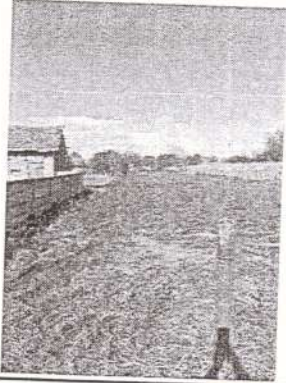
Adaugă anunț nou

Căutare

Publicare

vida Tarc / Paduc pre... Cadru de pat. 100... Folie de protecție...

< Incepe



PRIVAT

Raul
Pe OLX din martie 2015
Activ pe 02 septembrie 2015

Trimite mesaj

074 118 7822

Maximizați anunțul pe OLX cu o imagine

LOCALITATE

Oraș Mureș
Alba

2015-08-15
15.08.2015

Vezi locația pe hartă

Reactualizat la 25 noiembrie 2015

Vand teren intravilan

30 000 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 1385 m² Extravilan / intravilan: intravilan

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz Tiriac

DESCRIERE

Vand teren intravilan, zona Cisteiul de Mureș.
Cu suprafața totală de 1385 m2, cu deschidere la stradă, cu toate actele în regulă. Pretul este negociabil.

ID: 261176378 Vizualizări: 372

Reportare

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

Raul
Pe OLX din martie 2015
Activ pe 02 septembrie 2015

074 118 7822

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDhFQls.html?search_reason=search%7Corganic

romimo.ro

Home » Anunțuri » Imobiliare » De vânzare » Terenuri de vânzare » Teren intravilan



Contul meu



Agentul imobiliare

+ Adaugă anunț

Vand teren intravilan

50 000 EUR

negociabil

Vizibil din 07.02.2024 2 45 11 PM



1/5



☎ Telefon rapid



Rommy Flavia

Vezi toate anunțurile

0745752000

Contactează vânzătorul

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă poți ajuta?

Caractere ramase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata terenului	1768 m ²
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

Vand teren intravilan in suprafata de 1768 mp. situat in localitatea Ocna Mures str.8 Martie nr.48 B.

Terenul este imprejmuit, dispune de racordare la rețeaua electrica la rețeaua de apa si canal si poate fi racordat la rețeaua de gaze naturale care trece prin fata proprietatii.

Se afla in apropierea Strandului Bellavi si a Bailor Sarate.

Ideal pentru casa, pensiune sau case de vacanta.

ID anunț: 1748508359

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/86ideede33h4799gei70g2123575660h.html>

BLITZ

Teren intravilan 921mp, Ocna Mures

ID: BLITZ 185892TV Cartier: Ocna Mures, Intet: mp 27.6, Actualizat: 23.02.2025

NOIȚĂȚI IMOBILIARE OFFER

25.000 €



Julian Hede
Specialist Broker Partner
+40 358 233 770
office@blitz.ro

Te interesează oferta?
Programază o vizionare!

Nume și prenume:

Telefon:

Email:

Donor să fii contactat în legătură cu oferta BLITZ 185892TV din Alba Iulia, zona Ocna Mures.

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile privind prelucrarea datelor cu caracter personal.

SOLICITA VIZIONARE

Descriere

BLITZ propune spre vânzare un teren intravilan de 921 mp, situat în Ocna Mures.

O oportunitate excelentă pentru cei care caută un teren bine poziționat, la un preț avantajos, ideal pentru construcția unei locuințe sau pentru investiție.

◆ Caracteristici principale:

Suprafață teren: 921 mp

Intravilan

Utilități pe stradă (apă, curent, gaz – unde este disponibil)

Acces facil

Zonă în dezvoltare

Terenul beneficiază de o amplasare bună, într-o zonă liniștită, cu acces rapid către punctele de interes din oraș.

Preț foarte bun raportat la zonă și suprafață, ideal atât pentru construcție proprie, cât și pentru investiție pe termen lung.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionări, vă așteptăm cu drag!

Cod ofertă / ID BLITZ: P161792

<https://www.blitz.ro/alba-iulia/teren-vanzare-blitz185892tv>

ANEXA NR 2 LA HOTAR NR 143/27.08.2026

PRIMĂRIA ORAȘULUI OCNA MUREȘ
JUDEȚUL ALBA



APROBAT,
PRIMAR,
Jur. Silviu Vințeler

DOCUMENTAȚIE

PENTRU LICITAREA ÎNCHIRIERII **SPAȚIULUI** FORMAT DIN
CAMERELE NR. 13 și 14 ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE **18,64 MP**, ÎNSCRIS
ÎN CF. 71563-C1-U2 CU NR. CAD. 71563-C1-U2 SITUAT ÎN OCNA MUREȘ
, STR.N. IORGA , NR.23 (FOSTUL SEDIU ITL), AVÂND CA OBIECT DE
ACTIVITATE: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet
medical

XX

DOCUMENTELE LICITAȚIEI CE SE PUN LA DISPOZIȚIA

SOLICITANȚILOR, CONTRA-COST, PENTRU ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A SPAȚIULUI FORMAT DIN CAMERELE NR.13 și 14 ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE **18,64 MP**, ÎNSCRIS ÎN CF. 71563-C1-U2 CU NR. CAD. 71563-C1-U2 SITUAT ÎN OCNA MURES , STR.N. IORGA , NR.23 (FOSTUL SEDIU ITL), AVÂND CA OBIECT DE ACTIVITATE: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical

- 1.** Instrucțiuni pentru ofertanții privind licitația publică pentru ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI AVÂND CA OBIECT DE ACTIVITATE: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical.
- 2.** Caiet de sarcini.
- 3.** Oferta pentru închiriere.
- 4.** Contract de închiriere.

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

privind licitația publică pentru
ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI AVÂND CA OBIECT DE ACTIVITATE: birouri,
spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical.

Primăria orașului Ocna Mureș, str.N. Iorga, nr.27, jud.Alba, cod fiscal 4563228,
telefon :0258871257/0258871217 ;Fax :0258871217, E-mail :contact @primariaocnamures.ro,
Web:www.primariaocnamures.ro.

Ofertanții interesați sa participe la licitația publică pentru închirierea spațiului AVÂND CA OBIECT DE ACTIVITATE: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical , organizată în conformitate cu prevederile OUG NR.57/2019 - privind Codul administrativ, vor depune la sediul proprietarului Primăriei orașului Ocna Mureș, județul Alba în perioada: până în _____ opțiunea pentru Spațiul nominalizat în anunțul publicat în presă si care urmează a fi supus licitației publice în vederea închirierii.

I. OPTIUNILE - CONDIȚII DE ELIGIBILITATE :

1. OPTIUNILE VOR CUPRINDE URMĂTOARELE :

- în cazul persoanelor juridice:

- O fișă cu informații privind ofertantul si o declaratie de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau adăugiri;
- Acte doveditoare a stării materiale si financiare care să ateste capacitatea de preluare a închirierii.
- Dovada ca poate exercita activitati declarate.
- Certificate fiscale privind îndeplinirea la zi a tuturor obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat,
- Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al societății , din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment,
- Document care sa ateste forma juridică a solicitantului.
- Declarație pe proprie raspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale la care a fost desemnat câștigător în ultimii 3 ani dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie.Restrictia operează pentru o durată de 3 ani calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare
- Dovada achitarii caietului de sarcini, taxei de participare si depunerii garantiei pentru participare la licitație.

• Oferta

- în cazul persoanelor fizice :

- O fișă cu informații privind ofertantul si o declaratie de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau adăugiri;
- Acte doveditoare a stării materiale si financiare care să ateste capacitatea de preluare a închirierii.
- Dovada ca poate exercita activitati declarate
- Certificate fiscale privind îndeplinirea la zi a tuturor obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat,
- Copie după actul de identitate-valabil;
- Declarație pe proprie raspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale la care a fost desemnat câștigător în ultimii 3 ani dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie.Restrictia operează pentru o durată de 3 ani calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare

- Dovada achitării caietului de sarcini, taxei de participare și depunerii garanției pentru participare la licitație.

- Oferta

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate.

3. Taxa de participare la licitație SE PIERDE dacă optiunea oferta este respinsă datorită neîndeplinirii condițiilor de eligibilitate.

Termenul limită de depunere a ofertelor în ziua de _____ ora _____.

Lista cu ofertanții acceptați pentru participarea la licitație se va afișa la sediul Primăriei orașului Ocna Mureș, județul Alba în ziua de _____, ora _____.

II. PREZENTAREA OFERTELOR

LICITAȚIA PUBLICĂ va avea loc în ziua de _____, ora _____, la sediul Primăriei orașului Ocna Mureș, județul Alba, oră la care se vor deschide OFERTELE. La licitație pot participa ofertanți sau reprezentanții acestora, caz în care aceștia vor prezenta documentul de împuternicire.

1. OFERTA VA CUPRINDE:

a. Cerere de înscriere la licitație;

b. Formularul de ofertă conform modelului anexat;

Dovada depunerii **GARANȚIEI DE PARTICIPARE** în valoare de **2529 lei**.

Plata se va face la casieria Primăriei orașului Ocna Mureș zilnic între orele 8-14.

Dovada achitării la casieria Primăriei orașului Ocna Mureș a **TAXEI DE PARTICIPARE** la licitație în valoare de **200 lei**. Dovada achitării la casieria Primăriei orașului Ocna Mureș a taxei pentru **DOCUMENTAȚIA DE LICITAȚIE**, în valoare de **50 lei**.

Prețul de pornire al licitației este de minim _____ lei/lună, conform Hotărârii de Consiliu Local nr. _____ și plata închirierii se va face lunar, până la finele lunii pentru care se datorează. Prețul închirierii va fi indexat anual cu rata inflației.

c. Termenul de valabilitate a ofertei.

2. Ofertele pentru licitație se depun într-un exemplar, semnat de ofertant.

3. OFERTANTUL va introduce oferta în două plicuri astfel:

- **plicul exterior**, pe care va fi scrisă adresa organizatorului: Primăria orașului Ocna Mureș, str. N. Iorga, nr. 27, județul Alba; identificarea (nominalizarea) spațiului, va conține actele solicitate și plicul interior.

- **plicul interior** care va conține oferta și pe care va fi scris numele și adresa ofertantului. Acest plic se restituie ofertantului nedeschis, în cazul în care acesta nu a fost depus la data și ora limită a depunerii ofertei sau ofertantul a fost eliminat de la licitație pentru neprezentare a actelor solicitate.

4. În cazul în care sunt oferte pentru mai multe spații se vor întocmi dosare distincte pentru fiecare spațiu solicitat.

5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

6. În procesul de calificare și evaluare de detaliu a ofertelor se va cere participanților confirmarea acestora fără modificarea lor.

7. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații.

8. Pe baza hotărârii finale a verificatorului, se poate comunica rezultatul oficial al licitației, și organizatorul va comunica ofertantului câștigător acceptarea ofertei, comunicându-i-se data la care trebuie să se prezinte pentru perfectarea contractului.

În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație;
2. Oferta trebuie să fie fermă;
3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;
4. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe din cerințele din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea vointei ofertantului de a semna contractul de închiriere a spațiului.
6. Revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare la licitație;
7. Revocarea de către ofertant a ofertei, după adjudecare atrage pierderea garanției de participare;
8. Ofertanții care sunt dovedeți că dețin informații despre valoarea altor oferte din licitație, sau au stabilit cu alți ofertanți înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației, spre a obține preturi de închiriere mai mici, vor fi excluși automat de la licitație;
9. Ofertele aflate sub valoarea pretului minim lunar de închiriere vor fi excluse de la licitație;
10. Pentru stabilirea ofertei castigatoare, comisia de licitație va avea în vedere pretul cel mai mare oferit. În caz de egalitate, a preturilor oferite, se va solicita ofertanților, a caror oferta a fost egală, să depună alta oferta, în plic închis, mai mare decât cea inițială.
11. Ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise.

III. GARANTII

- În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxa de participare la licitație și garanția de participare la licitație;
- Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare la licitație (pct.10, litera i din Anexa nr. 1 la caietul de sarcini) în termen de maximum 10 zile de la data comunicării rezultatului licitației.
- Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:
 - a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia;
 - b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia pentru licitație pentru perfectarea contractului de închiriere;
 - c) în cazul respingerii (excluderii) de la licitație de către comisia de licitație.

IV. ADJUDECAREA LICITAȚIEI

Pe baza dosarului licitației, comisia de licitații va emite acordul închirierii - proces verbal de adjudecare, după care va încheia contractul de închiriere între proprietar - Primăria orașului Ocna Mureș și câștigătorul confirmat al licitației, comunicând data la care trebuie să se prezinte pentru perfectarea contractului.

Concomitent, se va comunica în scris celorlalte ofertanți că ofertele lor nu sunt câștigătoare, precizându-se data la care se pot prezenta pentru ridicarea garanțiilor.

În caz de infirmare, licitația se repetă, organizatorul comunicând hotărârea în scris tuturor ofertanților participanți, înapoiind garanțiile integrale.

V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE EXERCITARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor aparute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările

România
Județul Alba
Consiliul Local Ocna Mureș

Anexa la HCL Ocna Mureș
nr. _____/_____

APROBAT,
PRIMAR,
Jur. Silviu Vințeler



CAIET DE SARCINI

PENTRU LICITAREA ÎNCHIRIERII **SPAȚIULUI** FORMAT DIN
CAMERELE NR. **13 și 14** ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 18,64 **MP**, ÎNSCRIS
ÎN CF. 71563-C1-U2 CU NR. CAD. 71563-C1-U2 SITUAT ÎN OCNA MUREȘ
, STR. N. IORGA, NR. 23 (FOSTUL SEDIU ITL), AVÂND CA OBIECT DE
ACTIVITATE: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet
medical

2026

CAIET DE SARCINI

PENTRU LICITAREA ÎNCHIRIERII SPAȚIULUI FORMAT DIN CAMERELE NR.13 și 14 ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 18.64 MP, ÎNSCRIS ÎN CF. 71563-C1-U2 CU NR. CAD. 71563-C1-U2 SITUAT ÎN OCNA MURES , STR.N. IORGA , NR.23 (FOSTUL SEDIU ITL), AVÂND CA OBIECT DE ACTIVITATE: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical

1. PRINCIPII GENERALE

1.1. Organizarea licitației deschise se va efectua în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv:

- OUG Nr.57/2019 - privind Codul administrativ .
- OG. Nr 124/1998 - privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale.

2. OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

2.1. Obiectul închirierii constă în închirierea pe termen de 10 ani , a spațiului format din camerele nr.13 și 14 , în suprafață de 18,64 mp. , proprietate privată a orașului Ocna Mureș, situat în orașul Ocna Mureș, str.N. Iorga, nr.23, județul Alba, în având ca obiect de activitate birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical

Spațiu este identificat conform releveului anexat.

Chiriașul va avea în vedere la exploatarea spațiilor construite respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- ☐ continuitatea serviciilor din punct de vedere calitativ și cantitativ;
- ☐ adaptabilitatea serviciilor la cerințele comunității locale;
- ☐ accesul liber la servicii și la informațiile necesare la acestea;

Desfășurarea activităților specifice pentru administrarea bunurilor închiriate trebuie să asigure:

- satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate publică ale comunității locale și creșterea calității vieții;
- administrarea și gestionarea spațiilor construite în interesul chiriașului și a comunității locale;
- ridicarea continuă a standardelor și a indicatorilor de performanță ai serviciilor prestate;
- aplicarea principiilor economiei de piață și ale liberei concurențe;
- protejarea bunului și punerea în valoare a acestuia;
- protecția și conservarea mediului natural și construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- protecția sănătății și igienei publice în conformitate cu reglementările specifice în vigoare.

Chiriașul, în calitate sa are următoarele drepturi:

- să desfășoare activități legate de exploatarea spațiilor construite;
- să încaseze și să perceapă tarife corespunzător serviciilor prestate;

3. DURATA ÎNCHIRIERII:

3.1. Durata închirierii este de 10 ani cu posibilitatea prelungirii termenului contractual, fără ca durata maximă a închirierii să depășească 49 de ani, conform art.1783 din Legea 287/2009 privind Codul civil

3.2. Închirierea decurge de la data semnării și înregistrării contractului. Obligația plății taxei de închiriere (redevenței) începe de la această dată.

4. ELEMENTE DE PREȚ:

- 4.1. Prețul de pornire al licitației este de lei/lună.
- 4.2. Taxa de închiriere (redevența), stabilită în urma închirierii, se va plăti în 12 rate lunare egale, până la finele lunii.
- 4.3. Pretul închirierii (redevența) va fi indexat anual cu rata inflației și /sau va putea fi modificat de către Proprietar în situația în care legislația în vigoare va impune aceasta.
- 4.4. Documentația pentru desfășurarea licitației este prevăzută în Anexa 1 la prezentul caiet de sarcini.

5. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI GARANȚII FINANCIARE

5.1. Obligația de plată a taxei de închiriere (redevenței) începe la data semnării și înregistrării contractului.

5.2. Neplata ratei redevenței în termen obligă Chiriașul la plata de penalități în cuantum de **2%** pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, calculate la sumele restante și scadente. Penalizările curg și în situația rezilierii prezentului contract, până la data plății efective a sumelor scadente; Pentru neplata la termen a sumelor ce-i revin din cheltuielile (energie electrică, apă-canal și încălzire) pentru întreținerea spațiilor comune (spații de acces, spații de așteptare grupuri sociale), penalitățile datorate sunt cele calculate conform furnizorilor de utilități.

5.3. Chiriașul are obligația ca, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere, să depună cu titlu de garanție, o sumă reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către proprietar, stabilită de acesta.

5.4. În cazul depășirii cu 30 de zile a scadenței de plată, taxa de închiriere (redevența) și penalitățile aferente se pot încasa din garanția constituită conform pct. 5.3. cu înștiințarea prealabilă a chiriașului în acest sens.

5.5. Chiriașul are obligația de a reconstitui garanția depusă conform pct. 5.3.. în termen de 30 zile de la notificarea proprietarului.

5.6. Neplata taxei de închiriere (redevenței) într-un termen rezonabil, dar nu mai mult de 6(șase) luni de la data scadenței, conduce la retragerea închirierii, cu toate consecințele ce decurg din aceasta, așa cum se prevede în caietul de sarcini.

6. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

6.1. Proprietarul se obligă să pună la dispoziție imobilul ce face obiectul contractului, liber de orice sarcini.

6.2. Proprietarul garantează pe chiriaș contra tulburării folosinței imobilului.

6.3. Proprietarul va permite accesul chiriașului la imobilul închiriat.

6.4. Proprietarul nu are dreptul să modifice unilateral contractul de închiriere, în afara cazurilor prevăzute expres de lege.

6.5. Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricărui împrejurare de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

7. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

7.1 Chiriașul se obligă să folosească imobilul închiriat pentru desfășurarea de activități cele prevăzute în documentația de licitație .

7.2. Chiriașul se obligă să plătească redevența la termenul și în condițiile stabilite prin contract.

7.3. Se interzice subînchirierea în tot sau în parte a imobilului ce face obiectul închirierii.

7.4. Chiriașul va executa investiția necesară amenajării imobilului numai după avizarea de către proprietar a devizului estimativ pentru această investiție. La terminarea investiției se va face recepția lucrărilor, în prezenta proprietarului, iar deducerea cheltuielilor se va face pe baza unei situații de lucrări acceptate de proprietar, dar care nu depășește devizul estimativ avizat.

7.5 Prin activitatea ce o va presta, chiriașul nu va perturba activitatea celor din jur și va respecta legislația în vigoare care reglementează normele de funcționare a spațiilor care-și desfășoară activitatea în vecinătatea lor.

7.6. La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, împreună cu investițiile efectuate și deduse.

7.7. În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să depună, cu titlu de **garanție**, o sumă, reprezentând taxa de închiriere (redevența) datorată pentru **2 luni de exploatare care** va fi indexat anual cu rata inflației.

7.8. În condițiile încetării contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, forța majoră sau cazul fortuit, chiriașul este obligat să asigure continuitatea exploatării imobilului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către proprietar.

7.9. În cazul în care chiriașul sesizează existența unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

8. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII:

8.1. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilită în contractul de închiriere ;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietar, comunicată chiriașului cu 60 de zile înainte ;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin retragere de către proprietar, cu plata de despăgubiri în sarcina chiriașului dacă acestea se impun și cu pierderea dreptului de restituire a garanției.
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului dacă paguba este dovedită în condițiile legii.
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
- f) prin retragere, în cazul nefuncționării cabinetului, cauză ce conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către proprietar, fără vreo pretenție din partea chiriașului.
- g) prin renunțare la închiriere din partea chiriașului, cu notificarea prealabilă a proprietarului, cu cel puțin 30 de zile înainte, fără să poată solicita restituirea garanției de bună execuție.

8.2. La încetarea contractului de închiriere chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat, cu toate amenajările realizate la acesta cu excepția acelor care pot fi ridicate fără a aduce atingere (fără a provoca stricăciuni) bunului primit în închiriere.

9. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CHIRIAȘ ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

La încetarea contractului indiferent de cauze, bunurile utilizate de chiriaș în realizarea scopului închirierii se vor împărți astfel, după caz:

a. **Bunurile de retur:** reprezintă spațiul închiriat, care revine deplin drept, gratuit și liber de sarcini proprietarului. Chiriașul se obligă să-l preda în acest mod, pe cheltuială proprie, în termen de cel mult 10 zile de la data la care a intervenit încetarea contractului;

b. **Bunurile proprii:** respectiv lucrările, investițiile, dotările și altele asemenea efectuate de către Chiriaș pe durata derulării contractului, asupra cărora părțile convin astfel:

b.1 dacă Chiriașul nu înregistrează debite scadente și neachitate sau alte obligații contractuale scadente, evaluabile în bani și neonorate la data încetării, din orice motive, a contractului sau, înregistrează debite dar le achită integral, inclusiv penalitățile/majorările aferente în termen de cel mult 15 zile de la data încetării: – chiriașul are obligația de a preda spațiul liber de sarcini sens în care beneficiază de un termen de până la 10 de zile calculate de la data încetării/rezilierii contractului, termen în care, pe cheltuială proprie, își va putea ridica dotările/aparatul și celelalte bunuri proprii și va elibera și preda spațiul proprietarului, cel puțin în starea în care l-a primit, cu excepția uzurii normale. Nu vor putea fi ridicate lucrările/investițiile reprezentând utilitățile clasice (gaz, energie electrică, apă-

canalizare) inclusiv racordurile și aparatele de evidență a consumurilor, gresia, faianța, geamuri, rafturi zidite sau orice alte asemenea care, prin demontare ar produce stricăciuni spațiului, chiar dacă acestea au fost realizate de chiriaș pe cheltuială proprie și care vor rămâne în proprietatea exclusivă a Proprietarului, fără nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură din partea Chiriașului, dacă până la acea dată părțile nu au convenit în vreun fel asupra acestora prin act scris.

b.2 dacă Chiriașul înregistrează debite scadente și neachitate sau alte obligații contractuale evaluabile în bani, scadente și neonorate la data încetării, din orice motive, a contractului și nu achită integral toate aceste restanțe, inclusiv penalitățile/majorările aferente în termen de cel mult 15 zile de la data încetării: - în acest caz toate lucrările, investițiile, dotările și altele asemenea efectuate de către Chiriaș pe durata derulării contractului, revin de plin drept, în proprietatea publică a Orașului Ocna Mureș, fără nici un fel de posibilitate a Chiriașului de a se opune, sens în care acesta declară că este de acord și își asumă întrutotul această clauză. Părțile convin, de comun acord ca în baza prezentei clauze contractuale, care reprezintă un pact comisoriu de gradul patru și asumată în mod expres, Chiriașul renunță, deplin și irevocabil la dreptul său de proprietate asupra tuturor lucrărilor, investițiilor, dotărilor și altele asemenea efectuate în spațiul închiriat pe durata derulării contractului, care vor trece în mod automat, fără plată și fără nici un fel de formalități suplimentare, în proprietatea publică a Proprietarului.

10. RESPONSABILITĂȚI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate chiriașului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de închiriere, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

În cursul lucrărilor de modernizare și după terminarea acestora, chiriașul are obligația să nu afecteze în nici un fel spațiul medical din afara celor alocate pentru închiriere.

Chiriașul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

11. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII

Chiriașul nu are drept de subînchiriere sau închiriere a spațiului.

12. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ȘI EFECTELE ACESTUIA

12.1. Încheierea contractului de închiriere.

12.1.1. Contractul de închiriere va fi încheiat în forma scrisă.

12.1.2. Conținutul contractului de închiriere va fi prezentat în caietul de sarcini.

12.1.3. Contractul de închiriere va fi încheiat în termen de maxim 40 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul (adjudecatarul) despre faptul declarării ofertei sale drept câștigătoare.

12.1.4. Ofertantul (adjudecatarul) se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține comunicarea rezultatului licitației sau orice altă formă de comunicare care poate fi dovedită.

12.1.5. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage pierderea garanției depusa pentru participare la licitație.

12.1.6. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată, iar proprietarul va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, studiul de oportunitate și caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea, ofertantul care a fost declarat câștigător și a refuzat semnarea contractului de închiriere din vina sa, nemaiaivând dreptul de a depune o nouă ofertă în cadrul respectivei licitații.

12.2. Drepturile și obligațiile chiriașului și ale proprietarului vor fi cele prevăzute în conținutul contractului de închiriere dacă nu contravin legislației în vigoare.

13. FORMA DE CONTROL ȘI DE MONITORIZARE CERUTĂ DE PROPRIETAR

13.1. Pe durata contractului de închiriere proprietarul are dreptul să verifice respectarea obligațiilor asumate de chiriaș. Astfel, proprietarul are dreptul să inspecteze bunurile, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public.

13.2. Verificarea se va exercita cu notificarea prealabilă a chiriașului și în condițiile stabilite în contract.

14. ALTE CONDIȚII

14.1 Chiriașul, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere, trebuie să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile și licențele prevăzute de legislația în vigoare și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora.

14.2. Chiriașul va asigura executarea lucrărilor de investiții în conformitate cu devizele avizate de proprietar, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.

14.3. Chiriașul este obligat ca înainte de punerea în funcțiune a investiției să dețină autorizațiile de functionare.

14.4. Echipamentele, instalațiile, aparatele, produsele și procedeele utilizate de chiriaș, vor fi în conformitate cu oferta și vor respecta cerințele legislației în vigoare.

14.5. Chiriașul este obligat să asigure personal calificat și în număr suficient pentru realizarea obligațiilor ce îi revin prin contractul de închiriere conform reglementărilor, standardelor de performanță, condițiilor de valabilitate ale autorizațiilor și licențelor în vigoare. În cazul în care chiriașul contractează anumite lucrări cu alți agenți economici aceștia trebuie să dețină autorizațiile necesare desfășurării acestor lucrări.

14.6. Chiriașul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația română, beneficiind la cerere de toate facilitățile respectiv de scutirile, exceptările sau reducerile temporare prevăzute de legislația în vigoare.

14.7. Chiriașul are obligația de a pune la dispoziția proprietarului toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta în legătură cu derularea contractului de închiriere.

15. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR:

16.1. Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului se vor rezolva în principal pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil vor fi de competența instanței de la locul executării contractului.

17. DISPOZIȚII FINALE:

17.1. Drepturile și îndatoririle părților, precum și alte clauze contractuale, se stabilesc prin contractul de închiriere respectând dispozițiile Codului Civil în materie de contracte.

17.2. În cazul în care câștigătorul nu se prezintă la termen pentru încheierea contractului, respectiv maxim 40 de zile de la data adjudecării, garanția de participare nu se mai restituie.

Anexa 1 face parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.

DOCUMENTATIA PENTRU DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

PENTRU LICITAREA ÎNCHIRIERII **SPAȚIULUI** FORMAT DIN CAMERELE NR.13 și 14 ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 18,64 **MP**, ÎNSCRIS ÎN CF. 71563-C1-U2 CU NR. CAD. 71563-C1-U2 SITUAT ÎN OCNA MUREȘ, STR.N. IORGA, NR.23 (FOSTUL SEDIU ITL), AVÂND CA OBIECT DE ACTIVITATE: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical

Primăria orasului Ocna Mureș, str.N.Iorga, nr.27, județul Alba, cod fiscal 4563228, telefon : 0258871257, /0258871217; Fax: 0258871217, E-mail:contact@primariaocnamures.ro, Web:www.primariaocnamures.ro, persoană de contact- sing.Monica Botoș

2. PROPRIETAR

Orasul Ocna Mureș

3. DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de **10 ani**.

4. CONDITII DE PARTICIPARE

Închirierea se face către persoane fizice sau juridice, cu activitate si experienta în domeniul sănătății.

5. COSTUL DOCUMENTATIEI DE LICITAȚIE

Este de **50 lei** exemplarul si se va achita la casieria Primăriei Ocna Mureș.

6. TAXA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Este de **200 lei** și se va achita la casieria Primăriei Ocna Mureș.

7. PERIOADA DE VALABILITATE A OFERTEI

Perioada de valabilitate a ofertei este de 30 zile de la data depunerii ofertelor.

8. GARANTIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Dovada depunerii garanției pentru participarea la licitație va fi depusă de către ofertant la proprietar, odată cu depunerea ofertei, la secretariatul organizatoric al licitației.

Aceasta va consta în scrisori de garanție bancară sau alte acte similare acestora (chitanța deveditoare a plății eliberată de către Primăria Ocna Mureș), în valoare de _____. În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare va fi reținută de către proprietar până în momentul încheierii contractului de închiriere si se va transfera în garanția de bună execuție a închirierii.

Garanția de participare la licitație se va pierde dacă se retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului sau dacă ofertantul declarat câștigător al licitației nu semnează contractul de închiriere din culpa sa.

9. MODUL DE INDEXARE AL TAXEI DE ÎNCHIRIERE

Taxa de închiriere redevența se va plăti în lei si se va actualiza anual cu indicele de inflație.

10. CALENDARUL LICITAȚIEI

- a) Publicarea anuntului privitor la licitație până la _____;
- b) Termenul limită de depunere a ofertelor: _____;
- c) Data desfășurării licitației: _____;
- d) Timpul de lucru al Comisiei de licitație rămâne la aprecierea comisiei;
- e) Comunicarea rezultatelor comisiei, de către proprietar se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la data întocmirii raportului de evaluare al comisiei;
- f) Contestatii: 5 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației;
- g) Solutionare contestatii: 10 zile lucrătoare de la data expirării termenului de depunere a contestațiilor ;

h) Semnarea contractului: după împlinirea unui termen de 40 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației;

i) Restituirea garanției de participare ofertanților declarați necâștigători: în termen de 10 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației.

11. COMPONENTA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație va fi formată din 5 membrii și va fi stabilită prin Hotărâre a Consiliului Local.

12. DEPUNEREA OFERTELOR

Ofertele vor fi redactate în limba română.

Ofertele se depun la sediul Primăriei Ocna Mureș, registratură în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor cuprinde următoarele documente:

Pe plicul exterior se va indica licitația spațiului licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină plicul interior cu oferta și următoarele acte

- în cazul persoanelor juridice:

- O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau adăugiri;
- Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a închirierii.
- Dovada că poate exercita activități declarate.
- Certificate fiscale privind îndeplinirea la zi a tuturor obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat,
- Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al societății, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment,
- Document care să ateste forma juridică de funcționare a solicitantului.
- Declarație pe proprie răspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale la care a fost desemnat câștigător în ultimii 3 ani dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare
- Dovada achitării caietului de sarcini, taxei de participare și depunerii garanției pentru participare la licitație.
- Oferta

- în cazul persoanelor fizice :

- O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau adăugiri;
- Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a închirierii.
- Dovada că poate exercita activități declarate.
- Certificate fiscale privind îndeplinirea la zi a tuturor obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat,
- Copie după actul de identitate-valabil;
- Declarație pe proprie răspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale la care a fost desemnat câștigător în ultimii 3 ani dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare.
- Dovada achitării caietului de sarcini, taxei de participare și depunerii garanției pentru participare la licitație.
- Oferta

Pe plicul interior se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Acest plic va conține oferta propriu zisă, care conține:

- Valoarea închirierii _____ lei/lună pentru suprafața totală de _____ mp.

- Activitatea desfășurată _____
- Valabilitatea ofertei: _____ zile de la data deschiderii ofertelor;

Fiecare participant poate depune o singură ofertă pentru un spațiu .

Ofertele vor fi înregistrate în ordinea primirii lor la registratura Primăriei orașului Ocna Mureș, și se depun cu cererea de înscriere la licitație, conform cu modelul anexat.

Oferta va fi depusă într-un exemplar, semnată de ofertant.

13. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE EXERCITARE A CĂILOR DE ATAC

Solutionarea litigiilor aparute în legatura cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

14. PROCEDURA DE EVALUARE

Plicurile închise și sigilate, vor fi predate Comisiei de licitație, până la data limită de depunere a ofertelor. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de licitație elimină ofertele care nu contin totalitatea documentelor prevăzute la pct.12.

Pentru continuarea procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să fie valabile.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de licitație va întocmi procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanți.

După analizarea ofertelor, Comisia de licitație poate cere ofertanților, în scris, precizări cu privire la conținutul ofertei.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de licitație va avea în vedere prețul cel mai mare oferit. (în caz de egalitate a prețurilor oferite se va solicita ofertanților a căror ofertă a fost egală, să depună o nouă ofertă în plic închis, ofertă care va trebui să fie mai mare decât cea depusă inițial).

Comisia de licitație își întocmește raportul și procesul-verbal de evaluare a ofertelor și desemnează ofertantul câștigător.

Comisia de licitație transmite proprietarului raportul, precum și ofertele prezentate.

Raportul va fi depus la dosarul închirierii.

În continuare procedura de licitație urmează calendarul licitației descris în Instrucțiunile pentru ofertanți.

APROBAT,
PRIMAR,
Jur.Silviu Vințeler

ARHITECT ȘEF,
Ing.Sorina Biriș

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Către,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI OCNA MUREȘ

STR. N.IORGA , NR. 27, JUDETUL ALBA

Subsemnatul _____, în calitate de _____, domiciliat în _____, având CI seria _____ nr. _____ ca urmare a anunțului de participare apărut în ziarul _____ din _____, ziarul _____ din _____; MOF _____ din _____, privind organizarea procedurii de licitație deschisă pentru închirierea Spațiului format din camerele 13 și 14 în suprafața de 18,64 mp, situat în orașul Ocna Mureș, str.N. Iorga, nr.23, județul Alba (Fostul sediu ITL) îmi exprim prin prezenta, interesul de a participa în calitate de ofertant.

Am luat cunoștință de criteriile și condițiile care vor fi utilizate pentru stabilirea ofertanților calificați și anexăm la prezenta cerere, documentele de calificare solicitate, și oferta în plic sigilat.

Cu stimă,

Data completării

Ofertant,

.....
(semnatura autorizată)

OFERTANT

FISA DE INFORMATII

pentru persoane juridice

Prin prezenta, ne exprimam interesul de a desfășura activități _____, în
_____ din orașul _____.

În acest scop, va comunicam, următoarele informații preliminare:

A. DATE ACTUALE DESPRE FIRMA :

· Denumirea firmei:

· Reprezentant legal:

· Localitate/adresa:

· Telefon, Fax, E-mail:

· Pagina web:

· Persoană de contact:

· Profil de activitate actual:

· Cifra de afaceri (ultimii 3 ani) :

· Alte locații în RO/UE:

· Număr total angajați: _____

DATA.....

OFERTANT

(Semnătura și stampila S.C.)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru persoane juridice

Subsemnatul/ a _____, în calitate de reprezentant legal al _____, declar următoarele în numele *Ofertantului*:

- la data prezentei, _____ pe care o reprezint nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară sau în faliment;
- administratorii subscrisei _____ nu au fost condamnați și nici nu s-a început împotriva lor urmărirea penală pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, uz de fals, înșelăciune, delapidare, măturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni de natură comercială;
- am luat cunoștință de prevederile CAIETULUI DE SARCINI al licitației și de modalitatea de selectare a ofertelor depuse;
- oferta de închiriere depusă de _____ pe care o reprezint este valabilă _____ de zile calendaristice de la data deschiderii ofertelor;
- în cazul în care mi se va adjudeca închirierea Spațiului format din camerele **13 și 14** în suprafața de **18,64 mp**, situat în _____, orașul _____, județul Alba mă angajez să:

1. În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă, reprezentând taxa de închiriere datorată pentru 2 luni de exploatare.

OFERTANT

(Semnătura și stampila S.C.)

Data

OFERTANT

FISA DE INFORMATII

PENTRU PERSOANĂ FIZICĂ

Prin prezenta, îmi exprim interesul de a desfășura activități în _____ din orașul _____ str. _____ nr. _____ după finalizarea lucrărilor de amenajare și operaționalizarea acestuia .

În acest scop, va comunicam, următoarele informații preliminare:

Reprezentant :

· Localitate/adresa:

· Telefon, Fax, E-mail:

Profil de activitate actual:

Alte locații în RO/UE:

· Număr total angajați: _____

OFERTANT

(Semnătura)

Data

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

PENTRU PERSOANE FIZICE

Subsemnatul _____ domiciliat în localitatea _____ str. _____ nr. _____,
jud.Alba, declar următoarele :

- la data prezentei, dispun de resurse financiare pentru realizarea investiției;
- nu am fost condamnat și nici nu s-a început împotriva mea urmărirea penală pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, uz de fals, înșelăciune, delapidare, mărturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni de natură comercială;
- am luat cunoștință de prevederile CAIETULUI DE SARCINI al licitației și de modalitatea de selectare a ofertelor depuse;
- oferta de închiriere depusă este valabilă _____ de zile calendaristice de la data deschiderii ofertelor;
- în cazul în care mi se va adjudeca închirierea Spațiului format din camerele **15,16,17** în suprafața de **27,69** mp, situat în _____, orașul _____, județul Alba mă angajez să:

1. În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, proprietarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă, reprezentând taxa de închiriere datorată pentru 2 luni de exploatare.

OFERTANT,

Semnătura ,

Data

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE A OFERTANTULUI

Subsemnatul/a: _____

CNP _____ domiciliat/ă în localitatea _____,
str. _____, nr. __, Bl. __, Sc. __, Ap. __ județul _____ posesor al BI/ CI
seria __ nr. _____ eliberat la data _____ de SCLEP _____, în calitate
de _____, declar pe propria răspundere ca nu am participat la o
licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ
teritoriale la care am fost desemnat câștigător în ultimii 3 ani dar nu am încheiat
contractul ori nu am plătit prețul din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată
de 3 ani calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare

OFERTANT,

(Semnătura)

Data

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE A OFERTANTULUI

Subsemnatul/a: _____ CNP _____ domiciliat/ă în
localitatea _____, str. _____, nr. ____, B1 _____, SC. _____ Ap. _____
judetul _____ posesor al BI/ CI seria ____ nr. _____ eliberat la data
_____ de SCLEP _____, în calitate de _____ declar pe
propria răspundere ca reprezentant legal al societății _____
, că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment.

OFERTANT,

(Semnătura)

Data

OFERTANT

OFERTA

Suntem interesați să ne desfășurăm activitatea în _____ *din orașul*
_____ începând cu trimestrul/luna _____ anul _____ în următorul
domeniu de activitate: _____

DATE TEHNICE SI FINANCIARE

- Valoarea închirierii _____ lei/lună, pentru suprafața totală de _____ mp.
- Activitatea desfășurată _____.
- Valabilitatea ofertei: _____ zile de la data deschiderii ofertelor;

OFERTANT

(Semnătura și stampila S.C.)

Data

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
ORAȘUL OCNA MUREȘ
DIRECȚIA JURIDICĂ
Compartimentul juridic și contencios administrativ
Nr./.....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
încheiat în orașul Ocna Mureș județul Alba

CAP.I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.1. ORAȘUL OCNA MUREȘ, prin Consiliul local al orașului Ocna Mureș, având sediul în orașul Ocna Mureș, strada Nicolae Iorga, nr.27, cod 515700, județul Alba, Nr. Înreg. 37/1 din 26.08.1993, CUI 4563228, reprezentat de primar, Vințeler Silviu, în calitate și denumit în continuare **Proprietar**, pe de o parte, **și**

1.2. persoană fizică/juridică română cu domiciliul/sediul în , posesor al CI/CUI cu seria nr. , CNP , denumită în continuare **Chiriaș** pe de altă parte,

având în vedere: prevederile **art. 1777-1850 din Codul civil**, care reglementează Contractul de locațiune, a O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, a Hotărârii Consiliului local al orașului Ocna Mureș nr. 101/30.05.2013 privind reglementarea situației bunurilor utilizate în derularea contractelor de concesiune de terenuri proprietate publică sau privată a Orașului Ocna Mureș, care se aplică și contractelor de închiriere , OG. nr 124/1998 - privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, având ca obiect spații medicale, a Hotărârii Consiliului local al orașului Ocna Mureș nr. și a Raportului de evaluare al Comisiei de evaluare nr. au convenit să încheie prezentul **contract de închiriere**, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP.II: OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE:

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea, respectiv predarea de către Proprietar Chiriaşului, a imobilului Spaţiu format din camerele **13, 14** proprietate publică a Oraşului Ocna Mureş, în suprafaţă de **18,64** m.p. situat în Oraşul Ocna Mureş, str.N.Iorga, nr. 23 , jud. Alba înscris în CF nr. 71563-C1-U2 CU NR. CAD. 71563-C1-U2 - Ocna Mureş .

2.2. Predarea-primirea obiectului închirierii se va efectua pe bază de proces-verbal, care face parte integrantă din prezentul contract, împreună cu schiţa- amplasament.

2.3. Obiectivul proprietarului este folosinţa, de către chiriaş, a imobilului identificat la punctul 2.1. – cu destinaţia cabinet medical

2.4. În derularea contractului de închiriere, chiriaşul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- bunurile de retur: spaţiu .
- bunurile proprii: investiţiile şi dotările, conform scopului închirierii.

2.5. Situaţia bunurilor la încetarea contractului:

La încetarea contractului indiferent de cauze, bunurile utilizate de chiriaş în realizarea scopului închirierii se vor împărţi astfel, după caz:

a. Bunurile de retur: reprezintă spaţiu medical – , imobilul închiriat, care revine deplin drept, gratuit şi liber de sarcini proprietarului . Chiriaşul se obligă să-l predea în acest mod, pe cheltuială proprie, în termen de cel mult 15 zile de la data la care a intervenit încetarea contractului;

b. Bunurile proprii: respectiv lucrările, amenajările, investiţiile, dotările şi altele asemenea efectuate de către Chiriaş pe durata derulării contractului, asupra cărora părţile convin astfel:

b.1 dacă Chiriaşul nu înregistrează debite scadente şi neachitate sau alte obligaţii contractuale scadente, evaluabile în bani şi neonorate la data încetării, din orice motive, a contractului sau, înregistrează debite dar le achită integral, inclusiv penalităţile/majorările aferente în termen de cel mult 15 zile de la data încetării: – chiriaşul are obligaţia de a preda imobilul liber de sarcini, sens în care va avea un termen de 10 zile de la data încetării contractului; Nu vor fi ridicate lucrările/investiţiile reprezentând utilităţile clasice (gaz, energie electrică, apă-canalizare), inclusiv racordurile şi aparatele de evidenţă a consumurilor, care vor rămâne în proprietatea exclusivă a Proprietarului, fără nici un fel de pretenţii băneşti sau de altă natură din partea Chiriaşului.

b.2 dacă Chiriașul înregistrează debite scadente și neachitate sau alte obligații contractuale evaluabile în bani, scadente și neonorate la data încetării, din orice motive, a contractului și nu achită integral toate aceste restanțe, inclusiv penalitățile/majorările aferente în termen de cel mult 15 zile de la data încetării: - în acest caz toate amenajările, lucrările, investițiile, dotările și altele asemenea efectuate de către Chiriaș pe durata derulării contractului, revin de plin drept, în proprietatea publică a Orașului Ocna Mureș, fără nici un fel de posibilitate a Chiriașului de a se opune, sens în care acesta declară că este de acord și își asumă întrutotul această clauză. Părțile convin, de comun acord ca în baza prezentei clauze contractuale, care reprezintă un pact comisoriu și asumată în mod expres, Chiriașul renunță, deplin și irevocabil la dreptul său de proprietate asupra tuturor lucrărilor, investițiilor, dotărilor și altele asemenea efectuate în spațiul închiriat pe durata derulării contractului, care vor trece în mod automat, fără plată și fără nici un fel de formalități suplimentare, în proprietatea publică a Proprietarului.

b.3 După preluarea în proprietatea sa a bunurilor Chiriașului, Proprietarul va proceda, la libera sa alegere, funcție și de interesul local, după cum urmează:

i) să păstreze bunurile preluate de la Chiriaș conform clauzei b.2, caz în care va plăti Chiriașului o sumă reprezentând contravaloarea a jumătate din prețul de piață a valorii investițiilor, stabilită la acea dată, sumă din care, inițial, vor fi deduse toate datoriile bănești precum și contravaloarea obligațiilor scadente și neîndeplinite de către Chiriaș, inclusiv toate cheltuielile ocazionate cu clarificarea situației juridice a investițiilor, cheltuieli de executare, evaluare, etc.;

ii) să înstrăineze, total sau parțial investițiile, în condițiile legii, caz în care va restitui Chiriașului o sumă reprezentând contravaloarea a jumătate din prețul cu care au fost înstrăinate, sumă din care, inițial, vor fi deduse toate datoriile bănești precum și contravaloarea obligațiilor scadente, evaluabile în bani și neîndeplinite de către Chiriaș, inclusiv toate cheltuielile ocazionate cu clarificarea situației juridice a investițiilor, cheltuieli de executare, evaluare, valorificare, etc.;

2.6. Clauzele cuprinse la punctul 2.5. nu se aplică în cazul în care încetarea contractului se datorează culpei exclusive a Proprietarului constatată prin sentință judecătorească irevocabilă sau a exproprierii pentru cauză de utilitate publică. În cazul exproprierii, toate datoriile Chiriașului scadente și restante la data rezilierii se vor reține din prețul stabilit cu titlu de despăgubire ce va fi acordat Chiriașului.

CAP.III: DURATA CONTRACTULUI:

3.1. Durata închirierii este de 10 ani, începând cu data de _____, cu posibilitatea prelungirii termenului contractual, fără ca durata maximă a închirierii să depășească 49 de ani, conform art. 1783 din Legea 287/2009 privind Codul civil. Predarea-primirea spațiului se va face pe bază de proces-verbal, împreună cu schița-amplasament.

3.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit, prin simplul acord de voință al părților, sens în care se va încheia act adițional în perioada de valabilitate a contractului. Acordul de voință al proprietarului îl va reprezenta actul administrativ pe care îl va cere legea în vigoare la data solicitării acordului de prelungire, adoptat în acest sens.

CAP.IV: REDEVENȚA (PREȚUL ÎNCHIRIERII):

4.1. Chiriașul datorează plata redevenței începând cu data de _____.

4.2. Redevența este de _____ lei/lună, preț care se va modifica anual, prin indexare în raport de rata inflației sau prin hotărâre a proprietarului. Redevența se va achita, de către chiriaș proprietarului, lunar, în lei, în 12 tranșe egale, până la finele lunii.

4.3. Plata redevenței se face la casieria Primăriei orașului Ocna Mureș, din Ocna Mureș, strada Nicolae Iorga, nr. 27, județul Alba sau în contul proprietarului nr. RO14TREZ00421A300530XXXX, deschis la Trezoreria Aiud.

4.4. Pentru neplata la termenele scadente a redevenței, părțile convin de comun acord plata de penalități în cuantum de **2 % pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere**, aplicată la suma scadentă, obligație acceptată și asumată neechivoc de către Chiriaș. Penalitățile se calculează începând cu ziua următoare datei scadenței.

CAP.V. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE PĂRȚILOR:

5.1. Relațiile contractuale dintre proprietar și chiriaș se bazează pe principiul echilibrului financiar al închirierii, respectiv pe realizarea unei posibile egalități între avantajele care îi sunt acordate chiriașului și sarcinile care îi sunt impuse.

a.) Obligațiile și drepturile proprietarului:

5.2. Proprietarul se obligă să pună la dispoziția chiriașului, în timp util, spațiul închiriat declarând că acesta corespunde cu situația prezentată în caietul de sarcini, nu este sechestrat, ipotecat sau gajat, nu este bun litigios și este liber de orice sarcini, având datoria să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

5.3. Proprietarul nu are dreptul, cu excepția nivelului redevenței, să modifice unilateral contractul de închiriere, înafară de cazurile expres prevăzute de lege, prezente ori ce vor apare în viitor ca efect al modificării legislației sau atunci când modificarea se datorează unor

cauze excepționale legate de interesul național sau local, după caz. În această situație, modificarea contractului se va face după notificarea scrisă prealabilă a chiriașului.

5.4. Proprietarul are obligația să îl notifice pe chiriaș despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului, precum și să îl apere pe acesta împotriva tulburărilor asupra folosinței bunului, produse de un al treilea.

5.5. Proprietarul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de închiriere, modul în care se respecta condițiile și clauzele acestuia de către chiriaș, acesta din urmă având obligația de a pune la dispoziția proprietarului toate informațiile, documentele și evidențele solicitate.

b.) Obligațiile și drepturile chiriașului:

5.6. Chiriașul nu este obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de executarea obligațiilor sale, în cazul în care aceasta creștere rezultă în urma:

- a) unei acțiuni sau a unei măsuri abuzive dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

5.7. Chiriașul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în prezentul contract și în acord cu normele legale specifice domeniului de activitate respectiv, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop, precum și cu cele prevăzute în caietul de sarcini.

5.8. Responsabilitățile de mediu îi revin în exclusivitate chiriașului, inclusiv cele privind apărarea împotriva incendiilor, astfel cum sunt reglementate de Legea 307/2006 - privind apărarea împotriva incendiilor, proprietarul nemaiavând nici o responsabilitate în acest sens cu excepția celor rezultate din activități anterioare încheierii prezentului contract, dacă este cazul.

5.9. Costurile cu utilitățile comune vor fi suportate de către chiriaș proporțional cu suprafața spațiului închiriat.

5.10. Chiriașul nu poate în nici un caz subînchiria, în tot sau în parte și nici nu poate gaja unei alte persoane obiectul închirierii, și în termen de 30 de zile de la semnarea contractului de închiriere are obligația să îl înregistreze, pe cheltuială proprie, la O.C.P.I. Alba – Biroul de publicitate imobiliară Aiud, prin înscrierile convenite în cărțile funciare corespunzătoare.

CAP.VI. GARANȚII

6.1. Chiriașul are obligația constituirii, în favoarea proprietarului, a unei garanții pentru buna executare a obligațiilor sale contractuale, în sumă egală cu contravaloarea închirierii pentru 6 luni de exploatare, care va fi indexat anual cu rata inflației respectiv suma de _____ lei, care va fi achitată cu titlu de garanție la semnarea contractului sau în termen de cel mult

30 de zile de la semnare și din care se vor reține, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate de chiriaș bugetului local al orașului Ocna Mureș cu orice titlu, rezultate din derularea prezentului contract. Dacă valoarea garanției se va epuiza, chiriașul are obligația constituirii unei noi garanții în cuantumul arătat mai sus prin raportare la valoarea redevenței datorată în anul în curs.

6.2. Proprietarul își rezevă dreptul de a rezilia unilateral contractul, fără somație și fără vreo altă formalitate, în cazul în care chiriașul nu își îndeplinește, integral și în termen, obligația asumată prin punctul 6.1. sau dacă, în cazul lichidării sau diminuării cuantumului garanției ca urmare a reținerilor aplicate de proprietar în baza punctului 6.1., chiriașul nu reîntregește garanția la valoarea sa inițială, în termen de maxim 15 zile de la data lichidării/diminuării acesteia.

CAP.VII. RĂSPUNDERI

7.1. În cazul nerespectării totale sau parțiale a obligațiilor stabilite în caietul de sarcini precum și a clauzelor prezentului contract privind plata obligațiilor, chiriașul este obligat la plata penalităților de **2 % pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere**, calculate la suma scadentă restantă, până la achitarea integrală a sumelor datorate.

7.2. Denunțarea unilaterală a contractului de către chiriaș, înainte de expirarea duratei convenite, din motive neimputabile proprietarului, atrage, de asemenea, după sine, daune-interese, în cuantum de 3 luni din redevența anuală. Chiriașul este obligat la plata acestei sume în termen de 15 zile de la momentul renunțării sau se va reține din garanție dacă aceasta nu a fost afectată de alte rețineri, fără a putea face opoziție sau a invoca îmbogățirea fără just temei.

7.3. Denunțarea unilaterală a contractului de către chiriaș are ca efect restituirea garanției doar în cuantumul rămas după reținerea daunelor-interese în cuantum de $\frac{1}{4}$ (3 luni) din valoarea redevenței anuale, precum și al altor rețineri dacă este cazul și nu îl scutește pe acesta de plata redevenței până în momentul predării efective a spațiului închiriat, liber de orice fel de sarcini, chiar dacă acestea nu au fost notificate în carte funciară și chiar dacă au fost instituite cu acordul proprietarului. În cazul în care daunele-interese nu au fost reținute din garanție și în lipsa altor rețineri, garanția se va restitui în mod integral.

CAP.VIII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

8.1. a) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de către proprietar, cu excepția cuantumului redevenței, a cauzei de utilitate publică, a stării de necesitate, a cazului

fortuit, forța majoră sau altele asemenea, aduce un prejudiciu chiriașului, acesta are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă, stabilită în condițiile legii.

b) În caz de dezacord între proprietar și chiriaș cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

c) Dezacordul dintre proprietar și chiriaș cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru chiriaș care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

CAP.IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) **la expirarea duratei** închirierii, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) **prin răscumpărare**, în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina proprietarului;

c) **prin retragere**, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, cauză ce conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către proprietar, fără a mai fi necesare alte formalități. În acest caz chiriașul, se obligă să plătească proprietarului 3 luni din valoarea redevenței din anul în curs, cu titlu de daune interese plus redevența până la predarea efectivă a spațiului, garanția urmând a i se restitui doar în limita rămasă după reținerea sumei arătate mai sus, precum și a altor sume dacă va fi cazul. Dacă suma de bani reprezentând daune-interese nu va fi reținută din cuantumul garanției și în lipsa altor rețineri, aceasta se va restitui în mod integral.

d) **prin renunțare**: chiriașul poate renunța la închiriere în cazul în care, din motive obiective, justificate, este imposibilă exploatarea acesteia după punerea în funcțiune, caz în care va comunica acest fapt proprietarului cu cel puțin 30 de zile înainte, urmând ca și garanția sa-i fie restituită doar în limitele rămase după reținerea daunelor-interese precum și a altor rețineri dacă va fi cazul. În plus va achita redevența până la predarea efectivă a spațiului. Dacă suma constând în plata daunelor interese nu se va reține din cuantumul garanției și în lipsa altor rețineri, aceasta se va restitui în mod integral.

e) **la dispariția**, totală sau parțială, din orice fel de cauze a bunului închiriat; încetarea produce efecte de la data dispariției, prin simpla constatare a acestui fapt de către oricare dintre părți comunicată celeilalte și **fără plata vreunei despăgubiri** în sarcina proprietarului.

f) în cazul dispariției parțiale (imposibilității de folosință) a spațiului închiriat conform lit.e), în cazul în care spațiul rămas mai poate fi utilizat conform scopului închirierii, închirierea

poate continua, pentru suprafața rămasă, cu acordul ambelor părți consemnat în scris, prin act adițional, redevența datorată fiind diminuată proporțional cu suprafața spațiului dispărut.

9.2. Întârzierile la plata închirierii mai mari de 6 luni și pentru care s-a implinit scadența inclusiv pentru ultima lună (luna a șasea), conduce la retragerea închirierii, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau alte formalități și după această dată, cu toate consecințele ce decurg din aceasta, chiriașul neavând drept de opoziție decât dacă invocă și dovedește forța majoră așa cum este aceasta definită de lege. Pentru recuperarea creanțelor astfel notificate proprietarul, Orașul Ocna Mureș, își rezervă dreptul intentării unei acțiuni în instanță împotriva chiriașului, în condițiile dreptului comun.

9.3. La încetarea contractului de închiriere, prin expirarea perioadei contractuale (in eventualitatea in care nu este prelungit termenul contractual) sau din cauze neimputabile proprietarului, chiriașul are obligația ca, în cel mai scurt timp, să restituie proprietarului, în deplină proprietate, în mod gratuit și liber de orice sarcini, spațiul care face obiectul prezentului contract, așa cum este identificat la cap.II, punctul 2.1., cu aplicarea clauzelor convenite conform punctului 2.5.

CAP.X. FORȚA MAJORĂ

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 30 de zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAP.XI. NOTIFICĂRI

11.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la sediul/domiciliul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

CAP.XII. LITIGII. MONITORIZARE. CLAUZE FINALE

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse instanțelor de judecată competente de la locul situării bunului închiriat, cu parcurgerea procedurilor prealabile legale.

12.2. Proprietarul, pentru monitorizarea îndeplinirii obligațiilor Chiriașului privind modul de utilizare al imobilului, desemnează o persoană din cadrul Biroului Urbanism, inclusiv pentru perioada ulterioară expirării termenului contractual sau încetarea lui în alt mod, și până la o nouă atribuire (licitație), iar pentru monitorizarea îndeplinirii obligațiilor financiare este responsabil serviciul VITL.

12.3. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

12.4. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, completat cu clauzele conținute în caietul de sarcini, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

12.5. În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu, a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației, nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.

12.6. Prezentul contract , a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR, ORAȘUL OCNA MUREȘ prin

PRIMAR,
VINȚELER SILVIU

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
EC. ONAC AIDA

DIRECȚIA JURIDICĂ,
JUR. NICOARĂ FLORIN OVIDIU

p. ARHITECT SEF,
ING. BIRIȘ SORINA

ȘEF SERV.VITL,
EC. SZILAGYI ILDIKO

VIZAT C.F.P.,
EC. DRĂGAN MIRELA

CHIRIAȘ,