



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. *349/09.12.2025*.....

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Corpului C3 – birouri, situat municipiul Constanța,
B-dul Mamaia nr.331A

Președintele Consiliului Județean Constanța, Florin Mitroi, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 44641 din 09.12.2025, în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- **luând act de** Raportul de evaluare nr. 356/20.10.2025 proprietate imobiliară (Corp C3 – birouri administrative și social culturale), situat în Mun. Constanța, B-dul Mamaia nr.331A, Pavilion Expozițional Constanța, Județul Constanța, în suprafață de 42,00 mp, elaborat de dl. evaluator autorizat Ștefan Ciprian Agachi (SC Dobrogea Eval SRL)
- **văzând** Raportul de specialitate nr. 44643/09.12.2025 al Direcției Patrimoniu, Raportul de specialitate nr. *44720/09.12.2025* al Direcției Generale Administrație Locală,
- **în baza** prevederilor art. 108 lit.c), art. 173 alin.(1), lit. c) alin. (4) lit. a), art. 287 lit. b), art. 333-348 coroborate cu cele ale art. 310 alin.(1) și (2) lit. a), art.312 alin.(2),(3),(4),(6) și (7), art.313, art. 317, art. 362 alin.(3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederilor art. 861 alin. (3) din Codul Civil;
- **ținând cont de** prevederile art. 80 și art. 81 din Legea nr. 24/2000 (republicată) privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative și art. 5 alin.(1) și (2) din Anexa la H.G. nr. 831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul prevederilor art. 182 alin. (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

Art.1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a Corpului C3 – birouri, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța având nr. cadastral 255844-C3 și valoare de inventar 346.947,63 lei cu destinație birouri administrative și social culturale. *333-348*

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare pentru Corp C3 cu destinație birouri administrative și social culturale, identificate potrivit art. 1 din prezentul act administrativ, întocmite de către S.C. Dobrogea Eval S.R.L. / evaluator dl. Ștefan Ciprian Agachi la data de 20.10.2025. *7.8.1*

Art. 3. Se aprobă prețul minim al închirierii pentru spațiul închiriat, stabilit prin Raportul de evaluare întocmite de către S.C. Dobrogea Eval S.R.L. și aprobat potrivit art. 1 din prezentul act administrativ în cuantumul de 1.770 lei/lună.

Art. 4 Se aprobă încheierea contractului de închiriere pentru spațiul cu destinația de birouri pentru o durată de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire de maxim 5 ani.

Art. 5 Se aprobă Documentația de atribuire privind atribuirea contractului de închiriere pentru Corp C3 cu destinația de birouri administrative și social culturale, situat în Municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 331A, jud. Constanța, conform anexelor ce se constituie parte integrantă din prezentul act administrativ.

Art. 6. (1) Județul Constanța va avea calitate de autoritate contractantă în derularea procedurii de licitație publică, iar contractul de închiriere se va încheia de către acesta, în calitate de titular al dreptului de proprietate, astfel încât sumele aferente chiriei vor fi încasate în proporție de 100% la bugetul județului Constanța.

(2) Se mandatează Președintele Consiliului Județean Constanța să semneze contractul de închiriere.

Art. 7. Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna decembrie 2025 se transmite de Secretarul General al Județului următoarei comisii: Comisia Juridică, Administrație și Ordine Publică, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR – PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA – MITROI Florin

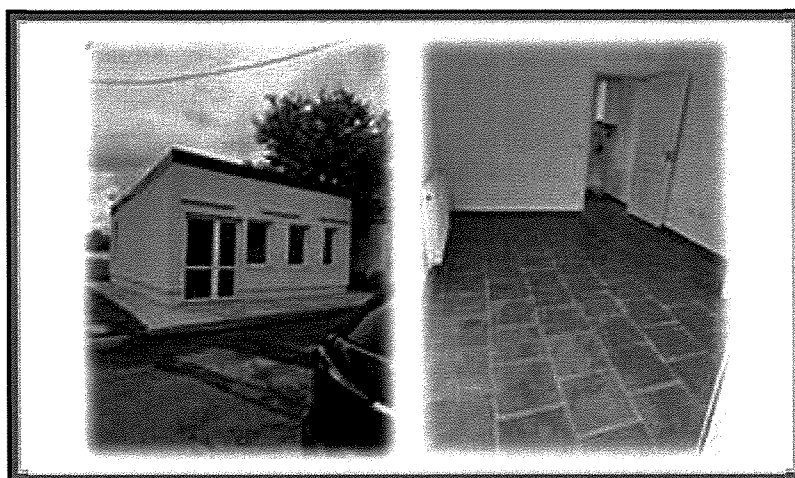
Avizează:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Nesrin Geafar

Amexa nr. 1 la PH
348/05.12.2021

S.C. DOBROGEA EVAL S.R.L.

Mangalia, Strada Alexandru Vlahuță, nr.10
CUI RO 33916838

RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliara (Corp C3- birouri administrative si social culturale) situata in Mun. Constanta, B-dul Mamaia, nr. 331A, Pavilion Expozitional, Județul Constanta

Proprietar: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Administrare: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Client: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Utilizator: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Data evaluării: 20.10.2025

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE în alte scopuri

decât cel pentru care a fost contractat și în afara limitelor legale

nu implica sub nici o formă evaluatorul și nu are acordul acestuia.

CUPRINS

Sinteza raportului	3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1. Identificarea evaluatorului si a competenței acestuia	
2. Identificarea clientului	
3. Identificarea altor utilizatori desemnați	
4. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	
5. Moneda evaluării	
6. Utilizarea desemnată	
7. Tipul de valoare	
8. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului	
9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	
10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	
11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	
12. Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)	
13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta	
14. Tipul raportului care va fi elaborat	
15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	
16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	
II. PREZENTAREA DATELOR	8
1. Descrierea situației juridice	
2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți si localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Descrierea spațiului	
5. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
6. Istoricul proprietății subiect	
III. ANALIZA PIETEI	12
1. Definirea pieței specifice	
2. Analiza cererii	
3. Analiza ofertei	
4. Analiza interacțiunii dintre cerere si oferta	
5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	14
V. EVALUAREA PROPRIETATII	15
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piață	
3. Abordarea prin venit	
4. Abordarea prin cost	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
1. Analiza rezultatelor	
2. Concluzia asupra valorii	
VII. ANEXE	
1. Localizare	
2. Poze proprietate	
3. Fise de calcul	
4. Oferte terenuri	
5. Documente proprietate	

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Corp C3- birouri administrative si social culturale	
Adresa	Mun. Constanta, B-dul Mamaia, nr. 331A, Pavilion Expozitional, Județul Constanta	
Suprafață	Scd= 42.0 m ²	
Proprietar	CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA	
Client	CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA	
Utilizator	CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA	
Dreptul evaluat	Absolut	
Utilizarea desemnată	Stabilirea valorii chiriei de piață in vederea valorificării prin închiriere	
Tipul valorii	Valoarea de piață	
Data inspecției	17.10.2025	
Data evaluării	20.10.2025	
Data raportului	20.10.2025	
Curs BNR	1 EURO= 5.0890 LEI	
Abordarea prin piață	LEI	EURO
Valori estimate rezultate		
Chirie lunara	1.770	348

Chiria nu include plata utilitatilor

Valoarea nu conține T.V.A.

Raportul de evaluare a fost realizat de
Evaluator autorizat
Agachi Stefan Ciprian



In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere următoarele principii:

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

➤ **Datele de identificare ale evaluatorului:**

Dobrogea Eval SRL

Adresa: Mangalia, str. Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

Evaluator autorizat – EPI,EBM: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimație: 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credință și după cunoștința mea următoarele:

- ✦ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✦ analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✦ nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✦ nu am nicio părtinire legată de bunul care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare;
- ✦ angajarea mea în aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- ✦ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;
- ✦ analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate și realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 și cu cerințele Codului de etică al evaluatorului;
- ✦ am efectuat personal inspecția bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- ✦ nu a fost oferită asistența profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR



2. Identificarea clientului

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

3. Utilizatorul desemnat

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

4. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Constructia Corp Corp C3- birouri administrative si social culturale - Scd= 42.0 m², situat in Mun. Constanta, B-dul Mamaia, nr. 331A, Pavilion Expozitional, Județul Constanta, avand destinatia actuala: birouri administrative si social culturale. La data inspectiei biroul nu era folosit.

Drepturile evaluate: Absolut asupra construcției si a terenului. Conform SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), editia 2025, confera titularului de a poseda si a dispune de teren si de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si îngradiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Constructia evaluata si terenul sunt proprietatea **CONSILIULUI JUDETEAN CONSTANTA** are drept de administrare. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in ansamblul ei, in ipoteza transferului dreptului de folosinta, daca nu se prevede altfel.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat și se considera ca acest drept de acces se va mentine și dupa transferul folosintei. Similar si fructificarea utilitatilor si cotelor părți indivize comune (după caz).

5. Moneda evaluării: Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI si in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluarii:

1 EUR= 5,0890 LEI

Valoarea exprimata ca opinie în prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si integral în ipoteza unei tranzactii, fara a lua în calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

6. Utilizarea desemnată a evaluării - SEV 230: Stabilirea valorii chiriei de piață in vederea valorificării prin închiriere. Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

7. Tipul de valoare: valoarea de piață.

Definitia tipului de valoare:

- de piata este (potrivit SEV 102 Tipuri ale valorii: Anexă-A10) „Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”
- chiria de piata este (potrivit SEV 102 Tipuri ale valorii: Anexă-A10) suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluarii, între un locator hotărât si un locatar hotărât, cu clauze de

închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

8. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului- SEV 101.

Data evaluării: 20.10.2025. Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la această dată.

Data inspecției: 17.10.2025. Inspecția a fost realizată de către evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian în mod complet, în prezența clientului.

Data raportului: 20.10.2025

9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:

Analizele parcurse pentru documentarea necesară au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informațiilor obținute în urma inspecției privind amplasarea, vecinătățile, componenta, starea de funcționare, uzura și modul de întreținere a proprietății. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentația pusă la dispoziție de către client cu realitatea constatată în teren.
- Analiza ariei de piață specifică: au fost culese informații dintr-un număr de surse considerate suficiente și de încredere. A fost analizată piața proprietăților comerciale situate în mun. Constanța- Zona Mamaia Sud/ Pavilionul Expozitional.

10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:

- Documentele puse la dispoziție de către proprietar
- În privința identificării s-au obținut informații de la proprietar și din accesarea unor hărți electronice specializate pentru indicarea locației
- Informațiile privind piața specifică au fost preluate de la agenții imobiliare, internet (www.imobiliarelibitoral.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.romimo.ro, www.homezz.ro), baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile
- Verificarile și constatările făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnică efectivă a construcțiilor și situația terenului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă
- Publicații privind piața imobiliară specifică proprietății de evaluat, cursul BNR

11. Ipoteze și ipoteze speciale Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

- a) Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziție evaluatorului (anexate în copie), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- b) Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- c) Documentele tehnice puse la dispoziție – planuri de situații, relevee, schiță cadastrală se presupun a fi corecte;
- d) Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii dacă nu se specifică altfel;
- e) Se presupune că proprietățile sunt detinute cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acestora;
- f) Se consideră că informațiile furnizate sunt reale și autentice, dar nu se da nici o garanție asupra preciziei veridicității lor;

- g) Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- i) Estimările facute pentru "valoarea prezentă" sunt bazate pe condiții actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;
- j) Valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă pentru proprietatea ca întreg, așa cum este prezentată în raport. Valoarea de piață pentru proprietatea dezmembrată trebuie estimată printr-un nou raport cu analizarea și descrierea fiecărei proprietăți dezmembrate;
- k) S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- l) La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, utilizând numai informațiile avute la dispoziție, nefiind omisă deliberat nici una (există posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării). După cunoștința evaluatorului, toate informațiile deținute sunt corecte
- m) Nu am fost informat de efectuarea unei inspecții sau a unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune că proprietățile sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile urbanistice din zonă, dacă nu se specifică altfel;
- o) Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există servituti, altele decât cele descrise în raport;
- p) Nu îmi asum nici un fel de responsabilitate pentru nici un fel de evenimente, condiții sau circumstanțe ce pot afecta valoarea de piață a proprietății, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspecției de pe teren.

Ipoteze speciale :

- Nu sunt

12.Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)- conform SEV 100 : nu este cazul

13.Factorii de mediu, sociali și de guvernanță:

SEV 104 Informații și date de intrare: Anexă - A10. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

Nu s-a prezentat CPE, conform analizei de piață, aceasta nu percepe încadrarea în clasa energetică ori factorii ESG, având o influență asupra valorii de piață.

Analiza impactului factorilor ESG în stabilirea valorii de piață urmărește aspecte legate de:

1. Factori de mediu: în ce mod proprietatea poluează mediul înconjurător (aerul, pământul, apa) sau care este influența mediului înconjurător asupra proprietății

- Eficiența energetică –Sistemul constructiv este unul clasic (BCA și beton) și este prevăzută cu sisteme ce asigură soluții de economisire a energiei și reducere a poluării.

- Gestionarea deșeurilor – în cazul de față (imobil reședință primară), deșeurile sunt doar de natură menajeră.

- Poluare fonica - nu am identificat informatii cu privire la nivelul intensitatii zgomotului in zona sau alte posibile situatii producatoare de zgomot.

f. Poluarea aerului - nu am identificat informatii cu privire la nivelul de poluare a aerului din zona in afara prafului si noxelor generate de edificarea constructiilor din imprejurimi si traficul zonei.

2. Factori sociali:

- Accesibilitate la servicii publice, infrastructura, transport- proprietatea beneficiaza de infrastructura zonei/localitatii de transport public (linii de transport in comun), de utilitati (curent si gaz natural).

- Facilitati comunitare relevante - apropierea de Lacul Tabacariei, Marea Neagra.

- Nivelul de siguranta a zonei - imobilul subiect se afla intr-un cartier rezidential cu drum de acces privat, cu acces controlat si supraveghere video, cu acces la Bdul Mamaia.

3. Factori de guvernanta:

- Transparenta in administrarea.

- Conform datelor de piata, in prezent, nivelul de eficienta energetica a unei cladiri nu influenteaza si nu restrictioneaza posibilitatea de vanzare/inchiriere a proprietatii. In Romania inca nu s-au instituit reguli prin care o anumita clasa de performanta energetica sa poata afecta/influenta utilizarea curenta sau viitoare a unei proprietati sau statutul acesteia in vederea inchirierii sau vanzarii.

- Pe piata specifica locala, influenta factorilor ESG asupra inchirierii sau vanzarilor nu este resimtita, in sensul ca, atat in anunturile de vanzare, cat si in anunturile de inchiriere nu se dau informatii suplimentare fata de performantele energetice ale cladirilor oferate, astfel incat, cel putin pentru prezent, nu stim daca un pret al chiriei sau al unei oferte de vanzare este influentat de faptul ca aceasta proprietate detine o cladire cu performanta energetica diferita de cladirile aflate pe piata concurentiala. De asemenea, volumul redus de proprietati cu performanta energetica ridicata nu poate modifica / influenta, cel putin deocamdata, cerintele pietei. Probabil, in viitorul apropiat, cand numarul de proprietati cu nivelul performantei energetice imbunatatit oferate spre vanzare/inchiriere va fi mai mare, peste numarul cladirilor cu performanta energetica scazuta, acest element de comparatie va influenta in mod direct valoarea de piata a proprietatii si va constitui un factor de influenta a valorii.

In concluzie, la aceasta data, clasa de performanta energetica actuala a cladirilor nu are impact asupra valorii, dar nivelul de dotari si de echipamente care duc la sporirea confortului si la reducerea cheltuielilor de intretinere sunt recunoscute de piata si au impact pe valoare. Toate ofertele identificate in piata si care au fost considerate in constituirea ofertei competitive pentru evaluarea Subiectului sunt, conform descrierilor din oferte, imobile ce includ cladiri cu acelasi sistem constructiv, cu aceleasi dotari ca si Subiectul, astfel incat sa fie evitat factorul subiectiv si necuantificabil referitor la performantele energetice.

14. Tipul raportului care va fi elaborat: letric

Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106).

Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia în privința valorii de piață raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106).

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enunțat, numai pentru beneficiarul și destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu conferă nimănui dreptul de publicare;
- c) Conținutul acestui raport atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fără aprobarea prealabil scrisă a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport

16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025 și se supune legislației în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

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

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situație juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

A fost evaluat intregul drept de proprietate.

Evaluarea proprietatii s-a bazat pe urmatoarele documente puse la dispozitie de proprietar :

- ✓ Autorizatie de construire nr. 492/14.06.2023;
- ✓ Certificat de atestare a edificarii constructiei realizate cu autorizatie de construire nr. R 25393/11.02.2025;
- ✓ Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 39862/12.12.2024.

Număr cadastral: -

Carte funciara nr.: nu s-a prezentat.

Certificat de performanta energetica- nu s-a prezentat.

Sarcini care greveaza proprietatea: se evalueaza in ipoteza ca nu sunt sarcini.

2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți si localizare

C-ța este municipiul de reședință al județului cu același nume, Dobrogea, România, format din localitățile componente C-ța (reședința), Mamaia și Palazu Mare.

Constanța se află în partea de sud-est a României. Se situează pe coasta Mării Negre. Orașul C-ța posedă o plajă proprie în lungime de 6 km. Peste 500 de unități școlare funcționează în C-ța.

Constanța este un centru industrial, comercial și turistic de importanță națională. Aici se află cel mai mare port al României, în cadrul caruia funcționeaza șantierul naval, unul dintre cele mai mari dupa numarul vaselor construite și reparate.

Turismul devine o ramură de activitate economica importanta. Datorită plasarii în apropierea localităților turistice, mulți oameni descoperă și vizitează monumentele din oraș. De asemenea, Constanța este un centru al comerțului și educației, acestea fiind de altfel aspecte importante ale economiei locale..

Vecinătăți si localizare

Imobilul evaluat, spatiu comercial, este situat in Mun. Constanta, Zona Mamaia Sud/ Pavilionul Expozitional, pe malul Lacului Tabacariei, la o distanta de aproximativ de 300.0 ml de malul Marii Negre.

Tip Localitate: Urban

Transport public: Microbuze/ Autobuze

Puncte de interes in imediata vecinătate: Lacul Tabacariei, Marea Neagra.

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes comercial/ turistic.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinatatile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinatatilor se incadreaza in acelasi registru.

Influențe ale obiectivului in zona

Proprietatea se incadreaza in aspectul urbanistic al zonei in care este amplasat.

Acces

Accesul la proprietatea evaluata se realizeaza dintr-o alee a Bdului Mamaia, cu o banda de circulatie pe sens, asfaltat.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinată în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul folosintei.

3. Descrierea terenului

Teren intravilan

Configurația

Configuratia terenului este plan, forma neregulata, fara denivelari si impedimente de relief care sa-i afeteze functionalitatea/utilizarea.

Utilități, poziționare fata de utilități: energie electrica.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si PUD ;

Indicatori urbanistici (RI,POT,CUT): informație indisponibila

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluarii nu exista restrictii sau servitute pe teren.

Starea solului

Nu am intreprins o analiza detaliata a solului deoarece nu sunt in masura sa ma pronunt asupra starii acestuia, dar suntem de parere ca nu exista factori de contaminare a locatiei.

4. Descrierea spatiului

Obiectivul evaluarii consta dintr-un spatiu de birouri administrative si social culturale - C3. Cladirea are fundatii din beton armat, structura de rezistenta cadre din beton armat, inchideri si compartimentari din BCA, placa de beton cu acoperis- hidroizolatie cu invelitoare din carton bituminat, la exterior peretii sunt izolati, tencuiti si zugraviti cu decorativa, usa acces in PVC, tamplarie exterioara din PVC cu geam termoizolant. La interior peretii sunt tencuiti si zugraviti cu var lavabil, partial faianta in grupul sanitar, pardoseala- gresie, tamplaria interioara din MDF. Apa calda si incalzirea sunt realizate de CTP pe gaz.

Cladirea nu este prevazuta cu lift.

Racordul cladirii la instalatiile de alimentare cu energie electrica, apa si gaze naturale este realizat.

Instalatiile de alimentare cu energie electrica, instalatiile sanitare si de incalzire sunt montate.

Cladirea este finalizata.

Starea tehnica generala a constructie este buna.

Suprafețe

42.0 m²

Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietății imobiliare

Nu este cazul.

Istoricul proprietății subiect

Nu au fost prezentate documente din care sa reiasa istoricul proprietatii.

III. ANALIZA PIETEI

1. Definirea pieței specifice

Tendențele pentru spațiile comerciale și industriale au cunoscut transformări semnificative, reflectând schimbările mai ample din economia și societatea românească.

În segmentul office, oferta de noi proiecte este extrem de limitată, iar probabilitatea ca în acest an să nu se livreze nimic este foarte mare, mai ales după un an în care în București au fost finalizați doar 16.000 mp de spații de birouri. Pe de altă parte, cererea pentru astfel de spații continuă să fie sub nivelurile pre-pandemice. Deși este posibil ca aceasta să depășească nivelul înregistrat în 2024, creșterea nu va fi spectaculoasă.

În ceea ce privește sectorul industrial, oferta rămâne similară cu anii anteriori, fiind așteptată livrarea a peste 400.000 mp de noi proiecte industriale în 2025. Cererea se menține la un nivel apropiat de cel din 2024, însă piața industrială este cea mai sensibilă la contextul geopolitic. Factori precum tarifele impuse de administrația Trump, rezultatele alegerilor prezidențiale din România, dar și rezultatele alegerilor europarlamentare pot influența evoluția acestui segment. Totuși, aceste aspecte trebuie analizate cu atenție, fără a genera o perspectivă excesiv de pesimistă asupra pieței.

În sectorul office, inflația va influența nivelul chiriilor prin creșterea costurilor de operare, inclusiv a taxelor de mentenanță (service charge). De asemenea, un factor esențial pentru stimularea cererii de spații de birouri este facilitatea înființării de noi locuri de muncă, intrarea pe piață a unor companii străine și expansiunea firmelor deja existente. Totuși, presiunea fiscală crescută asupra angajatorilor, eliminarea unor facilități fiscale pentru anumite industrii și majorarea taxelor salariale pot afecta negativ performanța companiilor, ceea ce se va reflecta în încetinirea cererii pentru spațiile de birouri.

Spre deosebire de anii precedenți, 2025 aduce o stabilizare relativă a ratelor dobânzilor. IRCC (Indicele de Referință pentru Creditele Consumatorilor) a scăzut la 5,66% la începutul anului, oferind o ușoară relaxare pieței creditelor ipotecare. Această evoluție încurajează cererea, în special în rândul cumpărătorilor de prima casă și al investitorilor mici.

Cu toate acestea, băncile mențin o abordare prudentă în acordarea creditelor, implementând criterii mai stricte de evaluare a riscului. Această prudență bancară, deși limitează accesul unor potențiali cumpărători la finanțare, contribuie la menținerea stabilității pe termen lung a pieței imobiliare.

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

Caracteristicile pieței locale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară din municipiul Constanța este o piață pe care o consider puțin activă, de dimensiuni medii, cu tranzacții ce au în special în vedere apartamente, terenuri libere și construcții.

Cele mai puternice influențe economice asupra pieței locale le au atât turismul, comerțul, Santierul Naval, Portul Constanța; factori ce sunt stabili pe termen scurt și lung.

Piața specifică analizată este piața imobilelor- spații comerciale situate în mun. Constanța, Zona Mamaia Sud/ Pavilionul Expozitional, zona dezvoltată din punct de vedere urbanistic și al infrastructurii – strazi amenajate, utilități complete, dar cele aflate în proxima vecinătate. Aria

de piata in care se pot gasi proprietati similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde urmatoarele zone: Zona Tomis Nord.

2. Analiza cererii

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumpărare si preferintele consumatorilor.

In cazul proprietatii evaluate, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru spatii de tip- birouri administrative si social culturale, situate in Mun. Constanta, Mamaia Sud/ Pavilionul Expozitional, provenind din partea persoanelor fizice si juridice cu venituri peste medie interesate de investitii in segmentul comercial.

Cererea de terenuri este mica, fiind foarte sensibila la cresterea preturilor si modalitatile de finantare.

3. Analiza ofertei

Exista un numar satisfacator de informatii privind oferte de imobile in zona.

Oferta de proprietati imobiliare similare cu imobilul evaluat este moderata, in stagnare.

4. Analiza interacțiunii dintre cerere si oferta

In prezent oferta potentiala de proprietati imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existenta pe piata. Piata pentru acest segment se afla in dezechilibru, fiind o piata a cumparatorului.

5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, în conditiile de piata, cerere si oferta competitiva cunoscute.

O concluzie a pietei analizate este aceea ca oferta în zona analizata este suficienta pe piata, iar cererea este mai scazuta.

Estimez ca proprietatea evaluata necesita o perioada de expunere pe piata de 1-2 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

În standardele de evaluare a bunurilor 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)- Premisele valorii, regasim: cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cele mai multe proprietati sunt evaluate ca o combinatie intre teren si amenajarile acestuia si constructiile atasate. In aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piata luand in considerare cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Posibil din punct de vedere fizic – Suprafata, forma si celelalte caracteristici fizice ale localizarii se preteaza folosirii imobilului ca spatiu pentru birouri administrative si social culturale.

Permis din punct de vedere legal – Deoarece in jur exista proprietati comerciale/ administrative, sunt de parere ca proprietatea evaluata poate fi utilizata in concordanta cu toate cerintele actuale specifice spatiilor de tip- birouri administrative si social culturale.

Fezabil din punct de vedere economic – Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului este atins prin inchiriere birouri administrative si social culturale.

Nivelul maxim al rentabilității – Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului ar putea fi atins prin renovare si promovare birouri administrative si social culturale.

Avand in vedere amplasarea, structura constructiva si dotarile existente, caracteristicile proprietatii, restrictiile impuse in zona, cea mai buna utilizare este cea actuala, in aceasta alternativa proprietatea fiind permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si justificata corespunzator.

Cea mai buna utilizare: birouri administrative si social culturale.

V. EVALUAREA PROPRIETATII

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata având în vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Cea mai utilizata metoda, atunci cand exista date comparabile, in evaluarea unui teren liber sau care este considerat liber este metoda comparatiei.

Comparatie directa :

Abordarea prin piata se bazeaza pe principiul substitutiei care afirma ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat pretul aferent unei proprietati asemanatoare disponibila in conditii similare. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactie ale unor terenuri similare.

Nu exista teren ce ar putea fi delimitat cu o utilizare individuala sau de crestere a utilitatii (cum ar fi parcare individuala, gradina, loc de joaca, etc.)

Astfel: nu se pune problema evaluarii separate a terenului si sau efectuarii de ajustari provenite din teren.

2. Abordarea prin piață

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piata este cunoscută si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci când exista suficiente tranzactii recente sau oferte de vânzare disponibile, cu informatii credibile care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele pietei.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În metoda abordării prin piață sunt următoarele elemente de comparație de bază:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare,
- condițiile de piață,

Ajustări specifice proprietății:

- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componentele non-imobiliare ale proprietății.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Modul de selectare a concluziei asupra valorii este determinat de imobilul comparabil care este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic și economic de imobilul subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Evaluatorul a considerat următoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate fiecărei proprietăți,
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută – valoric și procentual),
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă – valoric și procentual),
- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile
- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

SEV 103 Abordări și metode de evaluare: Anexă- A10. Metode din cadrul abordării prin piață - Metoda comparației vânzărilor

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Etapile principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,

- identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- efectuarea unei analize riguroase a asemănarilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect
- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii.

Abordarea prin venit

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

Abordarea prin venit ar trebui să fie aplicată și ar trebui să i se atribuie o importanță semnificativă în următoarele situații:

- (a) capacitatea activului de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează valoarea, din perspectiva unui participant pe piață, și/sau,
- (b) pentru activul subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eşalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc.

Abordarea prin venit are la baza principiul anticipării, respectiv valoarea unui bun este o reflectare a percepției unui investitor sau proprietar asupra veniturilor viitoare generabile pe parcursul duratei de viața economică ramasă sau pe parcursul unei durate standard de detenere a bunului (5 – 10 ani).

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare, sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

3. Abordarea prin cost

Conform SEV 105 -Abordări și metode de evaluare

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Abordarea prin cost ar trebui să fie utilizată și ar trebui să i se acorde o importanță semnificativă în următoarele situații:

(a) participanții ar putea să recreeze un activ cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a activului subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar activul ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca participantul să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat activul subiect,

(b) activul nu generează venit în mod direct, iar natura unică a activului face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau

(c) tipul valorii utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi valoarea de înlocuire.

SEV 103 Abordări și metode de evaluare: Anexă - A30. Metode din cadrul abordării prin cost

Metode din cadrul abordării prin cost

În general, există trei categorii de metode în cadrul abordării prin cost:

(a) metoda costului de înlocuire: metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă,

(b) metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare): metodă din cadrul abordării prin cost care indică valoarea prin calcularea costului necesar pentru a recrea o copie a activului și

(c) metoda însumării: metodă prin care valoarea unui activ se calculează prin însumarea valorilor individuale ale părților sale componente.

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproducție (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut – Depreciere totală = Valoare/CIN (costul de înlocuire net)

Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

- Uzura (deteriorarea) fizica
- Depreciere functionala
- Depreciere economica

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Criteriile pentru estimarea finală a valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: în zona de influență a proprietății există suficiente oferte cu proprietăți similare; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru bunul evaluat.

Precizia: se apreciază că informațiile despre oferte cu proprietăți comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încât conferă o mai bună acuratețe și se conformează modelului real al pieței de profil, metoda are un grad bun de încredere.

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin comparație au fost identificate suficiente date de piață, informațiile disponibile despre oferte sunt suficiente și din surse credibile.

Tip abordare	Adecvare	Precizie	Calitatea informațiilor
Abordarea prin piață	Bună	Bună	Bună

Conform GEV 630– Evaluarea bunurilor imobile : nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

2. Concluzia asupra valorii

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietatea situată în Mun. Constanța, B-dul Mamaia, nr. 331A, Pavilion Expozitional, Județul Constanța.

Abordarea prin piață	LEI	EURO
Valori estimate rezultate		
Chirie lunara	1.770	348

Valoarea nu conține T.V.A.

În concluzie, pe baza investigațiilor și analizelor efectuate, ținând seama de contextul actual al pieței imobiliare, de metodele de evaluare aplicate, relevanța lor și ipotezele prezentate, a scopului evaluării, opinia evaluatorului este: valoarea de piață a imobilului este cea estimată prin abordarea prin piață.

Valoare chirie lunara = 1.770 lei

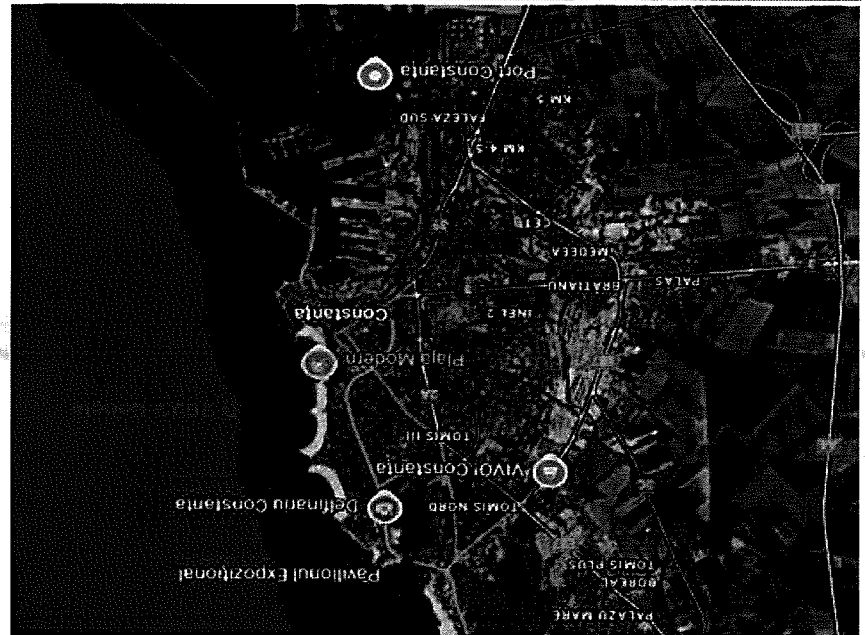
Evaluator Autorizat ANEVAR EPI, EBM

Membru Titular

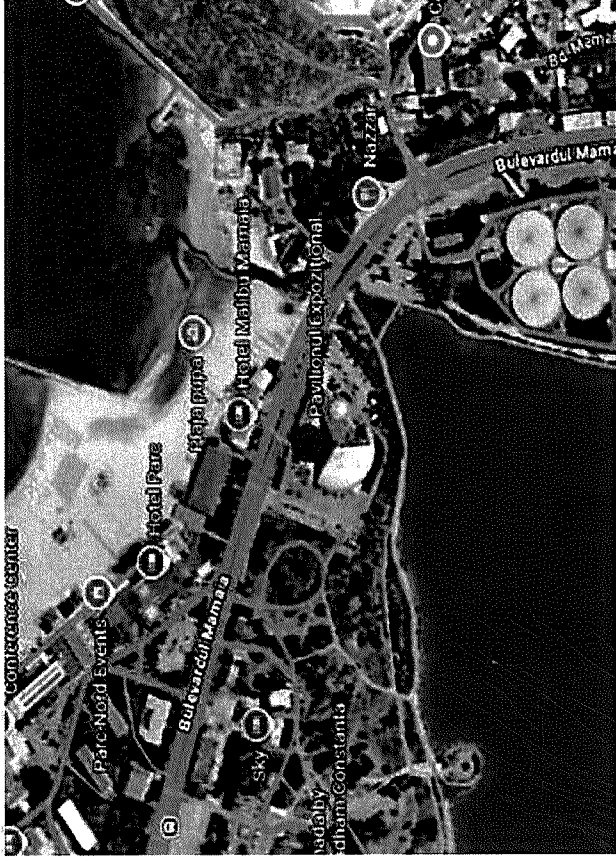


Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

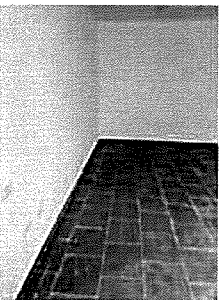
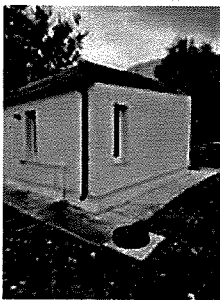
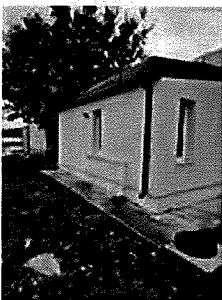
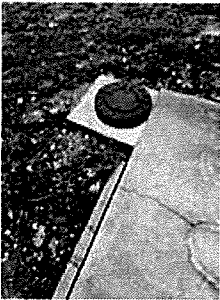
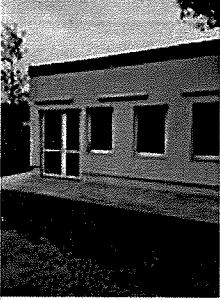
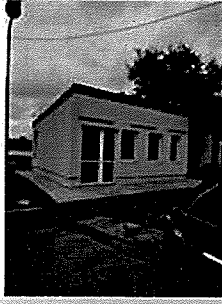
Valoarea estimată este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și ipotezele speciale enunțate în raport.

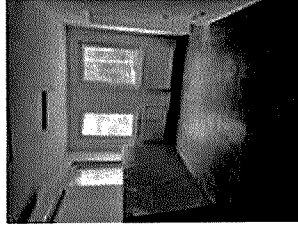
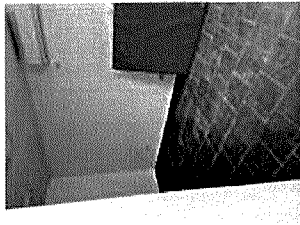
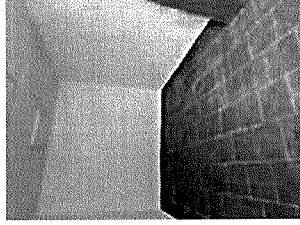
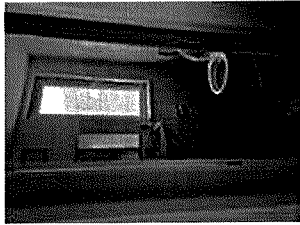
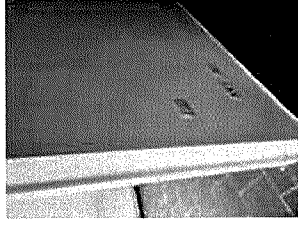
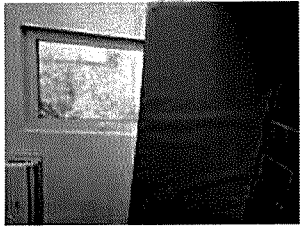


LOCALIZARE



POZE





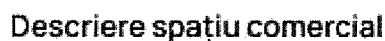
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE – CHIRIE SPATIU COME

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă		1100	890	600
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)	-	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de folosință transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de închiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	octombrie-25	octombrie-25	octombrie-25	octombrie-25
Localizare imobil aparținător	Constanta, Zona Pavilionul Expozitional	Constanta, Bdul Mamaia	Constanta, Zona Centru	Constanta, bld. Mamaia
Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Suprafața construită desfășurată	42.00	115.00	89.00	65.00
Nivel spațiu/Nivel Clădire	P	P	P	P
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Utilizare (CMBU)	Birouri	Birouri	Birouri	Birouri
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Tip spațiu-vitrina	Comercial din construcție/ fara vitrina	Comercial din construcție/ fara vitrina/loc de parcare	Comercial din construcție/ fara vitrina	Comercial apartament modificat/fara vitrina
Alte informații				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Estimare valoare CHIRIE SPATIU COMERCIAL				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZAȚIONĂRII				
Pret ofertă		1100.00	890.00	600.00
Suprafata construita desfasurata	42.00	115	89	65
Pret ofertă/vânzare (EUR/m ²)		9.57	10.00	9.23
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		-0.96	-1.00	-0.92
PREȚ ESTIMAT DE TRANZAȚIE (EUR/m)		8.6	9.0	8.3
Drept de folosință transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		8.6	9.0	8.3
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		8.6	9.0	8.3
Condiții de închiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		8.6	9.0	8.3
Justificare ajustare	Nu este cazul- conditii de vanzare similare			
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		8.6	9.0	8.3
Condiții de piață	octombrie-25	octombrie-25	octombrie-25	octombrie-25
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		8.6	9.0	8.3

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare imobil apartinator	Constanta, Zona Pavilionul Expozitional	Constanta, Bdul Mamaia	Constanta, Zona Centru	Constanta, bld. Mamaia
Quantum ajustare (%)		-5.0%	-20.0%	-5.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		-0.4	-1.8	-0.4
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		8.2	7.2	7.9
Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Suprafata construita desfasurata	42.00	115	89	65
Quantum ajustare (%)		10.0%	10.0%	5.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.8	0.7	0.4
Nivel spatiu/Nivel Cladire	P	P	P	P
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Birouri	Birouri	Birouri	Birouri
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Tip spatiu-vitrina	Comercial din constructie/ fara vitrina	Comercial din constructie/ fara vitrina/loc de parcare	Comercial din constructie/ fara vitrina	Comercial apartament modificat/fara vitrina
Quantum ajustare (%)		-10.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		-0.8	0.0	0.0
Ajustare NETA		-0.4	-1.1	0.0
Ajustare NETA (%)		-5.0%	-12.0%	-0.3%
Ajustare BRUTA		2.066	2.520	0.810
Ajustare BRUTA (%)		24.0%	28.0%	9.8%
Numar corectii		3	2	2
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		8.2	7.9	8.3
Valoare chirie lunara	348 €	1,770 lei	Curs/ 20 oct 2025 Euro=	1 5.089

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-constanta-delfinariu-253922365>



Proprietar persoana juridica (pret + TVA)

Dotan - Contorizare (Apometre, Contor caldura, Contor gaz); Dotan imobil (Interfon, Video interfon)

CONFIDENTIAL - F112

Disponibilitate proprietate: după 15.06.2024 (se poate viziona în prealabil)

1 Parcare Zonă de litoral

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XECRI40AU Actualizat în: 07 Mai 2025

Clasă birouri: A - Regim înălțime: P

Stadiu construcție: Există

Utilități

Comision:
standard

Vecinătăți:
Delfinariu, City Mall, Stațiunea Mamaia

Subspații disponibile

Cușine / q.m. / lună 10.66 EUR/mp (total: 1100 EUR/lună) + TVA, Comision: standard

Suprafață disponibilă: 103

Disponibilitate spațiu imediat



Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-birouri-tomis-mall-IDF3Tz>

storia

Cerșetorie > Imobiliare > Anunșuri imobiliare > Comerț > Oferte Comerciale

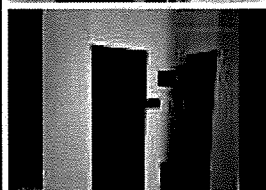
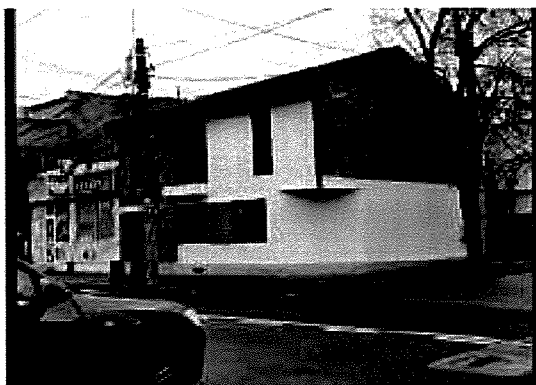
Creează cont

Adaugă anunț

< Înapoi

📄 Distribuie

📌 Salvează



Spațiu Birouri Tomis Mall

890 € /an

📍 Strada Carolului, Brașov, Centru, Centrul, Centrul, Centrul

Amalia

Agent, proprietar

📞 0729 994 308

Înregistrare cu scutire

scutire de la plata taxei de publicitate

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

89 m²

Etaj:

fără informații

Destinația proprietății:

birouri

Locația imobilului:

clădire de birouri

Libér de la:

2025-10-01

Tip vânzător:

privat

Stare:

gata de utilizare

Informații suplimentare:

- 📍 acces asfaltat
- 📍 aer condiționat
- 📍 încălzire

Caracteristici

Anul construcției:

2022

Siguranță:

- 📍 uși / ferestre blindate
- 📍 interfon

Media:

- 📍 apă curentă
- 📍 cablu tv
- 📍 electricitate
- 📍 canalizare
- 📍 telefon
- 📍 internet

Descriere

Spațiu pentru birouri situat într-un imobil situat la intersecția străzilor Mihai Viteazu și Constantin Brâncuș din Constanța, potrivit pentru birouri.

Accesul în clădire se face cu ajutorul interfonului.

Încălzire în pardoseala, aer condiționat Daikin. Bucătărie utilată complet.

Parcări în apropiere.

Nu se fumează în imobil.



Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/bd-mamaia-spatiu-comercial-intrare-din-strada-ideal-birouri-cabin-IDCRCW>

storia

De vânzare > Detachată > Ansamblu rezidențial > Complet > Index Cămine

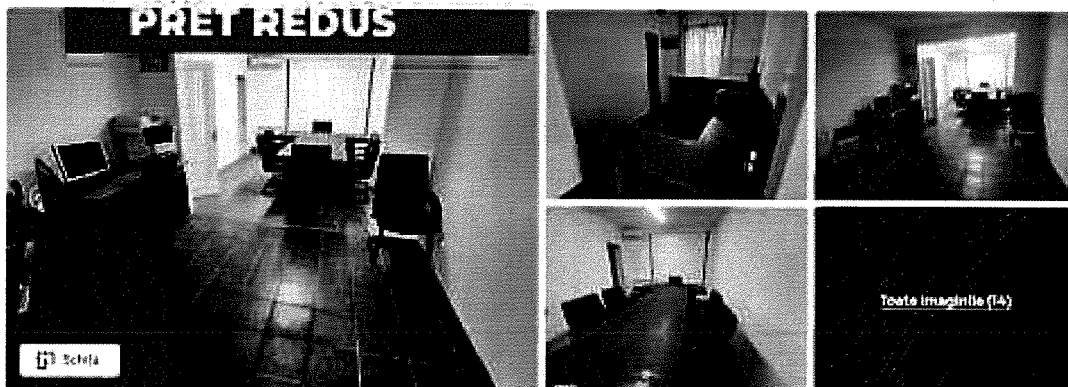
Contul meu

Adăugare nouă

3D-ZAG INTERMED >

< Înapoi

Diagnostice > Salvare



BD. Mamaia, SPAȚIU COMERCIAL, INTRARE DIN STRADA, IDEAL BIROURI/CABINETE

600 € / luna



Oana Barbieru

3D-ZAG INTERMED

0754 176 133

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	65 m²
Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	aer condiționat

Caracteristici



Media:	☒ internet
	☒
	☒ canalizare
	☒ apă curentă

Descriere

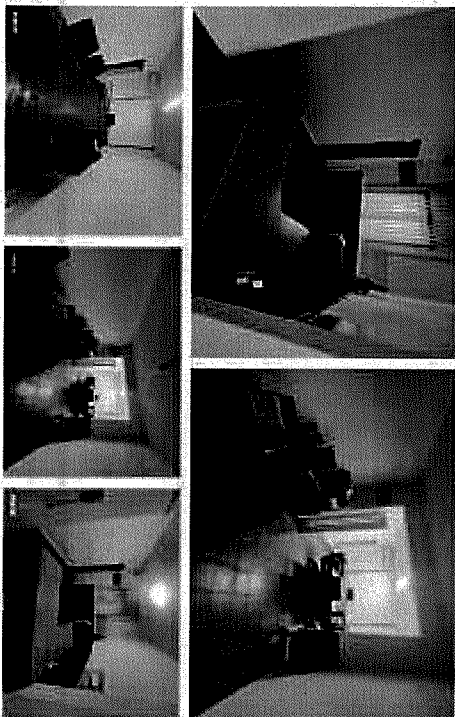
Ultracentral - bd. Mamaia, spațiu comercial din construcție cu destinație specifică, intrare direct din bd. Mamaia.

Suprafața utilă de 65 mp. este compartimentată în sală de conferință (birou), birou directorial, secretariat, 2 grupuri sanitare, oficiu.

Datorită celor 2 căi de acces își pot desfășura activitatea 2 societăți distincte. Se poate închiria (ne)mobiliat, conform pozelor.

Dispune de toate utilitățile necesare desfășurării activității.

Proprietar persoană fizică (chirie nepurtătoare de TVA).



CAIET DE SARCINI

**privind închirierea prin licitație publică a Corpului C3 – birouri, situat în B-dul Mamaia nr.331A,
din municipiul Constanța,**

PROPRIETAR: JUDEȚUL CONSTANȚA

CUPRINS :

- 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII**
 - 1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI)**
 - 1.2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNURILOR CARE URMEAZĂ A FI ÎNCHIRIATE**
 - 1.3 DESTINAȚIA BUNURILOR CARE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII**
 - 1.4 OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE PROPRIETAR**
 - 1.5 CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A ÎNCHIRIERII ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE CĂTRE LOCATOR PRIVIND EXPLOATAREA EFICACE A BUNURILOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII**
- 2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII**
 - 2.1 REGIMUL BUNURILOR PROPRII, RESPECTIV BUNURILE UTILIZATE DE LOCATAR ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII**
 - 2.2 OBLIGAȚII PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, STABILITE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE**
 - 2.3 OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ**
 - 2.4 INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII BUNULUI ÎNCHIRIAT**
 - 2.5 CONDIȚIILE ÎN CARE LOCATARUL POATE SUBÎNCHIRIA BUNUL ÎNCHIRIAT PE DURATA ÎNCHIRIERII**
 - 2.6 DURATA ÎNCHIRIERII**
 - 2.7 VALOAREA MINIMĂ A CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA**
 - 2.8 NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE LOCATOR**
 - 2.9 CONDIȚIILE SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII, CUM SUNT: PROTEJAREA SECRETULUI DE STAT, MATERIALE CU REGIM SPECIAL, CONDIȚII DE SIGURANȚĂ ÎN EXPLOATARE, CONDIȚII PRIVIND FOLOSIREA ȘI CONSERVAREA PATRIMONIULUI SAU CELE PRIVIND PROTEJAREA ȘI PUNEREA ÎN VALOARE A PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL, DUPĂ CAZ, PROTECȚIA MEDIULUI, PROTECȚIA MUNCII, CONDIȚII IMPUSE DE ACORDURILE ȘI CONVENȚIILE INTERNAȚIONALE LA CARE ROMANIA ESTE PARTE**
 - 2.10 PRINCIPII PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ**
- 3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE**
 - 3.1 REGULI PRIVIND OFERTA**
 - 3.2 PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ**
 - 3.3 COMISIA DE EVALUARE**
 - 3.4 REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE**
 - 3.5 CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**
 - 3.6 DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**
 - 3.7 ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE**
 - 3.8 ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**
 - 3.9 NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**
 - 3.10 SANCTIUNI**
 - 3.11 EVIDENȚA DOCUMENTAȚIEI PROCEDURII**
 - 3.12 DREPTURI ȘI OBLIGAȚII**
 - 3.13 RADIEREA ÎNCHIRIERII**

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI)

Denumire: UAT JUDEȚUL CONSTANȚA	
Adresa: B-DUL TOMIS, NR. 51	
Localitate: CONSTANȚA	Cod fiscal: 2981739
E-mail: consjud@cjc.ro	Persoană de contact:
Adresa de internet: www.cjc.ro	

1.2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNURILOR CARE URMEAZĂ A FI ÎNCHIRIATE

Prezenta documentație are ca obiect închirierea prin licitație publică, cu plic închis, a Corpului C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, în suprafață de 42,00 mp, situat în B-dul Mamaia nr.331A, municipiul Constanța.

1.3 DESTINAȚIA BUNURILOR CARE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Desfășurarea de activități specifice celor de birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47.

1.4 OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE PROPRIETAR

Această inițiativă contribuie la extinderea și valorificarea funcțională a Pavilionului Expozițional Constanța, exploatând spațiile cu destinația de birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situate conex acestuia.

Inițiativa închirierii are ca obiectiv principal utilizarea obiectivelor la potențial maxim din punct de vedere al proprietarului, Județul Constanța.

Din punct de vedere economic, închirierea obiectivelor are un impact pozitiv generat de utilizarea eficientă a obiectivelor.

Din punct de vedere financiar, închirierea ar conduce la obținerea unor beneficii din venituri directe: chiria spațiilor utilizate.

Din punct de vedere social există premisele acordării serviciilor către comunitate.

Din punct de vedere al mediului, nu sunt identificate motive speciale, activitățile ce vor fi desfășurate nefiind susceptibile de a polua aerul, apa și solul.

1.5 CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A ÎNCHIRIERII ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE CĂTRE LOCATOR PRIVIND EXPLOATAREA EFICACE A BUNURILOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Condițiile și regimul de exploatare pentru spațiul închiriat – Corpul C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța, vor fi stipulate în contractul de închiriere.

Locatarul este obligat să asigure întreținerea spațiilor- birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, menținerea curățeniei și respectarea regulilor privind protecția mediului, igiena și siguranța sanitară, apărarea împotriva incendiilor, conform legislației în vigoare.

2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1 REGIMUL BUNURILOR PROPRII, RESPECTIV BUNURILE UTILIZATE DE LOCATAR ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

În derularea contractului de închiriere, nu există bunuri de retur.

2.2 OBLIGAȚII PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, STABILITE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

În perioada derulării contractului de închiriere vor fi respectate cu strictețe toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractelor de închiriere, cad în sarcina locatarului (chiriașului), motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Pe durata închirierii, locatarul va respecta reglementările de mediu urmând a suporta toate efectele constatărilor organelor abilitate în acest domeniu, precum și contravaloarea contravențiilor stabilite de acestea.

2.3 OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ

Locatarul (chiriașul) se obligă să asigure pe întreaga durată a închirierii, întreținerea și exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunului imobil ce face obiectul închirierii.

Pe toată perioada contractului de închiriere este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

Orice investiție sau amenajare care este necesară spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2.4 INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII BUNULUI ÎNCHIRIAT

Locatarul are obligația de a nu subînchiria sau cesa spațiul închiriat (birouri administrative și sociale culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47).

2.5. CONDIȚIILE ÎN CARE LOCATARUL POATE SUBÎNCHIRIA BUNUL ÎNCHIRIAT PE DURATA ÎNCHIRIERII

Nu este cazul

2.6 DURATA ÎNCHIRIERII

Durata contractului este de la data încheierii și semnării procesului verbal de predare primire a spațiului de către locator pe o perioadă de 5 ani. Predarea primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de buna execuție. Contractul se va putea prelungea cu maxim încă 5 ani.

2.7 VALOAREA MINIMĂ A CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Valoarea minimă a chiriei este de 1.770,00 lei/lună fără TVA, conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R. dl. Agachi Ștefan Ciprian, membru corporativ ANEVAR – SC DOBROGEA EVAL SRL, sub nr. 356/2025.

Prețul chiriei se actualizează anual în funcție de rata anuală a inflației, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

2.8 NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚILOR SOLICITATE DE LOCATOR

a) Garanția de participare

Participanții la procedura licitației publice vor achita garanția de participare la licitația publică, în quantum de 3.540,00 lei prin virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

Garantia de participare va fi restituita în următoarele situații:

- **în cel mult trei (3) zile lucrătoare de la data constituirii garanției de participare pentru ofertantul a cărui oferta a fost declarată câștigătoare. Garanția de participare se restituie la solicitarea ofertantului.** În cazul în care ofertantul nu solicită restituirea garanției de participare în termen de trei zile lucrătoare de la data constituirii garanției de participare, această sumă se constituie venit la bugetul județului.

- **în cel mult trei (3) zile lucrătoare de la data confirmării de primire a comunicării rezultatului privind finalizarea procedurii și atribuirii contractului pentru ofertanții ale caror oferte au fost declarate necastigatoare** (termenul de trei zile lucrătoare nu se aplică în cazul în care exista contestații cu privire la desfasurarea licitației; în acest caz termenul se calculează după soluționarea contestației și atribuirea contractului). **Garantia de participare se restituie la solicitarea ofertantului.** În cazul în care ofertantul nu solicita restituirea garanției de participare în termenul de mai sus, aceasta sumă se constituie venit la bugetul județului. Revocarea ofertei după înregistrarea acesteia și înainte de adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare

- **în cel mult trei (3) zile lucrătoare de la data confirmării de primire a comunicării privind anularea procedurii pentru lipsă oferte sau în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Garanția de participare se restituie la solicitarea ofertantului.** În cazul în care ofertantul nu solicită restituirea garanției de participare în termen de trei zile lucrătoare de la data anulării, aceasta sumă se constituie venit la bugetul județului.

- **nu va fi restituită câștigătorului la licitația publică, în cazul în care acesta refuză încheierea contractului în termenul legal, aceasta se reține și se face venit la bugetul județului Constanța.**

b) Garanția de bună execuție a contractului

Garanția de bună execuție a contractului se constituie în scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către chiriaș a obligațiilor contractuale.

În termen de maxim trei (3) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere, adjudecatarul – titular al contractului este obligat să constituie o garanție de bună execuție în cuantum de 2 chirii (prețul de adjudecare) prin virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără intervenția instanței de judecată, printr-o simplă notificare.

Garanția de bună execuție va fi menținută în cuantumul prevăzut pe toată durata contractului de închiriere și va fi restituită chiriașului la sfârșitul derulării acestuia, în baza solicitării scrise a acestuia, în termen de 14 zile, de la data expirării perioadei contractuale, cu condiția îndeplinirii tuturor obligațiilor contractuale.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția în termen de 3 zile lucrătoare de la executarea acesteia, sub condiția rezilierii contractului.

c) **Taxa de participare la licitație este în cuantum de 200 de lei și se va achita în contul RO34 TREZ 2312 1360 250X XXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739 sau la casieria autorității, în această situație se va elibera o chitanță.**

Taxa de participare nu se restituie în nicio situație (anulare procedură din lipsa de ofertanți sau erori în documentație, ofertanților necastigători, ofertantului castigator, retras, etc)

d) Documentația de atribuire se obține de la Serviciul Patrimoniu și ADPP, în urma unei solicitări scrise, depuse la Registratura Consiliului Județean Constanța. **Taxa reprezentând intrarea în posesia caietului de sarcini este în cuantum de 20 lei și se dovedește cu chitanța eliberată de casieria instituției sau ordinul de plată, dacă plata se face prin virament bancar în contul RO34TREZ23121360250XXXXX.**

2.9 CONDIȚIILE SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII, CUM SUNT: PROTEJAREA SECRETULUI DE STAT, MATERIALE CU REGIM SPECIAL, CONDIȚII DE SIGURANȚĂ ÎN EXPLOATARE, CONDIȚII PRIVIND FOLOSIREA ȘI CONSERVAREA PATRIMONIULUI SAU CELE PRIVIND PROTEJAREA ȘI PUNEREA ÎN VALOARE A PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL, DUPĂ CAZ, PROTECȚIA MEDIULUI, PROTECȚIA MUNCII, CONDIȚII IMPUSE DE ACORDURILE ȘI CONVENȚIILE INTERNAȚIONALE LA CARE ROMANIA ESTE PARTE

Pentru bunurile imobile care fac obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate, iar pentru imobilul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care Romania este parte.

Pentru protecția mediului înconjurător și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, doar condiții legale impuse prin natura activității ce urmează să se desfășoare pe întreaga durată a contractului de închiriere.

2.10 PRINCIPII PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni locatar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1 REGULI PRIVIND OFERTA

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul locatorului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de locator, în ordinea primirii lor, se înregistrează la Registratura CIC a locatorului, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (formular F1) și o declarație de participare (formular F2), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor locatorului;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de locator.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți prezenți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(18) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

3.2 PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare, astfel cum sunt solicitate în prezenta documentație de atribuire;

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

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

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

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

3.3 COMISIA DE EVALUARE

(1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, numită în acest scop prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Constanța, denumită în continuare comisie;

(2) Comisia este formată dintr-un număr de 5 membri, dintre care unul este președintele comisiei, iar unul secretarul comisiei și 5 membri supleanți.

(3) În situația în care din motive obiective un membru al comisiei de licitație nu are posibilitatea de a-și îndeplini atribuțiile, acesta va fi înlocuit de către un membru supleant. După producerea înlocuirii, calitatea de membru al comisiei este preluată de către membrul supleant.

(4) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva închirierii bunurilor proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.

(5) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la alin. (4) beneficiază de un vot consultativ.

(6) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(7) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute în prezentul caiet de sarcini.

(8) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirieriiilor.

(9) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată locatorul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(10) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(11) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

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

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(12) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(13) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(14) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

3.4 REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire locatorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin.(1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

3.5 CRITERIILE DE ATRIBUIRE ALE CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE

(1) Criteriile de atribuire ale contractelor de închiriere sunt:

a) *cel mai mare nivel al chiriei – 40 %;*

Ponderea acestui criteriu este de 40% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Punctajul se calculează astfel:

- Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim respective 40 pct.
- Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată, ponderea se calculează astfel: $\text{Pondere valoare ofertată } n = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 40 \text{ pct.}$

b) *capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30 %;*

Ponderea acestui criteriu este de 30% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertanții trebuie să prezinte *Formularul F8* din care să rezulte cifra de afaceri/veniturile pe ultimii 3 ani.

Pentru cel mai mare nivel ca medie a cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani, se acordă punctajul maxim, respectiv 30 de puncte.

Pentru un nivel al cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani mai mic decât cel mai mare nivel ofertat, punctajul se calculează astfel:

$\text{Punctaj nivel ofertat } n = \text{nivel ofertat } n / \text{nivel maxim ofertat} \times 30 \text{ puncte.}$

c) *protecția mediului înconjurător – 20 %;*

Ponderea acestui criteriu este de 20% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertanții trebuie să facă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent sau colaborarea cu o firmă de specialitate în vederea implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmează a fi desfășurată.

Ofertanții vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului emis de un organism de certificare independent, fie contractul de colaborare cu o firmă specializată în vederea implementării acestui sistem de protecție, acte ce trebuie să fie valabile la momentul prezentării lor.

În cazul nedepunerii acestuia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.

d) *condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10 %.*

Ponderea acestui criteriu este de 10% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertanții vor depune o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale atât în calitate de chiriaș, cât și pentru activitățile comerciale pe care le va desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiile (birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47), Corp C3 imobil aferent Pavilionului Expozițional Constanța – *formular F6*.

În cazul depunerii declarației sus-menționate, ofertantul va fi punctat cu 10 puncte, iar în cazul nedepunerii acestuia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.

(2) Punctajul final se calculează prin însumarea tuturor punctajelor obținute conform criteriilor de atribuire menționate la literele a), b), c) și d) de mai sus.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

3.6 DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

- (4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- (6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- (7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art.3.1 alin.(2)-(5).
- (8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art.3.1 alin.(2)-(5). În caz contrar, se aplică prevederile art.3.1 alin.(18).
- (9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- (10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.(9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți prezenți.
- (11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- (12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin.(12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (15) Raportul prevăzut la alin.(13) se depune la dosarul licitației.
- (16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art.3.5 alin.(2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- (17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
- (18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- (19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin.(12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (20) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- (21) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
- (22) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
 - c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
 - d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
 - e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
 - f) durata contractului;

- g) nivelul chiriei;
 - h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 - i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
 - j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (23) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- (24) În cadrul comunicării prevăzute la alin.(23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
- (25) În cadrul comunicării prevăzute la alin.(23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- (26) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin.(23).
- (27) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- (28) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- (29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art.3.1 alin.(1)-(12).

3.7 ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

- (1) Prin excepție de la prevederile art.3.6 alin.(20), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractelor de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.
- (2) În sensul prevederilor alin.(1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:
- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art.2.10 din prezentul caiet de sarcini;
 - b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art.2.10 din prezentul caiet de sarcini.
- (3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractelor poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- (4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

3.8 ÎNCHEIEREA CONTRACTELOR

- (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunurilor închiriate, potrivit specificului acestora.
- (2) Contractele se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- (3) Contractele cuprind clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractelor înainte de expirarea termenului.
- (4) Predarea-primirea bunurilor se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

3.9 NEÎNCHEIEREA CONTRACTELOR

- (1) Neîncheierea contractelor într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art.3.6 alin.(26) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
- (2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
- (3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin.(1) și (2) se stabilesc de către Tribunalul Constanța aflat pe raza teritorială pe care se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin.(5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin.(3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

3.10 SANCTIUNI

(1) Constituie contravenții aplicabile prezentei secțiuni, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât să fie considerate, potrivit legii penale, infracțiuni:

a) nerespectarea termenelor prevăzute la art.335 alin.(3), art.341 alin.(21) și (26) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ;

b) încălcarea prevederilor art. 335 alin.(7), art.337, art.341 alin.(20) și (22)-(25) și art.342 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

(2) Contravențiile prevăzute la alin.(1) se sancționează cu amendă de la 5.000 lei la 15.000 lei.

(3) Amenzile prevăzute la alin.(2) pot fi aplicate atât persoanelor fizice, cât și persoanelor juridice.

(4) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către persoane împuternicite de structurile cu atribuții de control.

(5) Contravențiilor prevăzute în prezentul articol le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001, cu modificările și completările ulterioare.

3.11 EVIDENȚA DOCUMENTAȚIEI PROCEDURII

Autoritatea contractantă are obligația de a respecta prevederile art.328 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu privire la evidența documentelor procedurilor de închiriere a bunurilor proprietate publică.

3.12 DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

(1) UAT Județul Constanța, în calitate de proprietar / Consiliul Județean Constanța, în calitate de titular al dreptului de administrare, are următoarele drepturi și/sau obligații:

a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art.334 alin.(5) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ; în caz contrar, titularul dreptului de administrare, are obligația să restituie garanția la încetarea contractului;

d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

(2) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
 - d) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
 - e) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
 - f) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;
 - g) să achite contravaloarea utilităților (energie electrică); întreținerea și curățenia spațiului închiriat intră în sarcina locatarului.
- (3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorităților prevăzute la art.287 sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

3.13 RADIAREA ÎNCHIRIERII

În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de titularul dreptului de proprietate, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ

(1) Contractul de locațiune încetează în următoarele cazuri:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) denunțare unilaterală de către oricare dintre părți, pentru motive temeinic justificate, cu notificarea prealabilă a celeilalte părți cu 30 zile înainte de data la care produce efecte.

Indiferent de motivul de încetare a contractului invocat de către locator, locatarul este obligat să plătească chirie până la data predării spațiului, precum și sumele menite să acopere prejudiciile create locatorului prin fapta sa.

În cazul denunțării unilaterale de către locatar înainte de expirarea termenului, respectiv 5 ani, locatorul va reține garanția de bună execuție constituită de titularul contractului de închiriere cu titlu de despăgubire, care se face venit la buget județului.

(2) În situația prevăzută la alin.(1) lit. b), locatorul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(3) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată locatorului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere. În acest caz, locatarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locator.

Director Executiv
Diana Roxana VOITINOVICI

Întocmit,
Daniela ARMEANU-ROSIN

INSTRUCȚIUNI

privind închirierea prin licitație publică a spațiului Corp C3 – birouri, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța

I. Principii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri în proprietate

1.1. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere de bunuri în proprietate sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri în proprietate;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri în proprietate;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni locatar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

II. Anunțul de licitație

2.1. După aprobarea închirierii prin hotărârea consiliului județean, autoritatea contractantă UAT Județul Constanța-Consiliul Județean Constanța va publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

2.2. Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) informații privind documentația de atribuire:
 - c1) modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - c2) denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - c3) costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației;
 - c4) data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele:
 - d1) data-limită de depunere a ofertelor,
 - d2) adresa la care trebuie depuse ofertele,
 - d3) numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

2.3. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

III. Solicitarea și punerea la dispoziție a documentației de atribuire

3.1. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire pusă la dispoziție acesteia pe suport de hârtie contra sumei de 20 lei. Plata se face la casierie la sediul autorității și se eliberează chitanța sau prin virament bancar în contul RO34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739 (costul include costul multiplicării documentației și costul transmiterii acesteia). Această plată nu se restituie.

3.2. Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanei interesate, care a înaintat o solicitare în acest sens, un exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie, cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

3.3. Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

3.4. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la punctul 3.2. să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.5. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.6. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

3.7. Autoritatea contractantă va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

3.8. Fără a aduce atingere prevederilor punctului 3.6., autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.9. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 3.8., aceasta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

3.10. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

IV. Protecția datelor

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

V. Anunțul de atribuire și alte informații

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

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

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

5.4. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 5.3. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

5.5. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 5.3. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

VI. Reguli privind încheierea contractului

6.1. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul conform modelului cadru aprobat, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

6.2. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 5.3.

6.3. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

6.4. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la punctul 6.1. va atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

6.5. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul va atrage după sine plata daunelor-interese – pierderea garanției de participare la licitație, care se va face venit la bugetul județean.

6.6. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă va relua procedura, în aceleași condiții, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

6.7. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

6.8. În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 6.5., nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile punctului 6.6.

Director Executiv,
Diana-Roxana VOITINOVICI

Întocmit,
Daniela ARMEANU-ROSIN

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

de licitație publică pentru închirierea spațiului Corp C3 – birouri, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța

SECȚIUNEA I: AUTORITATEA CONTRACTANTA

I.1) DENUMIRE, ADRESA SI PUNCT(E) DE CONTACT

Denumire oficiala: UAT JUDEȚUL CONSTANȚA		
Adresa: mun. Constanța, Bd. Tomis nr.51, jud. Constanța		
Localitate: Constanța	Cod postal:900725	Tara: România
Punct de contact: Registratură Consiliul Județean Constanța Sediul: mun. Constanța, Bd. Tomis nr.51, jud. Constanța (Palatul Administrativ, parter)	Telefon:....	
E-mail: consjud@cjc.ro	Fax:.....	

Alte informatii pot fi obtinute la:

☒ Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior

Caietul de sarcini, documentatia specifica si/sau documentele pot fi obtinute la:

☒ Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior

Ofertele/proiectele sau solicitarile/cererile de participare sau candidaturile trebuie transmise la:

☒ Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior

Numar zile pana la care se pot solicita clarificari inainte de data limita de depunere a ofertelor

Zile : 10 zile (înainte de data limită de depunere a ofertelor)

I.2) TIPUL AUTORITATII CONTRACTANTE SI ACTIVITATEA PRINCIPALA (ACTIVITATILE PRINCIPALE)

Administrație publică locală U.A.T. JUDEȚUL CONSTANȚA	☒ Servicii publice generale ☒ Ordine si siguranta publica ☒ Mediu ☒ Afaceri economice si financiare ☒ Sanatate ☒ Constructii si amenajari teritoriale ☒ Protectie sociala ☒ Recreere, cultura si religie ☒ Educatie
Autoritatea contractanta actioneaza in numele altor autoritati contractante da ☐ nu ☒	

SECȚIUNEA II: OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1) DESCRIERE

II.1.1) Denumirea data contractului/concursului/proiectului de autoritatea contractanta /entitatea contractanta
Închirierea spațiului Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din Constanța
II.1.2) Tipul contractului si locul de executare a lucrărilor, de livrare a produselor sau de prestare a serviciilor

Contract de închiriere a spațiului Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaianr. 331A, din municipiul Constanța

II.1.3) Procedura implica

Închirierea prin licitație publică, cu plic închis, cu respectarea prevederilor art.334 – 346 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ

Încheierea unui contract de închiriere pentru spațiu x

Durata contractului:

Durata în ani: **5 (cinci)**

Estimarea valorii totale minime a chiriilor pentru întreaga durată a contractului de închiriere
(după caz; numai în cifre):

106.200 lei (1.770 lei/lună/60 luni)

II.1.4) Descrierea succintă a contractului

Contract de închiriere a spațiului spațiului Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța.

II.1.5) Vor fi acceptate variante (oferte alternative)

da ☐ nu x

II.2) CANTITATEA SAU DOMENIUL CONTRACTULUI

II.2.1) Cantitatea totala sau domeniul

Închiriere a unui spațiu spațiului Corp C3 – birouri, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța, în scopul desfășurării de activități specifice de birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, cu o valoare minimă estimată totală a chiriilor de:

1.770 lei x 60 luni = 106.200 lei/60 luni;

II.3) DURATA CONTRACTULUI SAU TERMENUL PENTRU FINALIZARE

Termen pentru finalizare: 5 ani

II.4) AJUSTAREA PRETULUI CONTRACTULUI

II.4.1. Ajustarea pretului contractului

da ☐ nu x

SECȚIUNEA III: INFORMATII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE SI TEHNICE

III.1) CONDITII REFERITOARE LA CONTRACT

III.1.1) Depozite valorice si garantii solicitate (dupa caz)

III.1.1.a) Garantie de participare

da x nu ☐

Participanții la procedura licitației publice vor achita **garanția de participare** la licitația publică, în cuantum de 3.540 lei prin virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

Garantia de participare va fi restituită în următoarele situații:

- în cel mult trei (3) zile lucratoare de la data constituirii garanției de bună execuție pentru ofertantul a carui oferta a fost declarată câștigatoare. Garanția de participare se restituie la solicitarea ofertantului. În cazul în care ofertantul nu solicită restituirea garanției de participare în termen de trei zile lucratoare de la data constituirii garanției de bună execuție, aceasta suma se constituie venit la bugetul județului.

- în cel mult trei (3) zile lucratoare de la data confirmării de primire a comunicării rezultatului privind finalizarea procedurii și atribuirii contractului pentru ofertanții ale caror oferte au fost declarate necâștigătoare (termenul de trei zile lucratoare nu se aplica în cazul în care există contestații cu privire la desfășurarea licitației; în acest caz termenul se calculează după soluționarea contestației și atribuirea contractului). Garanția de participare se restituie la solicitarea ofertantului. În cazul în care ofertantul nu solicită restituirea garanției de participare în termen de trei zile lucratoare de la data licitației, aceasta sumă se constituie venit la bugetul județului. Revocarea ofertei după înregistrarea acesteia și înainte de adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare
- în cel mult trei (3) zile lucratoare de la data confirmării de primire a comunicării privind anularea procedurii pentru lipsa oferte sau în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Garanția de participare se restituie la solicitarea ofertantului. În cazul în care ofertantul nu solicită restituirea garanției de participare în termen de trei zile lucratoare de la data anulării, aceasta suma se constituie venit la bugetul județului.
- nu va fi restituită câștigătorului la licitația publică, în cazul în care acesta refuză încheierea contractului în termenul legal, aceasta se reține și se face venit la bugetul județului Constanța.

III.1.1.b) Garanție de buna executie

da ☒ nu ☐

În termen de *maxim trei (3) zile lucrătoare* de la data încheierii contractului de închiriere, adjudecatarul – titular al contractului este obligat să constituie o **garanție de bună execuție în cuantum de 2 chirii** (prețul de adjudecare) prin virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără intervenția instanței de judecată, printr-o simplă notificare.

Garanția de bună execuție va fi menținută în cuantumul prevăzut pe toată durata contractului de închiriere și va fi restituită chiriașului la sfârșitul derulării acestuia, în baza solicitării scrise a locatarului în termen de 14 zile de la data expirării perioadei contractuale, cu condiția îndeplinirii de către locatar a tuturor obligațiilor contractuale.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția în termen de 3 zile lucratoare de la executarea acesteia, sub condiția rezilierii contractului.

III.1.1.c) Taxa de participare

da ☒ nu ☐

În cuantum de 200 de lei, care se va achita în contul RO34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739 sau la casieria autorității și se va elibera o chitanță în acest sens.

Taxa de participare nu se restituie în nicio situație (anulare procedura din lipsa de oferta sau erori în documentație, ofertanților necâștigători sau ofertantului câștigător, retras, etc)

III.1.2. Legislatia aplicabila

- prevederile art.861 alin.(3) din *Codul civil*
- prevederile art. 333 – 348 raportate la cele ale 310 alin.(1) și (2) litera a), b), 312 alin.(2), (3), (4), (6) și (7), 313, 317 din O.U.G. nr. 57/2019 privind *Codul administrativ*

III.2) CONDITII DE PARTICIPARE

III.2.1) Situația personală a operatorilor economici, inclusiv cerințele referitoare la înscrierea în registrul comerțului sau al profesiei

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație: taxa de participare, garanția de participare și taxa reprezentând intrarea în posesia caietului de sarcini, a documentației de atribuire, în cuantum de 20 lei - chitanța doveditoare eliberată de casieria instituției sau ordinul de plată, dacă plata se face prin virament bancar.
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

III.2.1.a) Situația personală a candidatului sau ofertantului:

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

III.2.1.b) Capacitatea de exercitare a activității profesionale

Informații și formalități necesare pentru evaluarea respectării cerințelor menționate:

Participanții la licitație trebuie să fie autorizați să desfășoare activități specifice: dovada se va face cu certificatul constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului sau orice alt document justificativ eliberat de autoritatea competentă cu cel mult 30 zile înainte de data licitației, din care să rezulte că ofertantul este autorizat să desfășoare activități specifice.

SECȚIUNEA IV: PROCEDURA

IV.1) PROCEDURA DE ATRIBUIRE

IV.1.1) Tipul procedurii și modalitatea de desfășurare

Licitație publică cu ofertă în plic închis

IV.1.1.a) Modalitatea de desfășurare a procedurii de atribuire

Offline ☒ On line ☐

IV.1.1.b) Tipul procedurii

Licitație publică, cu plic închis ☒

Poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește condițiile de participare

IV.2) CRITERII DE ATRIBUIRE /CRITERII DE EVALUARE A OFERTELOR

IV.2.1) Criterii de atribuire

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei - 40 %;

Ponderea acestui criteriu este de 40% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte.

Pentru o valoare mai mică decât cea mai mare valoare a chiriei ofertată, punctajul se calculează astfel:

$\text{Punctaj valoare ofertată } n = \text{valoare ofertată } n / \text{valoare maximă ofertată} \times 40 \text{ puncte.}$

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30%;

Ponderea acestui criteriu este de 30% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertantul trebuie să prezinte *Formularul F8* din care să rezulte cifra de afaceri/veniturile pe ultimii 3 ani.

Pentru cel mai mare nivel ca medie a cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani, se acordă punctajul maxim, respectiv 30 de puncte.

Pentru un nivel al cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani mai mic decât cel mai mare nivel ofertat, punctajul se calculează astfel:

$\text{Punctaj nivel ofertat } n = \text{nivel ofertat } n / \text{nivel maxim ofertat} \times 30 \text{ puncte.}$

c) protecția mediului înconjurător – 20%;

Ponderea acestui criteriu este de 20% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertantul trebuie sa faca dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent sau colaborarea cu o firma de specialitate in vederea implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmeaza a fi desfasurata. Ofertanții vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului emis de un organism de certificare independent, fie contractul de colaborare cu o firma specializata in vederea implementarii acestui sistem de protectie, acte ce trebuie sa fie valabile la momentul prezentarii lor. În cazul nedepunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte. d)condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10%. Ponderea acestui criteriu este de 10% din punctajul maxim total de 100 de puncte. Ofertanții vor depune o declaratie pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale în calitatea sa de chiriaș, pe durata contractului de închiriere, în Corp C3 imobil aferent Pavilionului Expozițional Constanța – <i>formular F6</i>. În cazul depunerii declarației sus-menționate, ofertantul va fi punctat cu 10 puncte, iar în cazul nedepunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte. Punctajul final se calculează prin însumarea tuturor punctajelor obținute conform criteriilor de atribuire menționate la literele a), b), c) și d) de mai sus. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește <u>cel mai mare punctaj</u> în urma aplicării criteriilor de atribuire.		
Criterii	Pondere	Punctaj maxim
a) cel mai mare nivel al chiriei	40%	40 puncte
<i>Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul</i> Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte. Pentru o valoare mai mică decât cea mai mare valoare a chiriei ofertată, punctajul se calculează astfel: Punctaj valoare ofertată $n = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 40 \text{ puncte}$.		
b) capacitatea economico-financiară a ofertanților	30%	30 puncte
<i>Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul</i> Ponderea acestui criteriu este de 30% din punctajul maxim total de 100 de puncte. <i>Pentru cel mai mare nivel ca medie a cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani, se acordă punctajul maxim, respectiv 30 de puncte.</i> Pentru un nivel al cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani mai mic decât cel mai mare nivel ofertat, punctajul se calculează astfel: Punctaj nivel ofertat $n = \text{nivel ofertat} / \text{nivel maxim ofertat} \times 30 \text{ puncte}$.		
c) protecția mediului înconjurător	20%	20 puncte
<i>Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul</i> Ofertantul trebuie sa faca dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent sau colaborarea cu o firma de specialitate in vederea implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmeaza a fi desfasurata. Ofertantii vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului emis de un organism de certificare independent, fie contractul de colaborare cu o firma specializata in vederea implementarii acestui sistem de protectie, acte ce trebuie sa fie valabile la momentul prezentarii lor. Ofertantul va fi punctat cu 20 puncte, iar în cazul nedepunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.		
d)condiții specifice impuse de natura bunului închiriat	10%	10 puncte
<i>Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul</i> În cazul depunerii declarației pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale în calitatea sa de chiriaș, pe durata contractului de închiriere, în spațiul		

Corp C3 aferent Pavilionului Expozițional Constanța – *formular F6*, ofertantul va fi punctat cu 10 puncte, iar în cazul nedepunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.

IV.3.7) Perioada minima pe parcursul careia ofertantul trebuie sa isi mentina oferta: durata in zile: 60 (de la termenul limita de primire a ofertelor)

IV.4. PREZENTAREA OFERTEI

IV.4.1. Plicul exterior

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta: ”Ofertă pentru licitația publică închiriere spațiului Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța”.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (formular F1) și o declarație de participare (formular F2), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – *formulare F1 și F2*;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

b.1) certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului sau orice alte documente de înființare/funcționare care să-i permită desfășurarea unei activități specifice conform destinației bunului;

b.2) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului sau orice alt document justificativ eliberat de autoritatea competentă cu cel mult 30 zile înainte de data limita pentru depunerea ofertelor, din care să rezulte că ofertantul este autorizat să desfășoare activități specifice;

b.3) certificate de atestare fiscală privind lipsa datoriilor restante, cu privire la plata impozitelor, taxelor sau contribuțiilor la bugetul local, pentru sediul principal. Pentru sediile secundare/punte de lucru, operatorul economic va prezenta o declarație pe propria răspundere privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat datorate;

b.4) certificat de cazier fiscal eliberat de ANAF cu cel mult 30 zile înainte de data limita pentru depunerea ofertelor, care să ateste că operatorul economic/PFA nu are fapte înscrise săvârșite;

b.5) certificate de atestare fiscală privind lipsa datoriilor restante, cu privire la plata impozitelor, taxelor sau contribuțiilor la bugetul de stat, pentru sediul principal. Pentru sediile secundare/punte de lucru, operatorul economic va prezenta o declarație pe propria răspundere privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat datorate;

b.6) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al ofertantului din care să rezulte că ofertantul nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani (calculați de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație), dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie - *formular F3 anexat*.

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, a documentație de atribuire etc - chitanța doveditoare eliberată de casieria institutiei sau ordinul de plată, dacă plata se face prin virament bancar în contul RO34TREZ23121360250XXXXX.

d) dovada achitării **taxei de participare** în cuantum de 200 de lei, care se va achita în contul RO34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739;

e) dovada achitării **garanției de participare** la licitația publică, în cuantum de 3.540 lei

Prin virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

IV.4.2. Plicul interior

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

Plicul interior conține:

- a) oferta propriu-zisă - *formular F4 anexat*- va fi depusă într-un singur exemplar, iar acesta trebuie să fie semnat de către ofertant; Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 60 de zile de la termenul limita de primire a ofertelor;
- b) Ofertantul trebuie să prezinte formularul F8 din care sa rezulte cifra de afaceri/veniturile pe ultimii 3 ani.
- c) Dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent sau colaborarea cu o firma de specialitate in vederea implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmeaza a fi desfasurata. Ofertantii vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului emis de un organism de certificare independent, fie contractul de colaborare cu o firma specializata in vederea implementarii acestui sistem de protectie, acte ce trebuie sa fie valabile la momentul prezentarii lor.
- d) o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale în calitatea sa de chiriaș pe durata contractului de închiriere, în Corp C3 imobil aferent Pavilionului Expozițional Constanța – *formular F6*– după caz.
- e) declarație de consimțământ privind prelucrarea datelor cu caracter personal - – *formular F7*
- f) declaratie privind conflictul de interese – formular F5

VI.4) CAI DE ATAC

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim, de către autoritatea contractantă – U.A.T. Județul Constanța – Consiliul Județean Constanța, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente – Tribunalul Constanța, pentru anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente – Tribunalul Constanța, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act administrativ individual care i se adresează trebuie să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhic superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia.

Director Executiv,
Diana- Roxana VOIT/NOVICI

Întocmit,
Daniela ARMEANU-ROSIN

MODEL
CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

a Corpului C3 – birouri, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța

CAP. I PĂRȚILE CONTRACTULUI

JUDEȚUL CONSTANȚA-CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA, cu sediul în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr. 51, telefon 0241.488.400, 0241.488.453, cod fiscal 2981739, cont de virament _____, reprezentat legal prin Președintele Consiliului Județean Constanța, domnul Florin Mitroi, în calitate de **LOCATOR**

și

_____, cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, et _____, județul _____, identificat cu (CUI, nr. înregistrare ORC) _____, reprezentat/a prin _____, în calitate de **LOCATAR**.

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. / 12.2025 privind închirierea prin licitație publică a spațiului Corp C3 – birouri, situat în municipiul Constanța, B-dul Mamaia nr. 331A;

- Raportul procedurii de închiriere nr.

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

au convenit, de comun acord, încheierea prezentului contract de închiriere, denumit în cele ce urmează „contractul”, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie închirierea Corpului C3 – birouri, situat în B-dul Mamaia nr. 331A, din municipiul Constanța, în scopul desfășurării activității specifice.

Art. 2. (1) Predarea primirea spațiului se va consemna în procesul-verbal de predare-primire care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică/tehnică a bunului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării - primirii. Procesul verbal anterior menționat va constitui anexa la prezentul contract.

(2) După primirea în folosință a spațiului, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului închiriat.

(3) Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

CAP. III SCOPUL CONTRACTULUI.

Art. 3. Spațiul închiriat este dat în folosință locatarului pentru desfășurarea de activități specifice.

Art. 4. Destinația spațiului nu poate fi schimbată.

CAP. IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 5. Durata contractului este de 5 ani de la data încheierii și semnării procesului verbal de predare-primire a imobilului de către părți. Predarea-primirea spațiului se va face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

Art. 6. Presentul contract poate fi prelungit cu maxim 5 ani de la data expirării celui aflat în derulare.

CAP. V. PREȚUL CONTRACTULUI

Art. 7.(1) Chiria lunară este de _____ lei/lună și se achită în contul RO34TREZ23121360 250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

(2) Prețul chiriei se actualizează anual în funcție de rata anuală a inflației, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

(3) Factura fiscală reprezentând contravaloarea în lei a chiriei se va emite până în data de 5 a fiecărei luni pentru luna în curs.

(4) Termenul de plată (termenul scadent) al contravalorii facturii va fi ultima zi lucrătoare din luna în care a fost emisă factura, după care locatarul este de drept în întârziere.

(5) Pentru nerespectarea termenului de plată a contravalorii chiriei de către locatar, Consiliul Județean Constanța, în calitate de locator, va calcula penalități conform prevederilor O.G. nr.13/2011 *privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar*, actualizată, pe fiecare zi de întârziere până la data îndeplinirii efective a obligației de plată.

(6) Neplata chiriei și/sau a utilităților pe o durată de cel mult 45 de zile atrage rezilierea/rezoluțiunea de drept a contractului, fără nicio altă formalitate, locatarul fiind de drept în întârziere.

CAP. VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 8. Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție;
- b) să emită factura pentru chirie și să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția de bună execuție constituită de titularul dreptului de închiriere în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către acesta; în caz contrar, locatorul este obligat să restituie garanția de bună execuție la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii. agc
- f) să inspecteze spațiul ce face obiectul contractului de închiriere și să verifice respectarea obligațiilor asumate de locatar

Art.9 Neplata chiriei și/sau a penalităților de întârziere și/sau a utilităților, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul locatorului la reținerea contravalorii acestora din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția în termen de 3 zile lucrătoare de la executarea acesteia, sub sancțiunea rezilierii contractului.

Art.10. Locatorul are dreptul de a controla executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiului de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă este folosit potrivit destinației ce rezultă din prezentul contract.

Art.11. Locatorul are dreptul de a suspenda, prin orice mijloace, folosința acordată locatarului în cazul în care acesta constată că spațiul nu este folosit conform scopului pentru care a fost închiriat sau locatarul desfășoară activități care i-ar putea aduce prejudicii.

Art.12. În cazul suspendării dreptului de folosință acordat locatarului, locatorul va putea lua măsura de blocare și/sau sigilare a căilor de acces în spațiul închiriat. Locatorul nu va fi ținut răspunzător pentru niciun prejudiciu ce ar putea rezulta din măsurile luate.

CAP. VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI.

Art.13. Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
b) să plătească *chiria*, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
c) să constituie, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere *garanția de bună execuție* în cuantum de 2 chirii (prețul de adjudecare) prin virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără intervenția instanței de judecată, printr-o simplă notificare.

Garanția de bună execuție va fi menținută în cuantumul prevăzut pe toată durata contractului de închiriere și va fi restituită chiriașului la sfârșitul derulării acestuia, în baza solicitării scrise a acestuia în termen de 14 zile de la data expirării perioadei contractuale, cu condiția îndeplinirii de către chiriaș a tuturor obligațiilor contractuale.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția în termen de 3 zile lucrătoare de la executarea acesteia, sub condiția rezilierii contractului.

d) să achite taxa pe clădiri și taxa pe teren aferente imobilului închiriat (acestea se datorează de către locatar, în conformitate cu prevederile art.455 și art.463 din Codul fiscal);

e) să achite contravaloarea utilităților (energie electrică); întreținerea și curățenia spațiului închiriat intră în sarcina locatarului;

f) să solicite locatorului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

g) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

h) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

i) să ia măsurile pentru obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor de funcționare;

j) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;

k) să pastreze și să asigure curățenia în zona de activitate.

CAP. VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.14. Contractul de locațiune încetează în următoarele cazuri:

a) la sfârșitul perioadei pentru care a fost încheiat;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator. În acest caz, locatorul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere de bunuri proprietate și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată locatorul dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere. În acest caz, locatarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locator.

d) denunțare unilaterală de către oricare dintre părți, pentru motive temeinic justificate, cu notificarea prealabilă a celeilalte părți cu 30 zile înainte de data la care produce efecte.

În cazul denunțării unilaterale de către locatar înainte de expirarea termenului, locatorul va reține garanția de bună execuție constituită de titularul contractului de închiriere cu titlu de despăgubire, care se face venit la buget județului Constanța.

e) reziliere/rezoluțiune.

Rezilierea/rezoluțiunea contractului de închiriere se poate face în cazul în care una din părți nu și-a îndeplinit sau și-a îndeplinit defectuos obligațiile asumate.

Cu excepția cazurilor prevăzute de prezentul contract în care una dintre părți este de drept pusă în întârziere, partea care invocă rezilierea/rezoluțiunea va notifica cealaltă parte cu cel puțin 20 zile înainte de data la care rezilierea/rezoluțiunea produce efecte.

Notificarea de reziliere se transmite în scris.

Notificarea este valabil transmisă și produce efecte chiar dacă partea căreia îi este adresată refuză s-o primească, cu condiția ca aceasta (notificarea) să fie expediată la adresa imobilului care face obiectul locațiunii.

Rezilierea operează de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără nicio altă formalitate:

-dacă bunurile care fac obiectul locațiunii sunt distruse în întregime sau nu mai pot fi folosite conform destinației stabilite, locațiunea încetează de drept;

-desființarea dreptului de proprietate pe care locatorul îl are asupra bunurilor determină încetarea de drept a contractului.

Art.15. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, dar poate fi prelungit cu încă 5 ani.

Indiferent de motivul de încetare a contractului invocat de către locatar, locatarul este obligat să plătească chirie până la data predării spațiului, precum și sumele menite să acopere prejudiciile create locatorului prin fapta sa.

Art.16. La încetarea locațiunii, locatarul este obligat să restituie bunul imobil în starea în care l-a primit, mai puțin uzura aferentă exploatării normale. Restituirea se face pe baza de proces-verbal de predare.

CAP. IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.17. Pentru nerespectarea termenului de plată a contravalorii chiriei de către locatar, locatorul va calcula penalități conform prevederilor O.G. nr.13/2011 *privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar*, actualizată, pe fiecare zi de intarziere pana la data indeplinirii effective.

Art. 18. În cazul în care locatarul nu-și execută obligația privind efectuarea reparațiilor care-i cad în sarcină, producând astfel deteriorarea spațiului închiriat, datorează o sumă în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului, cu titlu de daune interese.

Art. 19. În cazul în care locatarul folosește spațiul contrar destinației stabilite, datorează o sumă în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului, cu titlu de daune interese.

CAP. X. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art.20. Este interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat.

CAP. XI. ÎMBUNĂTĂȚIRI

Art.21. Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații care se execută de locatar rămân bunuri caștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru violarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu acordul scris al locatorului.

CAP.XII. FORȚA MAJORĂ.

Art.22. Părțile vor fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor condiții de forță majoră.

Art.23. Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța respectivul caz, în scris, celeilalte părți imediat ce a luat la cunoștință de producerea acestuia.

Art.24. Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile și instituțiile abilitate în acest sens, în cel mult 5 zile de la data producerii cazului de forță majoră.

Art.25. Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța în scris celeilalte părți imediat ce a luat la cunoștință de încetarea respectivului caz și de a relua imediat executarea prezentului contract.

CAP. XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.26. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract se va soluționa de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului, în cazul în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, prin mediere.

CAP. XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 27. În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de locator, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

Art.28. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.29. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în prezentul contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau mail la adresa: consjud@cjc.ro.

Art.30. Orice modificare a prezentului contract, se face prin act adițional.

Prezentul contract s-a încheiat astăziîn 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR,

LOCATAR,

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

OPERATOR ECONOMIC

Formular nr. F1

.....
(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul
nr. /

FIȘĂ DE INFORMAȚII PRIVIND PARTICIPANTUL

Ca urmare a publicării anunțului privind licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea spațiului Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța, vă transmitem fișa de informații privind participantul

.....
(denumirea/numele ofertantului)

Denumire/ nume	
C.U.I./ C.N.P.	
Nr. de ordine în Registrul Comerțului	
Sediu/ adresă	
Telefon	
Fax	
E-mail	
Date reprezentant/ imputernicit (nume și prenume, C.N.P./ domiciliu/ reședință, documentele de reprezentare/imputernicire)	
Telefon mobil persoană de contact	

Nume/denumire operator economic,

.....
(semnătura autorizată și ștampila)

Data completării

OPERATOR ECONOMIC

.....
(denumirea/numele)Înregistrat la sediul
nr. /**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

Ca urmare a publicării anunțului privind licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea spațiului Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța, **subsemnatul/** **subscrisa**

.....

(denumirea/numele ofertantului)

reprezentat**legal****prin**

.....

(numele reprezentantului legal, dacă e cazul)

declar/declarăm, prin prezenta, intenția fermă de a participa la licitația publică din data de, organizată în vederea închirierii, pentru o perioadă de 5 ani, a spațiului Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța.

De asemenea, **subsemnatul**.....,
(numele și prenumele ofertantului persoană fizică /reprezentantului legal al persoanei juridice)
reprezentant legal al.....

(denumirea/numele ofertantului persoană juridică)

împuternicit în baza

(documentul în baza căruia a fost împuternicit ca reprezentantului legal)

cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere că toate informațiile și documentele transmise Consiliului Județean Constanța pentru licitația publică din data de, organizată în vederea închirierii, pentru o perioadă de 5 (cinci) ani, a spațiului Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța, în suprafață de 42,00 mp, aferent cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, sunt conforme cu realitatea.

Nume/denumire operator economic,

.....
(semnătura autorizată și ștampila)

Data completării

OPERATOR ECONOMIC

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Ca urmare a publicării anunțului privind licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea spațiului Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța.

SUBSEMNETUL,
(numele și prenumele ofertantului persoană fizică /reprezentantului legal al persoanei juridice)

reprezentant legal al,
(denumirea/numele ofertantului persoană juridică)

împuternicit în baza,
(documentul în baza căruia a fost împuternicit ca reprezentantului legal)
cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere că,
(denumirea/numele ofertantului)

NU a fost desemnat/ă câștigător/câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani (calculați de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație), dar NU a încheiat contractul ori NU a plătit prețul, din culpă proprie.

Nume/denumire operator economic,
.....
(semnătura autorizată și stampila)

Data completării

OPERATOR ECONOMIC

.....
(denumirea/numele ofertantului)

FORMULAR DE OFERTĂ

1. Subsemnatul,
(numele și prenumele ofertantului persoană fizică /reprezentantului legal al persoanei juridice)

reprezentant legal al,
(denumirea/numele ofertantului persoană juridică)

oferim la licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea spațiului Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța, **PREȚUL DE LEI/LUNĂ**, (suma în litere și în cifre, precum și moneda ofertei) reprezentând **CHIRIE pentru:**

spațiul Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța.

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să încheiem contractul de închiriere în termenul solicitat și să constituim garanția de bună execuție.

3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 60 de zile de la data licitației, respectiv până la data de și ea va rămâne obligatorie pentru noi, și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Nume/denumire operator economic,
.....
(semnătura autorizată și stampila)

Data

Operator economic

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND EVITAREA CONFLICTUL DE INTERESE

Titlul contractului: contract de închiriere a spațiului Corp C3 – birouri, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța

Subsemnatul/a(nume/prenume, reprezentant legal/împuternicit al (denumirea/numele și sediu/adresa candidatului/ofertantului), în calitate de ofertant la licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea unui spațiu, proprietate publică a Județului Constanța, situat în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța în scopul desfășurării de activități specifice, organizată de autoritatea contractantă Consiliul Județean Constanța, declar pe propria răspundere sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situațiile:

a) ofertantul are drept membri în cadrul consiliului de administrație /organului de conducere sau de supervizare și/sau are acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul autorității contractante;

b) ofertantul a nominalizat printre principalele persoane desemnate pentru derularea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul autorității contractante

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispunem.

Notă: Persoanele cu funcție de decizie din cadrul autorității contractante, în ceea ce privește organizarea, derularea și finalizarea procedurii de inchiriere sunt:

NUMELE ȘI PRENUMELE	FUNCȚIA
FLORIN MITROI	Președinte Consiliul Județean Constanța
RĂZVAN FILIPESCU	Vicepreședinte Consiliul Județean Constanța
NESRIN GEAFAR	Secretar General al județului
DANA MARIANA CONSTANTINESCU	Director General - Direcția Generală Administrație Locală
VIRGINIA VOICU	Director General Adjunct, Direcția Generală Administrație Locală
EMILIA-GEORGETA ȚUȚUI	Director General, Direcția Generală Economico-Financiară
ELENA GEORGESCU	Director General -Direcția Generală de Proiecte
VICTORIA-IVONNE SAGHIU	Director General Adjunct, Direcția Generală de Proiecte
DIANA ROXANA VOITINOVICI	Director Executiv - Direcția Patrimoniu

NUMELE ȘI PRENUMELE	FUNCȚIA
ALEXANDRU GABRIEL BÎRCĂ	Arhitect Șef - Direcția Generală Tehnică și Urbanism
ATENA CARANICOLA	Șef Serviciu – Serviciul Achiziții Publice - Direcția Generală Administrație Locală
GEORGETA BLACIOTI	Șef Serviciu Financiar-Contabilitate, Direcția Generală Economico-Financiară
MARIAN BĂNICĂ	Șef Serviciu-Serviciul Pregătire Proiecte - Direcția Generală de Proiecte
VERONICA CÎRCIU	Șef Serviciu-Serviciul Venituri, Buget și Evidență bugetară-Direcția Generală Economico-Financiară
ALCEA LIVIA LAURENȚIA	Șef Serviciu – Serviciul Resurse Umane, Salarizare - Direcția Generală Economico - Financiară
RALUCA -FLORENTINA MORARIU	Șef Serviciu - Serviciul Management Proiecte - Direcția Generală de Proiecte
RANCICHI SEBASTIAN-FLORIN	Șef Serviciu-Serviciul Patrimoniu și ADPP -Direcția Patrimoniu
RAUL CRISTIAN PETRESCU	Șef Serviciu – Serviciul Control

Consilieri județeni:

NUMELE ȘI PRENUMELE	FUNCȚIA
Bucovala Enache	Consilier județean
Butnaru Mihai	Consilier județean
Caprinciu Stelica	Consilier județean
Ciobanu Cristina-Elena	Consilier județean
Constantin Nicolae	Consilier județean
Filipescu Razvan	Consilier județean
Gheorghe Andreea	Consilier județean
Gima Stelian	Consilier județean
Graniceru Alexandru	Consilier județean
Gurgu Andrei	Consilier județean
Guteanu Stere	Consilier județean
Mustafa Adnan	Consilier județean
Pintilie Alexandru	Consilier județean

NUMELE ȘI PRENUMELE	FUNCȚIA
Popa Liviu	Consilier județean
Bucur Ionel	Consilier județean
Busu Stere	Consilier județean
Ivascu Marinela-Gela	Consilier județean
Learciu Dumitru Daniel	Consilier județean
Malciu Ana-Maria	Consilier județean
Nita George	Consilier județean
Pindichi Cornelia	Consilier județean
Stamate Marius	Consilier județean
Stan Daniela	Consilier județean
Surdu Marian	Consilier județean
Caracuda Ionel	Consilier județean
Dumitrascu Cornelia-Simona	Consilier județean
Istrate Iulian-Sorin	Consilier județean
Mateescu Sorin-Cristian	Consilier județean
Morar Andra-Diana	Consilier județean
Saioc Maria	Consilier județean
Baba Theodor-Ionut	Consilier județean
Enciu Petre	Consilier județean
Lazar Gilda-Valentina	Consilier județean
Mirea Cristian	Consilier județean
Palaz Claudiu-Iorga	Consilier județean

Notă: prin acționar sau asociat semnificativ se înțelege persoana care exercită drepturi aferente unor acțiuni care, cumulate, reprezintă cel puțin 10% din capitalul social sau îi conferă deținătorului cel puțin 10% din totalul drepturilor de vot în adunarea generală.

Înteleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Nume/denumire operator economic,

.....

(semnătura autorizată și ștampila)

Data

Operator economic

.....
(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA LEGISLAȚIEI
PRIVIND ASUMAREA ȘI RESPECTAREA TUTUROR OBLIGAȚIILOR LEGALE
ÎN CALITATEA SA DE CHIRIAȘ, CÂT ȘI PENTRU ACTIVITĂȚILE
COMERCIALE PE CARE LE VA DESFĂȘURA**

Titlul contractului: contract de închiriere a spațiului spațiului Corp C3 – birouri, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța

Subsemnatul/a(nume/prenume, reprezentant legal/ împuternicit al (denumirea/numele și sediu/adresa candidatului/ofertantului), în calitate de ofertant la licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea spațiului Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța, organizată de autoritatea contractantă Consiliul Județean Constanța, declar pe propria răspundere că ne asumăm ca, în cazul în care oferta noastră va fi desemnată câștigătoare, să îndeplinim toate obligațiile legale atât în calitate de locatari/chiriași, cât și pentru activitățile specifice pe care le vom desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiile proprietate publică a județului Constanța, situate în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța

Nume/denumire operator economic,

.....
(semnătura autorizată și ștampila)

Data

sa
700

Operator economic

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE CONSIMȚĂMÂNT

PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

conform dispozițiilor „REGULAMENTULUI (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor)

Subsemnatul/Subsemnata _____, domiciliat/ă în _____, telefon _____ născut/ă la data de _____ în localitatea _____, Carte de identitate Seria _____ Nr. _____, emis la data de _____, de către _____, în calitate de reprezentant legal/persoana împuternicită al/a societății _____, participant la licitația publică din data de _____ organizată pentru închirierea spațiului Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța, **îmi exprim acordul cu privire la utilizarea și prelucrarea datelor cu caracter personal de către CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA.**

Acestea vor fi folosite în cadrul licitației publice din data de _____, organizată pentru închirierea spațiului Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în B-dul Mamaia nr.331A, din municipiul Constanța. Datele nu vor fi prelucrate și publicate, pentru informarea publicului, decât cu informarea mea prealabilă asupra scopului prelucrării sau publicării și obținerea consimțământului în condițiile legii.

Dacă datele cu caracter personal furnizate sunt incorecte sau vor suferi modificări (schimbare domiciliu, statut civil, etc.) mă oblig să informez în scris CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA.

Nume/denumire operator economic,

.....
(semnătura autorizată și stampila)

Data

OFERTANTUL

(denumirea,numele)
FISA DE INFORMATII

1. Denumirea:.....
2. Codul Fiscal/CNP:.....
3. Adresa sediului Central:.....
4. Tefefon:.....
Fax:.....
E-mail:.....
5. Certificat de înmatriculare/înregistrare:.....
Certificatul de înmatriculare/înregistrare
(numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)
- 6.Obiectul de activitate pe domenii:.....
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
- 7.Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:
(adrese complete. telefon/fa.x, certificate de înmatriculare/înregistrare)
8. Principala piață a afacerilor:.....
- 9.Numele: declar pe propria
răspundere și sub sancțiunile art.326 Cod Penal următoarele:

Cifra de afaceri în domeniul de activitate/veniturile pe ultimii 3 ani.

Cifra de afaceri anuală

Cifra de afaceri anuală

Anul

la 31 decembrie

la 31 decembrie

(echivalent Euro)

1.

2.

3.

Media anuală:

Data pentru care se determină echivalența RON/EURO este cea afișată pe site-ul
www.bnro.ro cu 5 zile înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor.

Ofertant

(semnătura autorizata)

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Corpului C3 – birouri, situat municipiul Constanța, B-dul Mamaia nr.331A

Motivul adoptării proiectului de hotărâre:

1. Descrierea situației actuale:

Consiliul Județean Constanța deține în Corpul C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, aferent Pavilionului Expozițional Constanța, situat în B-dul Mamaia nr.331A, municipiul Constanța. Imobilul este identificat cu numărul cadastral 255844-C3.

Pavilionul Expozițional Constanța, din B-dul Mamaia nr.331A, care are ca destinație principală desfășurarea activității de organizare și găzduire de evenimente culturale, expoziții, premieri, conferințe, seminarii, târguri etc., în vederea promovării Județului Constanța și a culturii și tradițiilor locale.

1.1.Cerințe care reclamă necesitatea actului administrativ:

Pavilionul Expozițional Constanța se ocupa de găzduirea, organizarea și desfășurarea de activități cultural-educative (concerte, premieri, lansări de carte etc.), diferite prezentări expoziționale, târguri informative și de desfacere produse, conferințe cu diferite tematici, seminarii, congrese etc.

Spațiile aferente imobilului sunt:

- clădire principală P+1E compusă din: corp administrativ, sală de expoziții (parter și etaj) și sala de ceremonii;

- cupola (la etaj);

- platforma pietonală;

- două parcuri exterioare amenajate, asfaltate și alei acces.

Corpul C3 înscris în Cartea Funciară nr. 255844-C3 Constanța este în suprafața de 42,00 mp, având valoare de inventar 346.947,63 lei.

În scopul determinării valori de piață a chiriei lunare a imobilului Corp C3 în vederea închirierii, a fost elaborat de evaluatorul autorizat Ștefan Ciprian Agachi (S.C. Dobrogea Eval S.R.L.), următorul raport de evaluare pe care îl propun spre a fi însoțit - Raportul de evaluare nr. 356/20.10.2025 proprietate imobiliară (Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47), situat în Mun. Constanța, B-dul Mamaia nr.331A, Pavilion Expozițional Constanța, Județul Constanța, în suprafața de 42,00 mp.

Ca urmare a raportului de evaluare sus amintit a rezultat valoarea minimă a închirierii în sumă de 1.770 lei/lună.

Pentru respectarea pașilor legali și procedurali, se impune aprobarea Documentației de atribuire privind atribuirea contractului de închiriere pentru Corp C3 spațiu cu destinația de birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în Municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 331A, jud. Constanța, conform anexei la proiectul de hotărâre.

Județul Constanța va avea calitatea de autoritate contractantă în derularea procedurii de licitație publică, iar contractul de închiriere se va încheia de către acesta, în calitate de titular al dreptului de proprietate, astfel încât sumele aferente chiriei vor fi încasate în proporție de 100% la bugetul județului Constanța.

Situația expusă este temeinic justificată pentru a iniția proiectul de H CJ privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Corpului C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat municipiul Constanța, B-dul Mamaia nr.331A, fiind avute prevederile:

- art. 108 lit.c), art. 173 alin.(1), lit. c) alin. (4) lit. a), art. 287 lit. b), art. 333-348 coroborate cu cele al art. 310 alin.(1) și (2) lit. a), art.312 alin.(2),(3),(4),(6) și (7), art.313, art. 317 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 362 alin.(3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care prevede „Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ teritoriale se aplică în mod corespunzător”.
- art. 861 alin. (3) din Codul Civil;

2. Schimbări preconizate:

Impactul socio-economic:

Prin adoptarea acestui act administrativ se va genera creșterea gradului de conformitate administrativă, prin aplicarea uniformă a legislației privind închirierea bunurilor publice și întărirea rolului Consiliului Județean Constanța ca administrator al domeniului public și privat al județului, în conformitate cu prevederile legale, fără a afecta negativ activitatea imobilului sau accesul populației la servicii.

Impactul financiar asupra bugetului :

Sumele obținute ca urmare a încasării chiriei pentru Corp C3 reprezintă venituri la bugetul județului Constanța. Raportat la prețul minim stabilit prin raportul de evaluare, suma minimă ce urmează a fi încasată pentru o perioadă de 5 ani (60 luni) este de 106.200,00 lei la care se adaugă TVA conform prevederilor legale în vigoare, reprezentând peste 21.000 Euro.

Impactul asupra sistemului juridic:

Nu este cazul

Consultare privind elaborarea și implementarea actului administrativ:

Ținând cont de obiectul proiectului de hotărâre, actul ce va fi adoptat în baza acestuia reprezintă un act administrativ cu caracter individual care se caracterizează prin aceea că reprezintă o manifestare unilaterală de voință care creează, modifică sau stinge drepturi sau obligații în beneficiul sau sarcina uneia sau mai multor persoane dinainte determinate.

Prezentul proiect de hotărâre reprezintă un act administrativ cu caracter individual, context în care sunt incidente dispozițiile art.5 alin.(1) și (2) din Anexa la HG nr.831/2022 privind norme metodologice de aplicare a Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică. Actele administrative cu caracter individual, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale, iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor procedurii de transparență decizională.

Măsurile de implementare necesare, modificări instituționale și funcționale:

După adoptare, actul administrativ va fi comunicat în termenul legal către Instituția Prefectului Județului Constanța, în vederea executării controlului de legalitate și Direcției Patrimoniu în vederea ducerii la îndeplinire. Totodată, această hotărâre se aduce la cunoștință publică, prin postare, pe site-ul Consiliului Județean Constanța.

Față de cele menționate anterior, supun spre dezbateră și aprobare Consiliului Județean Costanța proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Corpului C3 – birouri, situat municipiul Constanța, B-dul Mamaia nr.331A.

PREȘEDINTE,

Florin MITROI

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Corpului C3 – birouri, situat municipiul Constanța, B-dul Mamaia nr.331A

Consiliul Județean Constanța deține Corpul C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, aferent Pavilionului Expozițional Constanța, situat în B-dul Mamaia nr.331A, municipiu Constanța. Imobilul este identificat cu numărul cadastral 255844-C3.

În scopul determinării valori de piață a chiriei lunare a imobilului Corp C3 în vederea închirierii, a fost elaborat de evaluatorul autorizat Ștefan Ciprian Agachi (S.C. Dobrogea Eval S.R.L.), următorul raport de evaluare pe care îl propun spre a fi înșușit - Raportul de evaluare nr. 356/20.10.2025 proprietate imobiliară (Corp C3 – birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47), situat în Mun. Constanța, B-dul Mamaia nr.331A, Pavilion Expozițional Constanța, Județul Constanța, în suprafață de 42,00 mp.

Ca urmare a raportului de evaluare sus amintit a rezultat valoarea minimă a închirierii în sumă de 1.770 lei/lună.

Pentru respectarea pașilor legali și procedurali, se impune aprobarea Documentației de atribuire privind atribuirea contractului de închiriere pentru Corp C3 spațiu cu destinația de birouri administrative și social culturale, cu excepția codurilor CAEN 46 și 47, situat în Municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 331A, jud. Constanța, conform anexei la proiectul de hotărâre.

Județul Constanța va avea calitatea de autoritate contractantă în derularea procedurii de licitație publică, iar contractul de închiriere se va încheia de către acesta, în calitate de titular al dreptului de proprietate, astfel încât sumele aferente chiriei vor fi încasate în proporție de 100% la bugetul județului Constanța.

Situația expusă este temeinic justificată pentru a iniția proiectul de H CJ privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Corpului C3 – birouri, situat municipiul Constanța, B-dul Mamaia nr.331A, fiind avute prevederile:

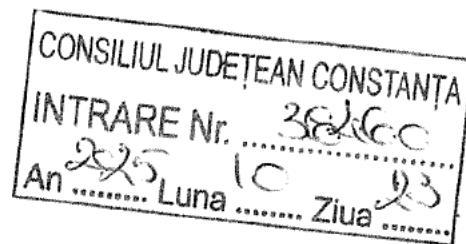
- art. 108 lit.c), art. 173 alin.(1), lit. c) alin. (4) lit. a), art. 287 lit. b), art. 333-348 coroborate cu cele ale art. 310 alin.(1) și (2) lit. a), art.312 alin.(2),(3),(4),(6) și (7), art.313, art. 317 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 362 alin.(3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care prevede „Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrative-teritoriale se aplică în mod corespunzător”.
- art. 861 alin. (3) din Codul Civil;

Față de cele prezentate, având în vedere și prevederile art. 173 alin. (1) lit. c) și alin.(4) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem dezbaterii și aprobării *închirierea prin licitație publică a Corpului C3 – birouri, situat municipiul Constanța, B-dul Mamaia nr.331A.*

Director Executiv,
Diana-Roxana VOINOVICI

Întocmit,
Daniela ARMEANU-ROȘIN

785 RIMONIU



PROCES-VERBAL

NR. 33 / 22.10.2025

de predare-primire a serviciilor efectuate în cadrul

Contractului de Prestări Servicii nr. 35425/02.10.2025

Prin prezentul Proces verbal de predare-primire a serviciilor, respectiv Servicii de evaluare a unor bunuri imobile, Lot.2 , descris după cum urmează:

Nr. Crt.	Denumire activ fix	Suprafața totală în mp.
1	Corpul C3	42

Părțile consemnează următoarele:

Prestatorul transmite, iar **Achizitorul** preia rapoartele de evaluare a imobilului descris mai sus.

1. Prezentul Proces-verbal este parte integrantă a Contractului de Prestări Servicii nr. 35425/02.10.2025 și servește drept temei legal pentru preluarea lucrărilor la evidența contabilă.

Suma contractată pentru Lotul 2 este de 800 lei fără TVA.

2. Prezentul act este redactat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

A primit **Achizitorul**
CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

ARMĂȘTIU - ROȘU ȘTEFAN

A predat **Prestatorul**
DOBROGEA EVAL SRL
Agachi Ciprian

..... L.S.

