ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA
COMUNA TINOSU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE,

privind închirierea prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 3413 mp, situat în Comuna Tinosu, T32 P Cc 204, Cc 205, Cc 206, nr. cadastral 20400- teren aparţinând domeniului privat al Comunei Tinosu, în scopul amenajării unei parcări auto

Văzând:

- referatul de aprobare înregistrat sub nr. 3270/23.08.2022, prin care primarul comunei Tinosu propune închirierea prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 3413 mp, situat în Comuna Tinosu, T32 P Cc 204, Cc 205, Cc 206, nr. cadastral 20400- teren aparţinând domeniului privat al Comunei Tinosu, în scopul amenajării unei parcări auto;
- raportul de specialitate al compartimentului de resort, înregistrat sub nr. 3271/23.08.2022;
- HCL nr. 38/2006 privind bunurile aparţinând domeniului privat al comunei Tinosu;
- avizul comisiei pentru activităţi economico-financiare, amenajarea teritoriului şi urbanism, protecţia mediului şi turism, agricultură a Consiliului local;
- avizul comisiei pentru activităţi juridice şi disciplină, muncă şi protecţie socială, protecţie copii, tineret şi sport;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2). Lit. c), alin. 6 lit. a), coroborat cu art. 139, alin. (3) lit. g), art. 332-348, art. 354, art. 362 alin. (1) şi (3) şi art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Consiliul Local al Comunei Tinosu *adoptă prezenta hotărâre:*

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitaţie publică a terenului, în suprafaţă de 3413 mp situat în Comuna Tinosu, T32 P Cc 204, Cc 205, Cc 206, nr. cadastral 20400- teren aparţinând domeniului privat al Comunei Tinosu, în scopul amenajării unei parcări auto.

Art. 2. Se aprobă datele de identificare a terenului potrivit extrasului de carte funciară conform anexei nr. 1 şi documentaţia de atribuire (Caiet de sarcini, Fişa de date a procedurii, Model contract, formulare şi modele de documente) privind închirierea prin licitaţie publică deschisă a suprafeţei de 3413 mp situată în Comuna Tinosu, T32 P Cc 204, Cc 205, Cc 206, nr. cadastral 20400 - teren aparţinând domeniului privat al Comunei Tinosu, în scopul amenajării unei parcări auto, conform anexei nr. 2.

Art. 3. Se însuşeşte Raportul de evaluare întocmit de Birou Evaluator Rareş Treeroiu prevăzut în anexa nr. 3.

Art. 4. (1) Valoarea minimă a chiriei este de **280 euro/lună.**

Art. 5. Se aprobă durata contractului de închiriere ca fiind de **25 ani** începând cu data semnării contractului de către câştigătorul licitaţiei, cu posibilitatea de prelungire prin act adiţional.

Art. 6. Se împuterniceşte primarul comunei Tinosu să semneze în numele şi pe seama Consiliului Local Tinosu contractul de închiriere şi actele adiţionale ulterioare de prelungire şi modificare a acestuia.

Art. 7. (1) Componenţa Comisiei de evaluare a ofertelor se va stabili prin dispoziţia primarului.

(2) Se desemnează domnul consilier local Găman Sorin, membru în **Comisia de evaluare a ofertelor** şi domnul consilier local Constantin Nicuşor-Ionuţ, membru supleant.

Art. 8. (1) Componenţa **Comisiei de soluţionare a contestaţiilor** se va stabili prin dispoziţia primarului.

(2) Se desemnează domnul consilier local Buriac Florina, membru în Comisia de soluţionare a contestaţiilor şi domnul consilier local Vasile Gabriel-Adrian, membru supleant.

Art. 8. Anexele nr. 1, 2 şi 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituţiilor şi persoanelor interesate prin grija secretarului general al comunei.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Păun Marius

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Dumitru Eugenia

Tinosu, 30.08.2022
Nr. 36

ANEXA nr. 1 LA HCL
nr. 34/30.08.2022

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA CONSILIUL LOCAL TINOSU

Nr. cerere 62045
Ziua 11
Luna 05
Anul 2021
Cod verificare 100104134592

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 20400 Tinosu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	20400	3.413	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
75072 / 07/12/2012		
Act Notarial nr. 846, din 03/12/2012 emis de NP DINU VLAD ALEXANDRU;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 20400 a imobilului cu numarul cadastral 20400/Tinosu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 10285 (identificator electronic 20317) inscris in cartea funciara 903 (identificator electronic 20317);	A1
Act Dezmembrare nr. 88, din 20/08/2010 emis de NP DINU VLAD ALEXANDRU;		
B2	Se infiinteazǎ cartea funciara nr. 903 a unitatii administrativ teritoriale Tinosu , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 10285 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 10283 / cu numar cadastral hartie 60 din cartea funciara nr. 34 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale.	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20317/Tinosu, inscrisa prin incheierea nr. 47936 din 23/08/2010;	
Hotarare nr. 38, din 12/12/2006 emis de CONSILIUL LOCAL TINOSU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA TINOSU**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20317/Tinosu, inscrisa prin incheierea nr. 47936 din 23/08/2010;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
75072 / 07/12/2012		
Hotarare nr. 38, din 12/12/2006 emis de CONSILIUL LOCAL TINOSU;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL TINOSU**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20317/Tinosu, inscrisa prin incheierea nr. 47936 din 23/08/2010;	

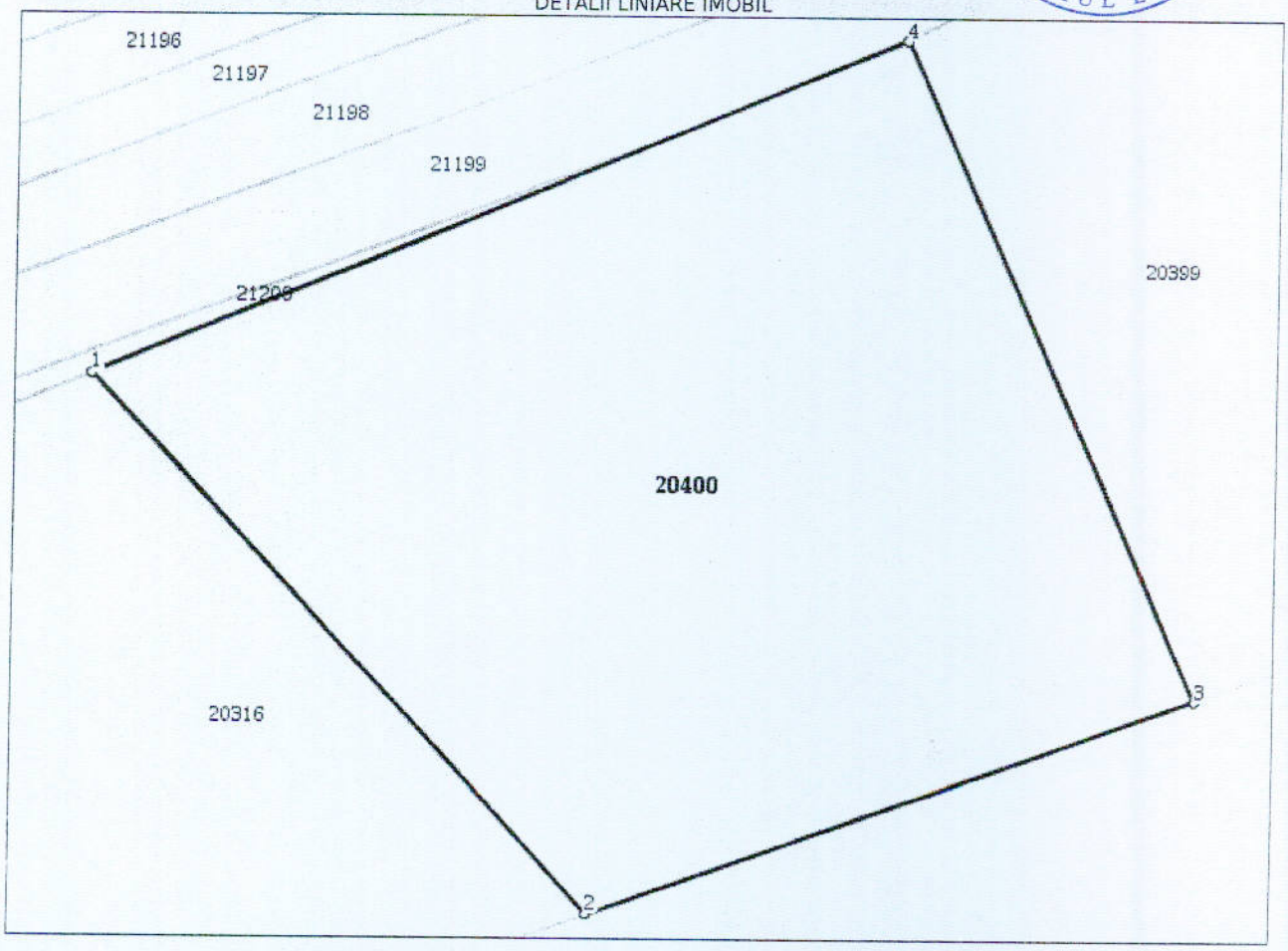
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
20400	3.413	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	NU	3.413	32	Cc 204, Cc 205, Cc 206	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	58.739
2	3	51.584
3	4	57.62
4	1	70.458

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

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

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

Data și ora generării,

11/05/2021, 13:03

ANEXA NR. 2 la HCL nr. 2 din 30 iul. 2022

DOCUMENTAŢIA DE ATRIBUIRE

privind închirierea prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 3413 mp, situat în com Tinosu, jud. Prahova T32, P CC 204, CC205, CC206, în vederea amenajării unei parcări auto

CUPRINS

1. informaţii generale privind proprietarul și legislația aplicată;
2. caietul de sarcini;
3. instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de închiriere;
4. instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor;
5. informaţii detaliate şi complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare, precum şi ponderea lor;
6. fișa de date a achiziției;
7. instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
8. informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii;
9. Dispoziții finale;
10. Modele de formulare și documente;

1.1 INFORMAŢII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

- **Denumirea**: Primăria comunei Tinosu
- **Cod fiscal**: 2843060
- **Adresa**: sat Tinosu, com. Tinosu, nr. 338, jud. Prahova
- **Nr. Telefon / fax**: 0244 482702 / 0244 482900;
- **Persoană contact**: Dumitru Eugenia
- **Adresa email persoană contact**: primaria@comunatinosu.ro
- **Adresa de internet**: www.comunatinosu.ro

1.2. LEGISLAŢIA APLICATĂ

- Constituţia României;

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

2. CAIETUL DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 3413 mp, situat în com Tinosu, jud. Prahova T32, P CC 204, CC205, CC206, în vederea amenajării unei parcări auto

CUPRINS caiet de sarcini:

2.1) informaţii generale privind obiectul închirierii;
2.2) condiţii generale ale închirierii;
2.3) condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
2.4) clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.

PROPRIETAR: UAT COMUNA TINOSU, JUDEȚUL PRAHOVA

2.1. Informații generale privind obiectul închirierii

Obiectul închirierii îl constituie închirierea prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 3413 mp, situat în com Tinosu, jud. Prahova T32, P CC 204, CC205, CC206.

2.1.1. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Obiectul închirierii este terenul în suprafață de 3413 mp, situat în com Tinosu, jud. Prahova T32, P CC 204, CC205, CC206. Terenul este înscris în CF 20400 a comunei Tinosu.

Terenul analizat aparține domeniului privat al comunei Tinosu, conform HCL Tinosu nr. 38/12.12.2006 privind lista terenurilor aflate în domeniul privat al comunei Tinosu. Zona în care se află terenul este una predominant agricolă, iar accesul la amplasament se face pe un drum pietruit.

Terenul nu dispune de utilități, însă acestea se regăsesc în zonă.

2.1.2. Destinaţia bunurilor ce fac obiectul închirierii :

Terenul închiriat va fi utilizat numai pentru amenajare parcare auto.

Orice alte destinații date terenului care nu fac obiectul închirierii sunt interzise.

2.1.3. condiţiile de exploatare a închirierii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii.

Obiectivele de ordin economic urmărite de proprietar constau în atragerea de noi venituri la bugetul local.

Condiţiile şi regimul de exploatare a terenului supus închirierii sunt stipulate în modelul de contract.

Chiriaşul este obligat să utilizeze terenul respectiv conform destinaţiei care rezultă din contract şi din prezentul caiet de sarcini.

Dispoziţiile referitoare la mediu cad în sarcina chiriaşului.

Chiriaşul este obligat să încheie, în nume propriu, contracte cu furnizorii de utilităţi (energie electrică, apă-canal, salubritate, etc.) şi să achite contravaloarea lor, dacă este cazul.

Chiriaşul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii **şi nici să-i dea o altă folosinţă**.

Chiriaşul nu poate aduce modificări bunului ce face obiectul închirierii, fără acordul prealabil al consiliului local Tinosu.

Chiriaşul este obligat să plătească chiria.

Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligaţii conduce la plata majorărilor de întârziere, conform clauzelor contractuale.

Predarea-primirea acestuia se va face pe bază de Proces-Verbal, conform legislaţiei.

2.2. CONDIŢII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.2.1. Regimul bunurilor utilizate de chiriaş în derularea închirierii (regimul bunurilor proprii):

a) La expirarea contractului de închiriere, chiriaşul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de sarcini bunul închiriat.

b) în contractul de închiriere se vor stipula în mod obligatoriu, distinct, categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de chiriaş în derularea închirierii.

c) La încetarea, din orice cauză, a contratului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chiriaş în derularea închirierii vor ti repartizate după cum urmează:

i. Bunurile de retur, aşa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit şi libere de orice sarcini;

ii. Bunurile de preluare, aşa cum au fost stabilite în contractul de închiriere vor fi dobândite de proprietar de la chiriaş contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părţi şi însuşită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.

iii. Bunurile proprii, aşa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, vor rămâne în proprietatea şi posesia chiriaşului.

2.2.2. Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare:

- pe parcursul exploatării bunului închiriat se vor respecta normele de protecţie a mediului impuse de legile în vigoare.

2.2.3 Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă:

- Bunul închiriat va fi exploatat în regim de continuitate şi permanenţă pentru scopul în care a fost închiriat, eventualele schimbări ale regimului de exploatare **sunt interzise;**
- Proprietarul transmite, pe durata contractului chiriaşului, dreptul şi obligaţia de a exploata bunurile închiriate în schimbul unei chirii;

- Chiriaşul acţionează pe riscul şi răspunderea sa pentru exploatarea bunurilor închiriate conform destinaţiei lor.

2.2.4. Interdicţia subînchirii bunului închiriat:

Este interzisă subînchirierea în totalitate sau în parte a bunurilor închiriate.

2.2.5. condiţiile în care Chiriaşul poate închiria bunul pe durata închirierii

Este interzisă de către Chiriaş închirierea în totalitate sau în parte a bunurilor închiriate pe durata închirierii;

2.2.6. Durata închirierii:

Durata închirierii este de 25 **ani**, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, prin simplu acord de voinţă al părţilor.

2.2.7. Chiria minimă şi modul de calcul al acesteia:

- Chiria minimă de la care se porneşte licitaţia este de 280 **euro/lună**, potrivit raportului de evaluare întocmit de persoana autorizată ANEVAR.

  Chiria se plăteşte lunar, până la data de 10 a lunii următoare, pentru luna precedentă.
- Chiria obţinută ca urmare a închirierii se face venit la bugetul propriu al comunei şi va fi achitată în lei, la cursul leu-euro stabilit de BNR în preziua plăţii.
- Plata cu întârziere a chiriei conduce la aplicarea de penalităţi conform Codului Fiscal.
- În cazul depăşirii cu 30 de zile a scadenţei de plată, Chiria şi penalităţile aferente se pot încasa din garanţia constituită.
  - Chiriaşul are obligaţia de a reconstitui garanţia depusă în termen de 30 zile de la notificarea proprietarului.
  - Neplata chiriei (inclusiv a penalităţilor de întârziere) pe o perioadă mai mare de 90 de zile, conduce la rezoluţiunea de plin drept a contractului fără nicio altă formalitate prealabilă.

2.2.8. În vederea participării la licitaţie, ofertanţii sunt obligaţi să achite la casieria instituţiei:

a) taxă pentru obţinerea documentaţiei de atribuire în cuantum de 100 lei (nereturnabilă);

b) taxă de participare în cuantum de 300 lei (nereturnabilă);

c) garanţia de participare la licitaţie în cuantum de (1000) lei (returnabiliă).

Proprietarul va pune la dispoziţia persoanelor interesate, pe suport de hârtie şi/sau pe suport magnetic, documentaţia de atribuire în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.

2.2.9. Natura şi cuantumul garanţiilor solicitate de proprietar:

Pentru participarea la licitaţie ofertanţii trebuie să constituie garanţia pentru participare **în sumă de 1000) lei şi se va depune în numerar la casieria unităţii.**

După adjudecare, Chiriaşul va depune în contul de garanţii diferenţa de garanţie până la concurenţa sumei adjudecate a chiriei lunare, corespunzătoare contravalorii **a două chirii lunare.**

Din suma prevăzută mai sus, vor fi reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate proprietarului de către chiriaş, în baza contractului de închiriere.

Ofertanţilor declaraţi necâştigători, la solicitare scrisă, li se va restitui garanţia în termen de 7 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câştigător.

Anual chiria se va indexa cu indicele anual de inflaţie, după publicarea acestuia de către Institutul Naţional de Statistică, iar în cazul inflaţiei negative, chiria se menţine la nivelul anului precedent.

2.2.10. Condiţiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii:
Protecţia mediului:

Chiriaşul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecţiei mediului. Chiriaşul va trebui să asigure o folosire cât mai judicioasă a terenului pe care se va realiza investiţia cu respectarea prevederilor legale în vigoare de protejare a mediului.

Protecţia muncii:

Respectarea legislaţiei privind protecţia muncii cade exclusiv în sarcina chiriaşului.

2.3. CONDIŢIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitaţiei, este secretă şi se depune în vederea participării la licitaţie sau atribuire directă în plicuri sigilate la adresa specificată în anunţ.
- Oferta trebuie să fie fermă şi redactată în limba română.
- Oferta este supusă clauzelor juridice şi financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.
- Organizatorul licitaţiei are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplineşte prin oferta prezentată una sau mai multe cerinţe din documentele licitaţiei stabilite în cadrul condiţiilor de eligibilitate şi calificare.
- Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinţei ofertantului de a semna contractul de închiriere a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor proprietarului.
- Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunţului, atrage după sine pierderea garanţiei de participare.
- Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanţiei de participare şi, dacă este cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.
- Conţinutul ofertei trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai la data deschiderii plicurilor de către comisia de licitaţie sau după această dată.
- Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 (şaizeci) de zile calendaristice.
- Valoarea ofertei va fi prezentată în euro.

2.4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală

de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;

c) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chiriaş, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriaşului;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaş, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

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

f) în caz de neplată a chiriei (inclusiv a penalităţilor de închiriere) pe o perioadă mai mare de 90 zile, situaţie care conduce la rezilierea de plin drept a contractului fără nicio altă formalitate prealabilă;

g) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin răscumpărarea unei chirii, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat închirierea, la propunerea proprietarului. În acest caz, se va întocmi o documentaţie tehnico-economică în care se va stabili preţul răscumpărării. În această situaţie de încetare a închirierii nu se percep daune;

h) în caz de forţă majoră;

i) nerespectarea altor clauze prevăzute la contractul de închiriere.

La încetarea contractului de închiriere Chiriaşul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat;

3. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

3.1. Calitatea de chiriaş o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină.

3.2. Orice persoană interesată, are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere.

3.3. Proprietarul este obligat să asigure cunoaşterea documentaţiei de atribuire, de către orice persoana interesată, **pe baza solicitării în scris a acesteia**, prin punerea la dispoziţie a unui exemplar din documentaţia de atribuire, pe suport hârtie şi/sau pe suport electronic.

Desfăşurarea procedurilor de închiriere

A) Procedura licitatiei publice

■**A.1**. Proprietarul anunţă licitaţia în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală şi pe site-ul comunei Tinosu, www.comunatinosu.ro, cu cel puţin 20 (douăzeci) de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

■**A.2** Anunţul va cuprinde obligatoriu următoarele informaţii prevăzute la art. 335 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

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

b) informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorităţii contractante de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei, dacă este cazul; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;

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

e) data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f) instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

■**A.3** Proprietarul are obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate, în **termen de maxim 4 zile lucrătoare** de la primirea solicitării scrise în acest sens. Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute, să nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusă la dispoziţia sa cu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

A.4. Clarificările solicitate, cu privire la conţinutul documentaţiei de atribuire, vor fi transmise către persoanele interesate în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării, atât solicitantului cât şi celorlalte persoane care au obţinut documentaţia de atribuire, în condiţiile stipulate prin OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

A.5. Ofertanţii depun documentaţiile de participare la licitaţiile în locurile şi în perioadele anunţate de proprietar.

A.6. După primirea ofertelor în perioada anunţată şi înscrierea lor, în ordinea primirii, în registrul "Oferte", plicurile închise şi sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziţie a primarului comunei Tinosu, la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunţul publicitar.

A.7. Şedinţa de deschidere a plicurilor este publică.

A.8. Pe parcursul procedurii de licitaţie, comisia de evaluare poate propune chiriaşului solicitarea oricăror clarificări şi completări necesare, pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

A.9. Ofertanţii trebuie să răspundă în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea solicitărilor de clarificări.

A.10. Sunt considerate oferte valabile (calificate), ofertele care îndeplinesc condiţiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

■**A.11.** În cazul în care **nu există cel puţin două oferte calificate**, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal în care se va preciza imposibilitatea ţinerii licitaţiei şi a deschiderii plicurilor interioare, acestea urmând să fie înapoiate ofertanţilor, iar procedura de licitaţie publică deschisă să fie reluată, după alt anunţ de participare.

A.12. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului- verbal care consemnează operaţiunile descrise la punctul A.10 de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi, dacă aceştia vor fi prezenţi la şedinţa de evaluare.

A.13. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel care întruneşte punctajul maxim calculat conform elementelor stabilite prin caietul de sarcini.

A.14. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmeşte un raport către proprietar, care cuprinde descrierea procedurii de închiriere şi operaţiunile de evaluare, elementele esenţiale

ale ofertelor depuse şi motivele alegerii ofertantului câştigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câştigător niciun ofertant, cauzele respingerii.

A.15. După primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul, în termen de 3 zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

A.16. Ofertanţii excluşi de la atribuire pot contesta deciziile Comisiei de evaluare, în termen de 3 zile lucrătoare, de la data luării la cunoştinţă, la proprietar.

A.17. Proprietarul, prin Comisia de contestare a atribuirilor, numită prin dispoziie a primarului comunei Tinosu, va analiza contestaţiile şi va răspunde constatatorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării contestaţiei.

A.18. În cazul în care licitaţia publică se anulează ca urmare a contestaţiilor obiective ale unor ofertanţi sau nu a condus la desemnarea unui câştigător, se va consemna această situaţie într-un proces- verbal şi se va organiza o nouă licitaţie.

A.19. Pentru organizarea celei de-a doua licitaţii, se va relua procedura organizării primei licitaţii.

B) Garanţii

▪**B.1.** În vederea participării la licitaţie şi în cazul atribuirii directe, ofertanţii sunt obligaţi să depună la organizator garanţia de participare.

▪**B.2.** Ofertanţilor necâştigători li se restituie garanţia în termen de 7 zile lucrătoare de la data comunicării câştigătorului, în baza unei solicitări scrise din partea acestora;

▪**B.3.** Garanţia de participare la licitaţie se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul îşi retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- în cazul ofertantului declarat câştigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile calendaristice de la data la care proprietarul a informat ofertanţii despre decizia referitoare la atribuirea contractului de închiriere, pentru semnarea contractului de închiriere;
- în cazul ofertantului declarat câştigător, care după semnarea contractului de închiriere nu a constituit garanţia de bună execuţie în perioada prevăzută în contract.

▪**C.4.** Garanţiile se pot depune :

- în numerar la caseria proprietarului;

4. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

4.1. Prezentarea ofertelor - condiţii de eligibilitate (condiţii obligatorii)

4.1.1. Ofertele vor fi redactate în limba română.

4.1.2. Ofertanţii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, la compartimentul achiziţii din cadrul primăriei comunei Tinosu, în registrul "Oferte", precizându-se data şi ora.

4.1.3. Pe plicul **exterior** se va indica doar obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta, respectiv *„Închiriere teren în suprafaţă de 3413 mp"*.

Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de

ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante:

- cazier judiciar – pentru persoane fizice;
- certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul – pentru persoane juridice;
- autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul – pentru persoane fizice autorizate;
- declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comenciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară – pentru persoane juridice;
- certificat constatator privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane juridice/fizice autorizate;
- certificat privind plata obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul, din care să reiasă că acesta nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane juridice sau fizice.

c) taxă pentru obţinerea documentaţiei de atribuire în cuantum de 100 lei (nereturnabilă) – chitanţă.

d) taxă de participare în cuantum de 300 lei (nereturnabilă) – chitanţă;

e) garanţia de participare în cuantum de 1000 lei (returnabilă) – chitanţă.

f) Plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, închis, sigilat, va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare.

g) împuternicirea de reprezentare a unei alte persoane autentificată la notarul public pentru ofertantul, persoană fizică/juridică, care nu poate fi prezent la licitaţie; persoanele juridice pot fi reprezentate însă şi de administrator sau, în lipsa acestuia, de o alta persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice.

h) declaraţie privind evitarea conflictului de interese.

i) declaraţie păstrare destinaţie teren.

4.1.4 Pe plicul interior, care conţine oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

4.1.5. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă şi prevăzut în anunţul de licitaţie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

4.1.6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

4.1.7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

4.1.8. Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

4.1.9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4.1.10. Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

4.1.11. Conţinutul ofertelor rămâne confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora,

autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

4.1.12. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

4.1.12. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitaţiei.

4.1.13. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

4.1.14. În baza procesului – verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

4.1.15. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

4.1.16. În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

4.1.17. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se de către membrii comisiei de evaluare şi ceilalţi ofertanţi după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate, menţionându-se în mod expres despre această situaţie în procesul-verbal ce se va încheia după deschiderea plicurilor exterioare.

4.2. Participanţii la licitaţia publică

4.2.1. Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

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

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

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

4.2.2. Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

4.3. CONDIŢII DE DESCALIFICARE A OFERTANŢILOR

4.3.1. Comisia de evaluare pentru orice fază privind atribuirea contractului de închiriere, după deschiderea plicurilor exterioare, va verifica, consemnând în procesul-verbal, existenţa tuturor documentelor cuprinse în plicul exterior.

4.3.2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

4.4. ELEMENTE DE PREȚ

4.1 Modul de achitare a preţului închirierii cât şi clauzele pentru respectarea obligaţiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere.

4.2 Cumpărătorul documentaţiei de atribuire, care a depus documentaţia pentru atribuire, dar şi-a retras oferta în perioada de valabilitate a acesteia, va pierde contravaloarea garanţiei de participare la licitaţie.

4.3 Cumpărătorul documentaţiei de atribuire câştigător al licitaţiei publice va pierde contravaloarea garanţiei de participare la licitaţie, dacă după adjudecare nu încheie, în termen de 20 de zile contractul de închiriere sau nu constituie, în termen de 20 de zile, de la semnarea contractului, garanţia de bună execuţie.

4.4 Toate obligaţiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere.

5. INFORMAŢII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR;

5.1. Criteriul de desemnare a ofertei câştigătoare şi de atribuire a contractului de închiriere este stabilit pe bază de punctaj, calculat în conformitate cu art 340 alin. 1 lit. a) şi alin. 2, din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ.

a) **Cel mai mare nivel al chiriei: 40%;**
   - **Calcul: (Preț ofertat / Cel mai mare preț) x 40**

b) **Capacitatea economico-financiară: 40% (nivelul cifrei de afaceri cel puțin egal cu nivelul chiriei)**
   - **Calcul: (Cifra de afaceri ofertant / Cifra de afaceri ofertant cu cea mai mare cifră de afaceri) x 40**

c) **Protecția mediului înconjurător: 20%; (demonstrarea îndeplinirii cerinței prin orice mijloace);**

5.2 COMPETENŢA COMISIEI DE EVALUARE

Atribuţiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior;
b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia;
c) analizarea şi evaluarea ofertelor;
d) întocmirea raportului de evaluare prevăzut de prezentele norme metodologice;
e) întocmirea proceselor-verbale prevăzute de prezentele norme metodologice;
f) desemnarea ofertei câştigătoare.

5.2.1. Modul de lucru a comisiei de evaluare

a) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.

b) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza documentaţiei de atribuire şi cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
c) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor.
d) Comisia de evaluare după deschiderea plicului exterior elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi datelor solicitate în caietul de sarcini şi întocmeşte procesul - verbal în care se va menţiona rezultatul deschiderii plicurilor respective.
e) După semnarea procesului - verbal de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi se deschid plicurile interioare ale ofertelor.
f) Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare putând solicita ofertanţilor precizări cu privire la conţinutul ofertei lor.
g) Comisia de evaluare alege oferta cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecţie şi întocmeşte un raport al licitaţiei.
h) Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii, trebuie să respecte regulile privind **conflictul de interese.** Aceştia au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

6. FIŞA DE DATE A ACHIZIŢIEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba Română
2. Perioada de valabilitate	60 de zile de la expirarea limită de depunere a ofertelor
3. Garanţia de participare	1000 lei şi se va depune în numerar la casieria unităţii. Garanţia de participare însoţeşte oferta. Ofertele care nu sunt însotiţe de garanţia de participare sunt respinse în cadrul şedinţei de deschidere a ofertelor. Garanţia de participare se restitue: -ofertanţilor necâştigători: în termen de 7 zile lucrătoare de la data comunicării câştigătorului, în baza unei solicitări scrise din partea acestora; Ofertantul pierde garanţia de participare dacă: -îşi retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia; -oferta sa fiind stabilită câştigătoare, refuză să semneze contractul în perioada de valabilitate a ofertei.
4. Modul de prezentare a propunerii financiare	Ofertantul trebuie să prezinte formularul de ofertă indicat în secţiunea formulare care este elementul principal al propunerii financiare

5. Modul de prezentare a ofertei	Oferta se depune la sediul primăriei comunei Tinosu, sat Tinosu, nr. 338, jud. Prahova. Oferta va conține documentele specificate în documentația de atribuire
6. Data limită de depunere a ofertelor și de solicitare a clarificărilor	Oferta va fi depusă până la data precizată în Anunţul de licitaţie. Data limită de solicitare a clarificărilor va fi precizată în Anunţul de licitaţie
7. Oferte întârziate	Oferta care este depusă/transmisă la o altă adresa decât cea stabilită în anunţul de participare la licitaţie ori care este primită, de catre concendent, după expirarea datei limita pentru depunerea ei, se returnează nedeschisă.
8. Deschiderea ofertelor	Ora și data deschiderii ofertelor vor fi specificate în anunțul de licitație. Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la deschiderea ofertelor.
9. Informații suplimentare	9.1. Proprietarul are obligaţia de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare. 9.2. Proprietarul are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de închiriere, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora, după cum urmează: 9.3. În cadrul comunicării prevăzute la art. 9.1., proprietarul are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate. 9.4. În cadrul comunicării prevăzute la art. 9.1. proprietarul are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective. 9.5. Proprietarul poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 9.2.

7. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

7.1. Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de închiriere, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

7.2. Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul proprietarului.

8. INFORMAŢII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____/_____

CAPITOLUL I - PĂRŢILE CONTRACTANTE

Art. 1 – Prezentul contract de închiriere s-a încheiat între:

COMUNA TINOSU, JUDEŢUL PRAHOVA, adresa sediu localitatea Tinosu, comuna Tinosu, nr. 338, judetul Prahova, telefon: 0244/482702 /fax 0244/482900, email: primaria@comunatinosu.ro, cod fiscal 2843060, cont trezorerie RO47 TREZ 5392 1A30 0530 XXXX deschis la Trezoreria Boldeşti-Scăeni, reprezentată prin ANDREI IULIAN-GABRIEL funcţia-PRIMAR în calitate de **PROPRIETAR**, pe de o parte

şi

_____, adresa sediu: _____, nr. ____, tel:_____, număr de înmatriculare _____, cod fiscal _____, cont (trezorerie, banca) _____ deschis la_____, reprezentată prin_____, în calitate de _____, denumit în continuare **CHIRIAŞ,** de altă parte,

În temeiul Legii nr. 50/1991- republicată, cu modificarile si completarile ulterioare - privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.
au încheiat prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.2. (1) Obiectul contractului îl constituie închirierea unui teren, în suprafaţă de 3413 mp, situat în com Tinosu, jud. Prahova T32, P CC 204, CC205, CC206 în vederea amenajării unei parcări auto.

(2) În derularea contractului de închiriere, Chiriaşul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: terenul;

b) bunurile proprii, care la încetarea contractului de închiriere, rămân în proprietatea chiriaşului.

CAPITOLUL III - TERMENE

Art.3. (1) Durata închirierii este de _____ ani, termen care curge de la data semnării contractului de închiriere de către părţi.

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit prin act adiţional pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, prin simplu acord de voinţă al părţilor.

(3) Contractul de închiriere intră în vigoare de la data semnării acestuia de către părţi.

(4) Intenţia prelungirii contractului de închiriere se notifică celeilalte părţi cu cel puţin 60 de zile înainte de încetarea prezentului contract.

CAPITOLUL IV - CHIRIA

Art.4. (1) - Chiria este de_____ euro/lună, conform ofertei depuse.

(2) - Chiria se plăteşte lunar, până la data de 10 a lunii următoare, pentru luna precedentă.

(3) - Chiria devine exigibilă la data intrării în vigoare a contractului.

CAPITOLUL V - PLATA CHIRIEI

Art.5. (1) Plata chiriei se face prin contul RO47 TREZ 5392 1A30 0530 XXXX sau la casieria primăriei comunei Tinosu.

(2) Anual chiria se va indexa cu indicele anual de inflaţie, după publicarea acstuia de către Institutul Naţional de Statistică, iar în cazul inflaţiei negative, chiria se menţine la nevelul anului precedent.

(3) Chiria obţinută ca urmare a închirierii se face venit la bugetul propriu al comunei Tinosu şi va fi achitată în lei, la cursul leu-euro stabilit de BNR în preziua plăţii.

(4) Plata cu întârziere a chiriei conduce la aplicarea de penalităţi din preţul chiriei lunare, pentru fiecare zi de întârziere, calculată din ziua imediat următoare scadenţei şi până la îndeplinirea efectivă a obligaţiilor, conform Codului Fiscal.

(5) Se consideră întârziere la plata chiriei depăşirea termenului scadent, prevăzut mai sus;

(6) În cazul depăşirii cu 30 de zile a scadenţei de plată, Chiria şi penalităţile aferente se pot încasa din garanţia constituită, cu înştiinţarea prealabilă a chiriaşului.

(7) Chiriaşul are obligaţia de a reconstitui garanţia depusă în termen de 30 zile de la notificarea proprietarului.

(8) Neplata chiriei (inclusiv a penalităţilor de întârziere) pe o perioadă mai mare de 90 de zile, conduce la rezoluţiunea de plin drept a contractului fără nicio altă formalitate prealabilă.

CAPITOLUL VI - DREPTURILE PĂRŢILOR

Drepturile chiriaşului

Art.6. (1) Chiriaşul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunul proprietate publica ce face obiectul contractului de închiriere.

(2) Chiriaşul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele bunului închirierii, potrivit naturii bunului şi obiectivelor stabilite de părţi prin contractul de închiriere.

Drepturile proprietarului

Art.7. (1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investiţiei, precum şi modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activităţii, verificând respectarea obligaţiilor asumate de chiriaş.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriaşului cu cel puţin 10 zile lucrătoare înainte de data controlului.

(3) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local.

CAPITOLUL VII - OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Obligaţiile chiriaşului

Art.8. (1) Chiriaşul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate şi de permanenţă a terenului care face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.

(2) Chiriaşul este obligat să folosească în mod direct bunul, care face obiectul închirierii.

(3) Chiriaşul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

(4) Chiriaşul este obligat să plătească Chiria la termenele stabilite prin contract;

(5) Chiriaşul este obligat să asigure proiectarea şi organizarea execuţiei pentru obiectivul stabilit, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare.

(6) Chiriaşul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunului şi a activităţilor (de ex.:materiale cu regim special, condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii şi altele asemenea).

(7) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen Chiriaşul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini.

(8) La încetarea contractului de închiriere Chiriaşul poate să încheie cu proprietarul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile proprii în privinţa cărora proprietarul şi-a manifestat intentia de a le dobândi.

(9) Chiriaşul are obligaţia ca în termen de 30 de zile de la semnarea contractului să depună, în contul de garanţii, diferenţa de garanţie până la concurenţa sumei adjudecate a chirieri lunare, corespunzătoare contravaloarii a două chirii lunare.

(10) În cazul în care Chiriaşul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activităţii, va notifica acest fapt proprietarului, în termen de 5 zile, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii activităţii.

(11) Chiriaşul este obligat să folosească bunul închiriat, conform destinaţiei stabilite prin contract şi să obţină toate avizele necesare prevăzute de lege şi de actele normative în vigoare, eventualele schimbări de destinaţie nefiind permise.

(12) Chiriaşul este obligat să nu închirieze şi să nu constituie garanţii reale asupra bunului ce face obiectul închirierii;

(13) În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, Chiriaşul este obligat să înregistreze contractul de închiriere în registrele de publicitate imobiliară sau în Cartea Funciară.

Obligaţiile proprietarului

Art.9. (1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaş în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere .

(2) Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Proprietarul este obligat să notifice chiriaşului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriaşului.

(4) Proprietarul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul închirierii liber de orice sarcini, în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a contractului.

CAPITOLUL VIII - ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.10. (1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situaţii:

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

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către proprietar.

c) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chiriaş, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriaşului;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaş, cu plată unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

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

f) în cazul situaţiei de la lit. e) cele semnalate de chiriaş se vor identifica de către o comisie formată din reprezentanţi ai proprietarului, delegaţi ai serviciilor de specialitate ai proprietarului şi reprezentanţi ai chiriaşului, care vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului;

g) în caz de forţă majoră;

h) în caz de neplată a chiriei (inclusiv a penalitatilor de întârziere) pe o perioadă mai mare de 90 de zile, situaţie care conduce la rezoluţiunea de plin drept a contractului fără nicio altă formalitate prealabilă;

i) nerespectarea altor clauze prevăzute de prezentul contract.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chiriaş în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur - cele inserate la Cap. II, art. 2, alin. (2), lit. a), care care revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini, proprietarului, la expirarea contractului de închiriere;

b) bunuri proprii - cele inserate la Cap. II, art. 2, alin. (2), lit. b), care la expirarea contractului de închiriere, rămân în proprietatea chiriaşului;

CAPITOLUL IX - CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRŢIREA RESPONSABILITĂŢILOR DE MEDIU ÎNTRE PROPRIETAR ŞI CHIRIAŞ

Art.11. Pe durata închirierii, Chiriaşul este obligat să asigure respectarea normelor de protecţie a mediului, potrivit actelor normative aplicabile privind protecţia mediului.

CAPITOLUL X - RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

CAPITOLUL XI - CLAUZE SPECIALE

Art.13. Prin semnarea prezentului contract Chiriaşul confirmă ca a luat cunoştinţă despre toate condiţiile impuse de proprietar, potrivit prezentului contract şi le acceptă fără obiecţiuni.

Art.14. Pe toată durata prezentului contract, terenul închiriat rămâne în proprietatea Proprietarului.

Art.15. Chiriaşul are obligaţia de a nu transfera, total sau parţial, obligaţiile sale asumate prin contract, fără să obţină, în prealabil, acordul scris al proprietarului. Cesiunea nu va exonera Chiriaşul de nicio obligaţie asumată prin contract.

Art.16. Toate modificările cu privire la schimbarea proprietarului construcţiei se vor trimite, în copie legalizată, în termen de 30 de zile de la modificare, proprietarului. Nerespectarea termenului de mai sus duce la rezilierea contractului din vina exclusivă a chiriaşului şi dă dreptul proprietarului de a cere despăgubiri.

Art.17. Prezentul contract constituie pact comisoriu pentru nerespectarea obligaţiilor prevăzute la cap. IV art. 4, alin. 1),2),3), cap. V art. 5, alin. 1,)2),3),4),5),6),7),8), cap. VII art. 8 alin. 1),2),3),4),5),6),7),8)9),10),11),12),13) şi cap. VIII art. 10 alin. (1) şi (2), cap. XI art. 13, art. 14, art. 15 şi art. 16.

CAPITOLUL XII - LITIGII

Art.17. (1) Orice dispută, controversă sau pretenţie care ar putea rezulta din sau în legatură cu încheierea, interpretarea, punerea în executare sau încetare a prezentului contract va fi soluţionată de către părţi pe cale amiabilă.

(2) În ipoteza în care părţile nu ajung la o soluţie pe cale amiabilă soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează de către instanţa judecătorească în a cărei rază teritorială se află sediul Proprietarului.

CAPITOLUL XIII - ALTE CLAUZE

Art.18 . (1) Modificarea prezentului contract de închiriere sau completarea acestuia se face numai prin convenţia părţilor şi numai în forma actului adiţional la prezentul contract;

(2) Obiectul prezentului contract nu poate fi modificat prin act adiţional, în sensul introducerii unui alt bun, care nu a făcut obiectul închirierii.

CAPITOLUL XIV - DEFINIŢII

Art.19. (1) Prin forţă majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însuşirile sale naturale, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înţelege acele împrejurări care au intervenit şi au condus la producerea prejudiciului şi care nu întrunesc caracteristicile forţei majore.

(3) Prin penalităţi se înţelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilită prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligaţiilor bugetare, constând în impozite, taxe şi alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.

(4) Termenul "zi"sau "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se prevede altfel.

CAPITOLUL XV - DISPOZIŢII FINALE

Art.20. Limba care guvernează contractul este limba română .

Art.21. (1) Comunicările între părţi, referitoare la prezentul contract şi derularea acestuia se realizează în scris, la adresele prevăzute în contract sau la adresa de corespondenţă, la solicitarea părţii.

(2) Orice document scris referitor la prezentul contract şi derularea acestuia se înregistrează atât în momentul transmiterii, cât şi în momentul primirii.

(3) Comunicările între părţi se pot face şi prin fax sau e-mail, confirmarea fiind făcută implicit în momentul transmiterii comunicării:

a) proprietar: tel/fax: 0244 482702 / 0244 482900; email: primaria@comunatinosu.ro

b) chiriaş: tel/fax:_____;

email:_____

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat astăzi,_____, în 3 (trei) exemplare originale, 2 (două) pentru Proprietar şi unul pentru Chiriaş.

PROPRIETAR,	**CHIRIAŞ,**
Primar	**Administrator**
ANDREI Iulian-Gabriel	_____

9. DISPOZIŢII FINALE

9.1 - Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin contractul de închiriere.

9.2 - Contractul de închiriere se va încheia după expirarea termenului de 20 de zile calendaristice de la data transmiterii procesului - verbal de adjudecare a licitaţiei publice.

9.3 - Prin contractul de închiriere se pot stabili şi alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor şi condiţiilor reglementate de lege.

9.4 - **Caietul de sarcini**, inclusiv toate documentele necesare licitaţiei se pun la dispoziţia solicitantului contra cost, la o **valoare de 100 lei.**

9.5 - Participarea la licitaţie a ofertanţilor este condiţionată de achitarea integrală a debitelor pe care le au faţă de bugetul consolidat de stat, bugetul local, achitarea documentaţiei de licitaţie şi a garanţiei de participare.

Nu vor participa la licitaţie persoanele juridice care:

- **au debite la bugetul consolidat de stat;**
- **au debite faţă de bugetul local;**
- **au fost adjudecători ai unei licitaţii anterioare şi nu au încheiat din culpa acestora contract cu Primăria Comunei Tinosu;**

Dacă licitaţia se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenţie nu a putut fi prevăzută de către proprietar, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanţi.

9.6 - Prin înscrierea la licitaţie toate condiţiile impuse prin caietele de sarcini şi instrucţiunile pentru ofertanţi se consideră însuşite de ofertant.

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU
CONSILIUL LOCAL

10. Modele de formulare și documente

FIȘA DE INFORMAȚII – persoană fizică

privind închirierea, prin licitație publică, a unui teren

_____
(numele şi adresa ofertantului)

1. Numele și prenumele:
2. Act identitate:
3. Adresă domiciliu:
4. Telefon:
5. Fax :
6. Email:

OFERTANT

_____

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU
CONSILIUL LOCAL

FIȘA DE INFORMAȚII – persoană juridică

privind închirierea, prin licitație publică, a unui teren

_____
(denumirea ofertantului)

1. Denumirea:
2. Act identitate reprezentant /Cod fiscal
3. Cont Trezorerie:
4. Sediul central:
5. Telefon:_____; Fax :
6. Email:
7. Certificat de înmatriculare/înregistrare:
8. Obiectul de activitate:
9. Birourile filialelor/sucursalelor locale (dacă este cazul):

   - Sucursală_____

   _(adresa), Certificat de înmatriculare:_____, cod fiscal:

   - Filială_____(adresa), cod fiscal:
10. Principala piață a afacerilor:
11. Cifra de afaceri pe ultimii trei ani:

OFERTANT

_____

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI TINOSU

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/ Subsemnata/S.C._____, cu domiciliul/ reşedinţa / sediu social principal/secundar sau punct de lucru în_____, str._____, nr._____, bl._____, sc. ____, et.___, ap. ___, Jud._____, legitimat/ă cu B.I./ C.I. seria_____, nr._____eliberat de_____la data de _____, având nr. telefon_____, reprezentat/ă prin numitul/a _____în calitate de reprezentant potrivit împuternicirii notariale/documentului emis de administratorul firmei, prin prezenta, ca urmare a anunţului publicat de instituția dumneavoastră privind organizarea licitaţiei publice deschise pentru atribuirea contractului având ca obiect **închiriere teren în suprafață de 3413 mp situat în T32, P CC204, CC205, CC206, com. Tinosu, Județul Prahova**, îmi exprim/ne exprimăm interesul de a participa la licitaţie, în calitate de ofertant.

Am luat cunoştinţă de documentaţia de atribuire a licitaţiei pe care o însuşim şi anexăm la prezenta cerere oferta financiară şi documentele de calificare solicitate, într-un sigur exemplar semnat, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, după cum urmează:

- **un plic exterior** pe care s-a indicat obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta; plicul conţine:

  a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

  b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante:

  - cazier judiciar – pentru persoane fizice;
  - certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul – pentru persoane juridice;
  - autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul – pentru persoane fizice autorizate;
  - declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comenciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară – pentru persoane juridice;
  - certificat constatator privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane juridice/fizice autorizate;
  - certificat privind plata obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul, din care să reiasă că acesta nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data

deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane juridice sau fizice.

c) taxă pentru obţinerea documentaţiei de atribuire în cuantum de 100 lei (nereturnabilă) – chitanţă.

d) taxă de participare în cuantum de 300 lei (nereturnabilă) – chitanţă;

e) garanţia de participare în cuantum de 1000 lei (returnabilă) – chitanţă.

f) Plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, închis, sigilat, va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare.

g) împuternicirea de reprezentare a unei alte persoane autentificată la notarul public pentru ofertantul, persoană fizică/juridică, care nu poate fi prezent la licitaţie; persoanele juridice pot fi reprezentate însă şi de administrator sau, în lipsa acestuia, de o alta persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice.

h) declaraţie privind evitarea conflictului de interese.

i) declaraţie păstrare destinaţie teren.

- **un plic interior,** care conţine oferta propriu-zisă.

Data: _____

Ofertant

_____

(nume, prenume, semnătură)

MODEL DECLARAȚIE PĂSTRARE DESTINAȚIE TEREN

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

DECLARAȚIE

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI TINOSU

Subsemnatul/ Subsemnata/S.C._____, cu domiciliul/ reşedinţa / sediu social principal/secundar sau punct de lucru în_____, str. _____nr._____, bl._____, sc. ____, et.___, ap. ___, Jud._____, legitimat/ă cu B.I./ C.I.seria____, nr._____eliberat de_____la data de _____ având nr. telefon_____, reprezentat/ă prin numitul/a _____ calitate de reprezentant potrivit împuternicirii notariale/documentului emis de administratorul firmei, prin prezenta, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile Codului Penal, că pe perioada închirierii terenului **în suprafaţă de 3413 mp situat în T32, P CC204, CC205, CC206, com. Tinosu, Judeţul Prahova**, voi respecta destinaţia dată de consiliul local pentru utilizarea imobilului în cauză, respectiv aceea de desfăşurare a unor activităţi de **amenajare parcare auto.**

Dau prezenta declaraţie spre a-mi folosi la participarea la licitaţia care va avea loc la sediul Primăriei Comunei Tinosu în data de_____.

Data: Semnătura,

OFERTĂ

Subsemnatul/ Subsemnata/S.C._____cu domiciliul/ reşedinţa / sediu social principal/secundar sau punct de lucru în_____, str. _____, nr._____, bl._____, sc. _____, et._____, ap. _____, Jud. _____, legitimat/ă cu B.I./ C.I. seria ____, nr. _____eliberat de _____la data de_____, având nr. telefon _____, prin numitul/a_____în calitate de reprezentant al S.C. _____, înscris/ă la licitaţia din data de _____privind **închiriere teren în suprafaţă de 3413 mp situat în situat în T32, P CC204, CC205, CC206, com. Tinosu, Judeţul Prahova** ofer suma de ..... **euro/suprafaţă/lună** reprezentând chiria pentru terenul menţionat anterior ce va face obiectul contractului de închiriere.

Sunt/suntem de acord cu documentaţia de atribuire a licitaţiei şi cu condiţiile menţionate în caietul de sarcini şi am luat la cunoştinţă că în situaţia în care vor avea loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi, în cadrul termenului contractual.

Data:

Semnătura,

Operator economic,

_____

DECLARAŢIE
privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul _____, în calitate de administrator/împuternicit al societăţii _____ la procedura de **închiriere teren în suprafaţă de 3413 mp situat în T32, P CC204, CC205, CC206, com. Tinosu, Judeţul Prahova** declar pe propria răspundere, sub sancţiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă încadrez în niciuna din următoarele situaţii, respectiv:

- Nu am, direct ori indirect, un interes personal, financiar, economic sau de altă natură, ori mă aflu într-o altă situaţie de natură să îmi afecteze independenţa şi imparţialitatea pe parcursul procesului de evaluare;
- Nu am drept membri în cadrul consiliului de administraţie/organului de conducere sau de supervizare şi/sau are acţionari ori asociaţi semnificativi persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul autorităţii contractante.
- Nu am nominalizat printre principalele persoane desemnate pentru executarea contractului persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul autorităţii contractante.

Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declaraţie la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de concesiune sau, în cazul în care vom fi desemnaţi câştigători, pe parcursul derulării contractului de achiziţie publică.

De asemenea, declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, situaţiilor şi documentelor care însoţesc oferta, orice informaţii suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declaraţie.

Data:.....

.....,
(nume, prenume şi semnătură)

ANEXA Nr. 3 LA HCL
nr. 39/31.08.2022

BIROU EVALUATOR RARES TREEROIU

PRIMĂRIA COMUNEI TINOSU
NR. 1890
ZIUA 17 LUNA 05 ANUL 2021

EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
SPECIALIZARILE EPI,EBM

Raport nr 96/13.05.2021

Rapor evaluare pret chirie/ redeventa teren Tinosu, Pahova

Client: COMUNA TINOSU
Utilizator desemnat: COMUNA TINOSU
Proprietari: COMUNA TINOSU

Mai 2021

SINTEZA RAPORTULUI

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

Joi, 13 Mai 2021

In atentia : **COMUNA TINOSU**
Ref: Estimare chirie/redeventa teren Localitatea Tinosu

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavostra pentru valorii chiriei/ redeventei pentru un teren aflat in extravilanul Localitatii Tinosu, judetul Prahova, aflat in proprietatea **COMUNEI TINOSU,** am placerea de a va prezenta concluzile raportului de evaluare:

Obiectul evaluarii:

Prezentul raport de evaluare se refera la estimarea valorii chiriei/redeventei unui teren aflat in extravilanul Localitatii Tinosu, judetul Prahova, conform documentelor puse la dispozitie de catre client.

Scopul evaluarii

Scopul acestei evaluari este informarea clientului asupra valorii chiriei/redeventei de piata estimate, in vederea concesionarii.

Clientul si utilizatorul desemnat al lucrarii: COMUNA TINOSU

Data evaluarii : 29.04.2021

Data raportului 13.05.2021

Opinia finala a evaluatorului:

Nr. Crt.	Nr Cad	Suprafata din acte mp	Valoare chirie/redeventa pe piata eur/mp	Valoare chirie/redeventa lunara EURO	Valoare chirie/redeventa lunara LEI
1	20400	3413	0.08	273	1,345
TOTAL				**273**	**1,345**

Curs BNR la data evaluarii 29.04.2021 : 1 Euro = 4.9247Lei

Rares Treeroiu
Evaluator Autorizat
Membru ANEVAR – Specializare EPI, EBM

TREEROIU RARES CONSTANTIN Legitimatie Nr. 1843 Valabil 2021 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

Cuprins

SINTEZA RAPORTULUI 1
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 3
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului 3
1.2. Identificarea clientului si a utilizatorului desemnat 3
1.3. Scopul evaluarii 3
1.4. Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii 3
1.5. Tipul valorii si moneda 3
1.6. Inspectia 3
1.7. Data evaluarii 3
1.8. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii 3
1.9. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea 4
1.10. Ipoteze si ipoteze speciale 4
1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 5
1.12. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2020 6
2. PREZENTAREA DATELOR 7
2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea situatiei juridice. 7
2.2. Date despre zona, vecinatati si amplasare 7
2.3. Date despre teren 8
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 8
3.1. Definirea pietei specifice 8
3.2. Analiza cererii 9
3.3. Analiza ofertei 9
3.4. Echilibru. Previziuni 9
4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI 9
4.1. Prezentare generala 9
5. EVALUAREA PROPRIETATII 10
5.1. Evaluarea terenului 10
5.1.1. Comparatia directa 11
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 15
7. PRECIZARI FINALE 16
7.1. Serviciile furnizate 16
7.2. Argumentarea valorii 16
7.3. Certificare 16
7.4. Clauze speciale: publicitate, confidentialitate si responsabilitati 17
7.5. Conditiile limitative 17

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL PLOIEȘTI

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre:

- Rares Treeroiu– EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR – EPI, EBM legitimatie nr. 18433

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorului desemnat

Clientul si utilizatorul desemnat al lucrarii : **PRIMARIA TINOSU**

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestei evaluari este informarea clientului asupra valorii chiriei/redeventei de piata estimate, in vederea concesionarii.

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este reprezentata de un teren, dupa cum urmeaza:

Nr. Crt.	Nr Cad	Nr CF	Suprafata din acte mp	Tip teren	Categorie folosinta	Situatie la data evaluarii	Adresa	Proprietar
1	20400	20400	3413	Extravilan	Curti Constructii	Liber	Localitatea Tinosu, jud Prahova	COMUNA TINOSU

1.5. Tipul valorii si moneda

Tipul de valoare estimata, conform scopului prezentei evaluari este valoarea de piata, precum si a valorii de lichidare. Conform SEV 100 Cadrul general *"29. Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

Valoarea este exprimata in euro si lei la data de referinta a evaluarii, avand in vedere cursul valutar la data de 29.04.2021 – 4.9247 RON/ EUR.

1.6. Inspectia

Inspectia a fost efectuata in data de 29.04.2021. Amplasamentul terenului a fost determinata cu ajutorul coordonatelor stereo 70 , care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client.

Inspectia a fost realizata in data 29.04.2021.

1.7 Data evaluarii

Data de referinta a evaluarii este 29.04.2021 si reprezinta data la care sunt considerate valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate. Evaluarea a fost realizata in luna Mai 2021, iar data emiterii raportului de evaluare este 13.05.2021.

1.8. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Pentru elaborarea Raportului, clientul pune la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- Extras de Carte Funciara :
- Plan de amplasament

Nu au fost efectuate :

- ✓ masuratori ale proprietatii imobiliare analizate;
- ✓ analiza mediului inconjurator din proximitatea proprietatii..

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

1.9. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Informatiile pe care se bazeaza evaluarea sunt:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii conform documentelor avute la dispozitie.
- Informatii privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea.
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate;

Sursele de informaţii au fost:

- Documentele puse la dispozitie de catre client, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- presa de specialitate si evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locala;
- baza de date a evaluatorului;
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similar;
- informaţii existente pe site-urile www.imobiliare.ro; www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.geoportal.ancpi.ro ,mica publicitate., piaţa imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăţi imobiliare similare din judetul Prahova si din zona in care se situează proprietatea supusa evaluării.

1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

Evaluarea se bazeaza pe urmatoarele ipoteze obisnuite:

- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunostiinta de existenta unor alte documente care ar putea afecta material valorile estimate.

- Conform declaratiilor Clientului, in afara de documentele puse la dispozitie, acesta nu mai detine alte documente privind acest imobil. Prin urmare, Evaluatorului a facut o serie de ipoteze si estimari pe care le-a considerat corecte si conforme cu situatia de fapt. Raportul de evaluarea este intocmit pe baza documentelor puse la dispozitie de Client si a estimarilor si ipotezelor facute de Evaluator

- Toate suprafetele au fost preluate din documentele puse la dispozitia Evaluatorului de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator.

Ipoteze speciale:

Pentru evaluarea proprietatii imobiliare descrisa mai sus, evaluatorul a avut in considerare urmatoarele ipoteze speciale de lucru :

- **Terenul a fost identificat cu ajutorul schitelor puse la dispozitie de client. Evaluarea se face in ipoteza ca acest mod de identificare este corect, evaluatorul neavand la dispozitie nici un fel de alte informatii privind localizarea.**
- **Proprietatea a fost evaluata ca fiind lipsita de sarcini;**

- **Evaluarea a fost realizata de catre evaluator fara a dispune de un Certificat de Urbanism. In aceste conditii evaluatorul a analizat terenurile cu informatiile din extrasele de Carte Funciara. In cazul in care exista alte informatii sau vicii, care sa afecteze valoarea, evaluatorul isi rezerva dreptul de a reveni asupra analizei pretului terenurilor evaluate.**

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU
CONSILIUL LOCAL

Conditiile limitative ale evaluarii sunt urmatoarele:

- **Evaluatorul isi rezrva dreprtul de a reveni asupra valorii daca se va constata ca alte documente care ar putea afecta valoarea estimata.**
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost identificate şi descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii si ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variaţia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanţă relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.

1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Continutul prezentului raport de evaluare este confidential si nu va putea fi copiat sau transmis tertilor fara acordul prealabil al clientului si al utilizatorului desemnat.

1.12. **Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2020**

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, in limitele cunostintelor si informatiilor detinute, declar ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.

Raportul de evaluare este conform cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 si are la baza:

- SEV 101 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii,
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare;
- Standarde referitoare la active: SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare,
- Ghiduri metodologice de evaluare: GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile,

Evaluatorul au respectat Codul Etic al ANEVAR.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala. Evaluatorul nu are nicio legatura sau implicare cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea.

Semnaturi

Rares Treeroiu
Evaluator Autorizat, specializarea EPI, EBM

2. PREZENTAREA DATELOR

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile *"13. Datele necesare pentru evaluarea proprietatii imobiliare sunt date despre aria de piata, date despre proprietatea subiect si date despre proprietati comparabile."*

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea situatiei juridice.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este reprezentata de un teren, dupa cum urmeaza:

Nr. Crt.	Nr Cad	Nr CF	Suprafata din acte mp	Tip teren	Categorie folosinta	Situatie la data evaluarii	Adresa	Proprietar
1	20400	20400	3413	Extravilan	Curti Constructii	Liber	Localitatea Tinosu, jud Prahova	COMUNA TINOSU

Dreptul de proprietate asupra imobilului apartine COMUNEI TINOSU

Conform Sectiunii III a Extrasului de Carte Funciare, asupra imobilului exista un drept de administrare in favoarea **CONSILIULUI LOCAL TINOSU**.

2.2. Date despre zona, vecinatati si amplasare

Tinosu este o comună în județul Prahova, Muntenia, România, formată din satele Pisculești, Predești și Tinosu (reședința). Se învecinează la nord cu comuna Brazi, la est cu comunele Puchenii Mari și Gorgota, la sud cu comuna Poienarii Burchii, iar la vest cu comuna Șirna.

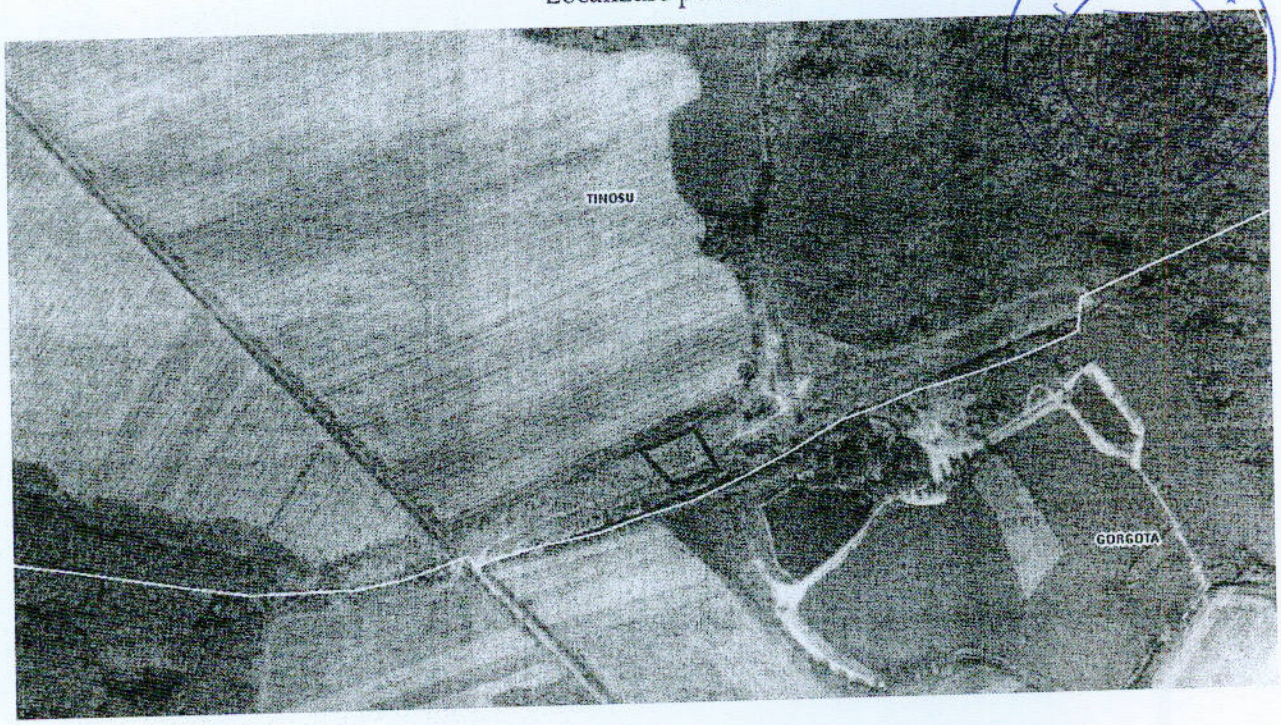
Comuna este așezată pe râul Prahova, în zona cursului său inferior, în câmpia piemontană a Ploieștilor. Este străbătută de șoseaua județeană DJ101G, care o leagă spre nord de Brazi (unde se termină în DN1) și spre sud de Șirna și mai departe în județul Dâmbovița de Cornești (unde se termină în DN1A). Din DJ101G, la Tinosu se ramifică șoseaua județeană DJ130A, care duce spre sud către Gorgota.[5] Prin comună trece și calea ferată Bucuresti–Ploiești, pe care este deservită de halta Prahova.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Tinosu se ridică la 2.443 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.598 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (98,08%). Pentru 1,6% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (92,55%), cu o minoritate de creștini după evanghelie (4,26%). Pentru 1,6% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Proprietatea subiect se regaseste in extravilanul localitatii Tinosul.

Zona in care se afla terenul este una predominant agricola.
Aceesul la amplasament se face pe un drum pietruit..
Utilitatile se regasesc in zona.

Localizare pe harta



2.3. Date despre teren

Terenul supus evaluarii, este un teren extravilan , folosinta acestuia fiind curti constructii.

La data evaluarii pe teren nu existau constructii.

Terenul prezinta o topografie in plana si o forma regulata.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

In cazul evaluarii unei anumite proprietati, analiza de piata arata modul in care interactiunea dintre cerere si oferta afecteaza valoarea proprietatii. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotatiilor si comportamentului participantilor de pe piata, evaluatorul poate stabili atitudinile de piata privind tendintele curente si schimbarile anticipate.

Analiza de piata ofera si baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a unei proprietati.

3.1. Definirea pietei specifice

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile *"14. Datele desprea aria de piata sunt colectate la nivel de vecinatate, oras, regiune si atunci cand este necesar la nivel national si international, in functie de proprietatea imobiliara subiect. Aceste date se refera la tendintele sociale, situatia economica, reglementarile si restrictiile legale si conditiile de mediu inconjurator care influenteaza valoarea proprietatii imobiliare in aria de piata definita in acest scop. Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, ca si pentru explicarea rezultatelor si formularea concluziei asupra valorii."*

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

3.2. Analiza cererii

In extarvilanul localitatilor din jurul orasului Ploiesti, terenurile, la fel ca toate imobilele, dupa ce in ultima perioada au inregistrat o crestere a preturilor in prezent piata este stabilizata. Ritmul dezvoltarilor imobiliare a fost redus, iar construirea de locuinte individuale s-a temperat. Sunt totusi cautate terenuri pentru locuinte individuale pentru utilizatorii finali si terenuri pentru imobile rezidentiale pentru mici intreprinzatori.

3.3. Analiza ofertei

Oferta pe segmentul de terenuri se diversifica pe masura cresterii cererii, apar Planuri Urbanistice Zonale noi, iar segmentul rezidential se extinde spre periferia localitatii.Atunci cand vine vorba despre terenuri pentru constructii rezidentiale, trebuie luate in calcul faptul ca ecomomia locala este la un nivel destul de scazut. Zonele ce prezinta interes sunt in general zonele centrale si in apropierea drumurilor principale.

3.4. Echilibru. Previziuni

In ceea ce priveste echilibrul cererii si ofertei de terenuri, in prezent, oferta este excedentara cererii, piata putand fi considerata o piata a cumparatorilor.

In prezent preturile terenurilor variaza mult in functie de mai multi factori, cum ar fi: accesibilitatea, existenta in zona a utilitatilor, gradul de construire al zonei, pozitionarea fata de caile principale de comunicatie,.

Astfel, nivelul preturilor chiriilor/redeventelor pentru terenuri similare din categoria proprietatii subiect variaza intre 0.02 si 1 euro/mp.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

4.1. Prezentare generala

Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietati construite trebuie sa fie permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si maxim productiva. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata.

- **Testul permisibilitatii legale a terenului considerat a fi liber** stabileste care sunt utilizarile permise de zonarea curenta, ce utilizari ar putea fi permise in cazul in care se obtine o schimbare a zonarii si ce utilizari sunt limitate de restrictiile private de pe teren.
- **Testul pentru posibilitatea fizica a terenului considerat liber** analizeaza caracteristicle fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a acestuia: marimea, forma, solul, accesibilitatea, gradul de risc in eventualitatea producerii unor dezastrea naturale.
- **Testul fezabilitatii financiare a terenului considerat a fi liber** – cat timp o utilizare potentiala are valoare in comparatie cu costurile acesteia si respecta primele doua criterii, utilizarea este fezabila financiar.
- **Testul productivitatii maxime a terenului considerat a fi liber** – dintre utilizarile financiar fezabile, cea mai buna utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu riscul acceptat de piata si cu rata rentabilitatii pretinsa de piata pentru aceata.

Avand in vedere cele de mai sus, cea mai buna utilizare a proprietatii subiect se va face in situatia **teren extravilan cu destinatia industriala.**

5. EVALUAREA PROPRIETATII

Pentru a obține valoarea definita de tipul valorii adecvat (valoarea de piața în cazul de fata), se pot utiliza una sau mai multe abordari în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordari sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substituției, astfel:

- Abordarea prin piața ofera o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale caror prețuri se cunosc; daca nu exista tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, daca acestea sunt relevante.
- Abordarea prin venit ofera o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viața utila și indica valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- Abordarea prin cost ofera o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumparator rațional nu va plati pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumparatorul l-ar plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

Daca exista suficiente date de intrare reale sau observabile în piața, specifice unei metode, care sa conduca la o concluzie credibila, se poate aplica doar metoda respectiva; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusa), se recomanda în mod special utilizarea a cel puțin doua abordari sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezenta, vor fi aplicate doar doua abordari, bazate pe date de intrare în cantitate și cu credibilitate satisfacatoare (este vorba despre abordarea prin venit și cea prin cost); abordarea care nu s-a aplicat, respectiv cea prin piața, nu este adecvata și nici relevanta în acest caz.

Datorita tipul de proprietate analizat si a faptului ca pe piata imobiliara respectiva exista suficiente date de intrare, abordarea folosita in prezentul raport pentru estimarea valoarii de piata a imobilelor analizate este : ABORDAREA PRIN PIATA.

5.1. Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie considerata în termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca amplasamentul are amenajari funcționale, valoarea acestuia este bazata pe cea mai buna utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficienta.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

- **comparația directa** – cea mai utilizata și cea mai adecvata, atunci când exista informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluarii terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii și nu de natura/tipul acesteia;
- **extracția de pe piața** – este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din prețul de vânzare al unei proprietați construite, prin scaderea valorii contribuției construcțiilor, estimata prin metoda costului de înlocuire net

- **metoda alocarii (cunoscuta și ca metoda proporției)** – se bazeaza pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirma ca exista un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizari
- **metoda reziduala** – are aplicabilitate limitata și poate fi utilizata doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, urmatoarele condiții:
  1. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie
  2. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimate
  3. pot fi identificate pe piața ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
  4. daca exista autorizație de construire.
- **capitalizarea rentei funciare** – renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata, extrasa de pe piața, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locațiune; daca renta contractuala corespunde rentei de piața, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piața va fi echivalenta cu valoarea de piața a dreptului de proprietate
- **analiza parcelarii și dezvoltarii** – este o metoda utilizata pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizata în studii de fezabilitate și în evaluari în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezinta CMBU a acestuia.

5.1.1. Comparatia directa

In abordarea prin piata:

- analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplica in functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect;
- se analizeaza asemanarile si diferentele intre caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect, si se fac ajustarile necesare in functie de elementele de comparatie;
- elementele de comparatie recomandate include, fara a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii;
- selectarea concluziei asupra valorii este determinat de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari;

In urma analizei comparabilelor, am ajuns la o estimare realista a valorii de piata a proprietatii. In aceasta analiza am decis ca toate comparabilele furnizeaza informatii bune despre piata si ajuta in estimarea valorii proprietatii subiect. A fost aleasa comparabila cu cea mai mica ajustare bruta procentuala si cu caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect.

Comparabilele folosite au fost urmatoarele::

Comparabila 1

https://www.romimo.ro/terenuri/inchiriere/prahova/?pag=1&ordered=asc&orderby=price

romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/dau-teren-spre-inchiriere-1100m/268g1g09d95774f241df54543b9913d.html

romimo.ro

Contul meu Favorite Agenti

Dau teren spre inchiriere 1100m

Prahova, Ploiesti 9 Vezi pe harta

1 500 RON negociabil

0730106007

Descriere

Dau teren spre inchiriere cu toate utilitatile
La drum,ploiesti

Anunturi recomandate

inchiriere teren intravilan 5 EUR

teren 600 mp in intrare... 1 200 EUR

de vanzare - teren 5600 ... 150 000 EUR

inchiriez teren de 1 bais... 5 RON

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 26

Raporteaza

Robert

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Comparabila 2

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-inchiriat/g7719g04056976fge64f66d7499e72gg.html

romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-inchiriat/g7719g04056976fge64f66d7499e72gg.html

romimo.ro

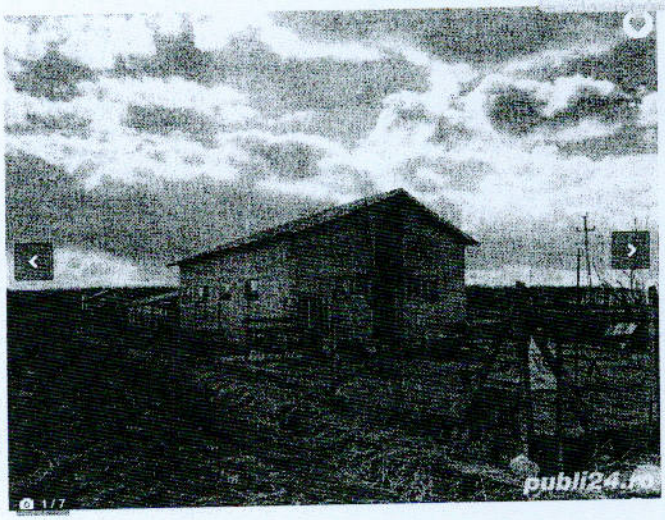
Contul meu Favorite Agenti

De inchiriat

Prahova, Ploiesti 9 Vezi pe harta

800 EUR negociabil

0744498102



Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 17

Raporteaza

anghel ciprian

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

teren cu o suprafata 5000 mp si cladire 160 mp

Comparabila 3

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/livada/anunt/teren-de-inchiriat-intravilan-zona-reprezentata-mercedez-ploiesti/7808667471686653.html

romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/livada/anunt/teren-de-inchiriat-intravilan-zona-reprezentata-mercedez-ploiesti/7808667471686653.html

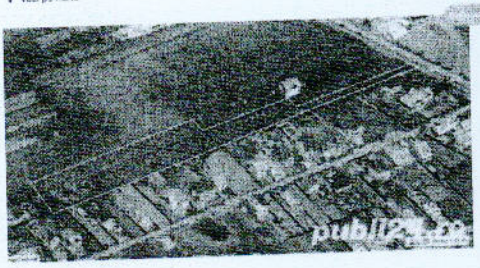
romimo.ro

Contul meu | Favorite | Mesaje | Adaugă anunț

Teren de inchiriat intravilan zona reprezentata mercedez ploiesti

Prahova, Tătăreni · Vezi pe harta

1 EUR



Mesaj

Adaugă listă ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 62

Raportează

Bogdan

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificatii

Suprafata terenului	6000,0 m²	Front stradal	800
Numar fronturi	1	Latime drum acces	8
Destinatie	Birouri,Comercial,De va...	Amenajare strazi	Asfaltate,Iluminat strad...
+		+	
Utilitati generale	Apa,Canalizare,Curent...	Alte caracteristici	Acces auto La sosea,O...
+		+	

Descriere

Se inchiriaza pe termen lung, teren intravilan 6000 mp la iesirea din Ploiesti DN1B la 1000 m de Reprezentata Mercedez Benz. Utilitati la poarta dar si pe teren . Ideal depozite, market, statie carburanti , parc auto etc , suprafata totala 6000. Front stradal: 8

Alte caracteristici:

Latime drum acces: 8

Destinatie: Comercial, Rezidential

Comparabila 4

https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-inchiriat-boldesti-prahova-35401128

imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-inchiriat-boldesti-prahova-35401128

400 €

Salvează | Distribuie

Proprietar

Fara Comision

0720570656

Chat WhatsApp

Semnalează o problemă

Inchiriez teren intravilan in Boldesti, Prahova

Detalii

Preț / m²:	1 €	Deschidere stradala	6 m
Suprafață utilă	400 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

Inchiriez teren intravilan 400mp ,cu deschidere 6m , situat la str principala Ploiesti-Valeni. (apa/gaze/curent/canalizare)

In urma analizei comparabilelor, am ajuns la o estimare realista a valorii de piata a proprietatii. In aceasta analiza am decis ca toate comparabilele furnizeaza informatii bune despre piata si ajuta in estimarea valorii proprietatii subiect. A fost aleasa comparabila cu cea mai mica ajustare bruta procentuala si cu caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect.

Ajustarile facute comparabilelor folosite in grila de calcul au fost urmatoarele:

- Ajustarea pentru marja de negociere : marja de negociere urmareste aducerea preturilor comparbilelor la preturi de tranzactionare. In cazul comparabilelor folosite in grila de calcul ajustarea pentru marja de negociere este de -15%.
- Ajustarea pentru localizare;
- Ajustarea pentru prezenta utilitatilor;
- Ajustarea pentru tipul terenului terenului;
- Ajustarea pentru categoria de folosinta

Grila de calcul este prezentata in **Anexa 1**.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile pentru estimarea finala a valorii, fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda de evaluare in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii.Adecvarea unei metode se refera direct la tipul proprietatii evaluate si viabilitatea pietei specifice.Desi valoarea finala estimata se stabileste pe baza abordarilor relevante, opinia finala in evaluare nu trebuie sa fie neaparat identica cu indicatia asupra valorii, obtinuta prin cea mai adecvata abordare.In cazul subiectului acestei evaluari, acesta fiind teren, abordarea prin piata este cea mai relevanta.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anume metode. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca ajustarile positive si negative se compenseaza.

In cazul subiecului acestei evaluari, numarul relativ mare de proprietati comparabile existente pe piata spre tranzactionare conduce la concluzia ca abordarea prin comparatii directe este cea mai potrivita.

Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criteria trebuiesc studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

Valoarea de piata a fost estimata in urma aplicarii a abordarii prin piata. Rationamentul care a condus la concluziile evaluarii consta in selectarea comparabilelor care au furnizat informatii bune despre piata si care au ajutat in estimatea valorii proprietatii subiect.

Opinia finala a evaluatorului:

Nr. Crt.	Nr Cad	Suprafata din acte mp	Valoare chirie/redeventa pe piata eur/mp	Valoare chirie/redeventa lunara EURO	Valoare chirie/redeventa lunara LEI
1	20400	3413	0.08	273	1,345
		TOTAL		273	1,345

Curs BNR la data evaluarii 29.04.2021 : 1 Euro = 4.9247Lei

Rares Treeroiu

Evaluator Autorizat

Membru ANEVAR – Specializare EPI,EBM

7. PRECIZARI FINALE

7.1. Serviciile furnizate

Serviciile furnizate de Rares Treeroiu – Evaluator autorizat au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca evaluatori externi independenti.

Compensatia nu a depins de valorile estimate.

Am presupus, fara verificare, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierele, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Evaluarea este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport si/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport.

Vom pastra, in conformitate cu legile in vigoare, confidentialitatea tuturor conversatiilor, documentelor furnizate si a raportului nostru. Aceste conditii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor parti.

Evaluarile prezente si valorile estimate nu reprezinta o garantie asupra unei valori care s-ar putea obtine in urma unei vanzari, valoarea de vanzare putand fi diferita decat valoarea de piata estimata.

Valorile evaluate sunt valori estimate si ar trebui considerate ca „cea mai buna estimare" a unei valori obtenabile. Nu garantam ca valorile evaluate s-ar obtine in cazul unei vanzari, desi toate calculele si estimarile folosite in prezentul raport au fost pregatite constiincios si sunt fundamentate de experienta si expertiza noastra in domeniul evaluarii.

7.2. Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

7.3. Certificare

Subsemnatul Rares Treeroiu certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

i. Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;

ii. Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale;

iii. Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate;

iv. Remunerarea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinerea unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;

v. Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut;

vi. Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) sau a Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele "Codului Deontologic al evaluatorului";

vii. In prezent sunt membru ANEVAR si prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

7.4. Clauze speciale: publicitate, confidentialitate si responsabilitati

i. Prezentul raport este intocmit la cererea si in scopul informarii Clientului si Utilizatorului Desemnat.

ii. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al Clientului .

iii. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

iv. Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului si Clientului. Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

7.5. Conditiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;

2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;

3. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand competentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a bunurilor evaluate;

4. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si terte persoane;

5. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;

6. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;

7. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectiei; 2) data raportului;

8. Orice entitate, fizica sau juridica, care face o judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;

9. Suprafete incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatiilor evaluate;

10. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

11. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;

12. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;

Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Lista anexelor

Anexa 1	Grila comparatiilor de piata
Anexa 2	Documente puse la dispozitie de catre client

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU
CONSILIUL LOCAL

Anexa 1 - Grila comparatiilor de piata -teren

Nr. Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 3
	Suprafata (in mp):		1,100	5,000	6,000	4,000
	Pret chirie/redeventei Euro per mp:		0.30 €	0.16 €	1.00 €	1.00 €
	Marja de negociere (in %)		-10%	-10%	-10%	-10%
	Pret ajustat (Euro/mp)		**0.27 €**	**0.14 €**	**0.90 €**	**0.90 €**
	Ajustari specifice tranzactiei					
1	**Drepturi de proprietate transmise**	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**0.27 €**	**0.14 €**	**0.90 €**	**0.90 €**
2	**Conditii de finantare**	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**0.27 €**	**0.14 €**	**0.90 €**	**0.90 €**
3	**Conditii de vanzare**	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**0.27 €**	**0.14 €**	**0.90 €**	**0.90 €**
4	**Conditii de piata**	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**0.27 €**	**0.14 €**	**0.90 €**	**0.90 €**
	Ajustari specifice bunului imobil					
5	**Alte conditii pentru**					
	5.1 Localizare	Tinosu, Prahova	Ploiestiori	Corlatesti	Tantareni	Boldesto
	Explicatie ajustare		Superior	Superior	Superior	Superior
	in %		10%	-10%	-10%	-15%
	in €		**0.03 €**	**-0.01 €**	**-0.09 €**	**-0.14 €**
	5.2 Categorie	Extravilan	Intravilan	Extravilan	Intravilan	Intravilan
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	in %		-10%	0%	-10%	-10%
	in €		**0 €**	**0.0 €**	**-0.1 €**	**-0.1 €**
	5.3 Destinatie	Curti constructii	Arabil	Arabil	Curti Constructii	Curti Constructii
	Explicatie ajustare		Inferior	Inferior	Similar	Similar
	in %		10%	10%	0%	0%
	in €		**0.0 €**	**0 €**	**0.0 €**	**0.0 €**
	5.4 Cea mai buna utilizare	Industrial/Comercial	Industrial/Comercial	Industrial/Comercial	Industrial/Comercial	Industrial/Comercial
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		**0.0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
	5.5 Utilizare teren	Liber	Liber	Liber	Liber	Liber
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		**0.0 €**	**0.0 €**	**0.00 €**	**0.0 €**
	5.6 Drum de acces	Drum secundar asfaltat	Drum principal asfaltat	Drum principal asfaltat	Drum principal asfaltat	Drum servitute
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Inferior
	in %		0%	0%	0%	15%
	in €		**0.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**	**0.14 €**
	5.7 Construibil	Nu	Da	Nu	Da	Da
	Explicatie ajustare		Superior	Similar	Similar	Inferior
	in %		-5%	0%	-5%	-5%
	in €		**-0.01 €**	**0.00 €**	**-0.05 €**	**-0.05 €**
	5.8 Utilitati disponibile					
	Explicatie ajustare		Superior	Superior	Superior	Superior
	Curent	In zona	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
	Apa curenta	In zona	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
	Canalizare	In zona	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
	in %		-10%	-10%	-10%	10%
	in €		-0.03 €	0 €	0 €	0 €
	5.9 Caracteristici fizice					
	Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	Forma	Regulat	Regulat	Regulat	Regulat	Regulat
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		**0 €**	**0.0 €**	**0.0 €**	**0.0 €**
	Total ajustare absoluta		**-0.01 €**	**-0.01 €**	**-0.32 €**	**-0.05 €**
	Pret ajustat (Euro/mp)		**0.26 €**	**0.13 €**	**0.59 €**	**0.86 €**
	ajustare totala neta		-0.01 €	-0.01 €	-0.32 €	-0.05 €
	ajustare totala neta (% din pret vanz)		-5.00%	-10.00%	-35.00%	-5.00%
	ajustare totala bruta		0.12 €	0.04 €	0.32 €	0.50 €
	ajustare totala bruta (% din pret vanz)		45.00%	30.00%	35.00%	55.00%
	Pret ajustat (euro/mp) rotunjit	**0.13 €**	**0.26 €**	**0.13 €**	**0.59 €**	**0.86 €**
		Euro	Lei			
	Valoare finala (euro/mp) rotunjita	**0.12 €**	1			
	Curs de schimb ron/euro pentru	Mar 12, 2021	*4.9247*			