

HOTĂRÂREA nr. 8

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, situat în Satul Braniștea, Comuna Braniștea, județul Mehedinți, NC 51390

Consiliul Local al Comunei Braniștea, județul Mehedinți, având în vedere:

- referatul de aprobare nr. **1168/15.03.2022** al Primarului Comunei Braniștea ;
 - raportul compartimentului de specialitate nr. **1169/15.03.2022** ;
 - raportul de evaluare nr. **3/11.02.2022**, întocmit de către Zanfir Victor – membru titular ANEVAR;
 - avizul comisiilor de specialitate ;
 - prevederile articolului **332 – 344** din OUG nr. **57/2019** privind Codul administrativ,
- În temeiul art. **139**, alin. **3**, lit. **g** și a art. **196**, alin. **1**, lit. **a** din OUG nr. **57/2019** privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință în suprafață de 119 m² și a terenului aferent spațiului în suprafață de 309 m², spațiu situat în Satul Braniștea, nr. 12, nr. cadastral 51390.

Art. 2 Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de către evaluator – Zanfir Victor – membru titular ANEVAR, pentru spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință menționat la art. 1, conform **Anexa nr. 1**, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 3 Se aprobă prețul de pornire al licitației de **227 lei/lună**, pentru închirierea spațiului prevăzut la art. 1, conform raportului de evaluare.

Art. 4 Se aprobă documentația de atribuire, conform **Anexei nr. 2**, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 5 Se aprobă modelul contractului cadru pentru închirierea spațiului prevăzut la art. 1 – **Anexa nr. 3**.

Art. 6 Termenul de închiriere va fi de 5 ani, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților pe o perioadă de încă 5 ani.

Art. 7 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Secretarul Comunei Braniștea, Instituției Prefectului, județul Mehedinți în vederea exercitării controlului de legalitate, Primarului Comunei Braniștea, va fi afișată în avizierul primăriei precum și pe site-ul www.branistea.ro .

Adoptată astăzi **31 martie 2022** în ședință ordinară a Consiliului Local Braniștea .

Președinte de ședință,
Consilier local,
Butăriță Nicolita



Contrasemnează,
Secretar General UAT Braniștea,
Blăgniceanu Ionuț

Nr. 3/ 11.02.2022

RAPORT DE EVALUARE

Cladire fosta Primarie Branistea

Loc. Branistea , Com. Branistea
nr. cadastral 51390, CF nr. 51390



Client **COMUNA BRANISTEA**
Proprietar **COMUNA BRANISTEA**

<i>Denumire</i>	<i>Suprafata - mp</i>	<i>Valoare de piata unitara</i>	<i>Curs valutar</i>	<i>Valoare de piata</i>	
<i>Teren intravilan Fosta Primarie Branistea</i>	<i>309</i>	<i>3 €</i>	<i>4,9447 lei</i>	<i>900 €</i>	<i>4.500 lei</i>
<i>Fosta Primarie Branistea</i>	<i>119</i>				<i>60.000 lei</i>
<i>Total</i>					<i>64.500 lei</i>

Februarie 2022

Scrisoarea de transmitere

Evaluator – Zafir Victor
Membru titular ANEVAR

Catre ,

COMUNA BRANISTEA

Va înaintez prin prezenta raport de evaluare al bunului imobil Cladire fosta Primarie Branistea in suprafata construita de 119 mp, teren intravilan/curti constructii in suprafata de 309 mp situate in intravilan loc. Branistea Com. Branistea nr. cadastral 51390, intabulat CF 51390 UAT Bransitea Judetul Mehedinti, proprietatea COMUNA BRANISTEA.

Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piata a bunului imobil mai sus mentionate, in vederea inchirierii bunului imobil .

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

„ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **Valoare de piata** a bunului imobil analizat, **la cursul valutar BNR de 4,9447 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (**11.02.2022**) este :

Denumire	Suprafata - mp	Valoare de piata unitara	Curs valutar	Valoare de piata	
Teren intravilan Fosta Primarie Branistea	309	3 €	4,9447 lei	900 €	4.500 lei
Fosta Primarie Branistea	119				60.000 lei
Total					64.500 lei

- * Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- * Valoarea este bazata pe analiza si rationament , valabile la data de 11.02.2022;
- * Valoarea este estimata la stadiul fizic al bunului imobil existent la momentul inspectiei;
- * Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei Februarie 2022;
- * Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
- * Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

Zafir Victor
Evaluator – membru titular ANEVAR



CUPRINS

Coperta
Pagină titlu

Sinteza raportului

- I. **Partea întâi – Termenii de referință ai evaluării**
Certificarea evaluatorului, Declarația de conformitate
Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați
Scopul evaluării
Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate
Tipul valorii
Data evaluării
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
Natura și sursele utilizate pe care se bazează evaluarea
Ipoteze și ipoteze speciale
Restrucții de utilizare, difuzare sau publicare
- II. **Partea a doua - Prezentarea datelor**
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
Descrierea situației juridice
Descrierea trenului
Descrierea construcțiilor și amenajărilor
- III. **Partea a treia - Analiza pieței**
Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pieței
- IV. **Partea a patra - Analiza celei mai bune utilizări**
Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind considerat liber
Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită
- V. **Partea a cincea – Evaluarea proprietății**
Estimarea valorii terenului
- VI. **Partea a șasea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**
Analiza rezultatelor
Concluzii asupra valorii, reconcilierea valorii

Anexe

Sinteza raportului

Obiectul evaluării : bunului mobil Cladire fosta Primarie Branistea in suprafata construita de 119 mp, teren intravilan curti constructii in suprafata de 309 mp situate in intravilan loc. Branistea Com. Branistea nr. cadastral 51390, intabulat CF 51390 UAT Bransitea Judetul Mehedinti, proprietatea COMUNA BRANISTEA.

Dreptul de proprietate deplin pentru teren in favoarea **COMUNA BRANISTEA** in baza Act Normativ din 13/09/2006 emis de Guvernul Romaniei.

Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piata a bunului imobil mai sus mentionate, in vederea inchirierii bunului imobil .

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

„ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **Valoare de piata** a bunului imobil analizat, **la cursul valutar BNR de 4,9447 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (**11.02.2022**) este :

Denumire	Suprafata - mp	Valoare de piata unitara	Curs valutar	Valoare de piata	
Teren intravilan Fosta Primarie Branistea	309	3 €	4,9447 lei	900 €	4.500 lei
Fosta Primarie Branistea	119				60.000 lei
Total					64.500 lei

- * Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- * Valoarea este bazata pe analiza si rationament , valabile la data de 11.02.2022;
- * Valoarea este estimata la stadiul fizic al bunului imobil existent la momentul inspectiei;
- * Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei Februarie 2022;
- * Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
- * Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

Zanfir Victor
Evaluator – membru titular ANEVAR



Partea intai - Termenii de referinta ai evaluarii

Declaratie de conformitate.Certificarea

Zanfir Victor, evaluator autorizat ANEVAR leg. 17274

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele :

- afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte ;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize, opinii si concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de bunul imobil care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR, specializarea EPI (Evaluarea Proprietatii Imobiliare), EI (Evaluarea Intreprinderii)**, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la bunul imobil care fac obiectul prezentului Raport de Evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare, poate fi supus verificarii conform SEV 400, verificarea trebuie să fie realizată de către un evaluator autorizat care deține specializarea VE, (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării).

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Zanfir Victor

Evaluator – membru titular ANEVAR



I. Partea intai – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea clientului

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNA BRANISTEA , cu sediul in Com. BRANISTEA, jud. Mehedinti, CIF 16408686, care este și proprietarul bunului imobil

Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorii raportului (destinatarii) sunt: COMUNA BRANISTEA , cu sediul in Com. BRANISTEA, jud. Mehedinti, CIF 16408686, care este și proprietarul bunului imobil.

Scopul evaluarii

Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piata a bunului imobil mai sus mentionate, in vederea inchirierii bunului imobil .

Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea imobilului Cladire fosta Primarie Branistea in suprafata construita de 119 mp, teren intravilan curti constructii in suprafata de 309 mp situate in intravilan loc. Branistea Com. Branistea nr. cadastral 51390, intabulat CF 51390 UAT Bransitea Judetul Mehedinti, proprietatea COMUNA BRANISTEA.



Bunul imobil evaluata apartine COMUNA BRANISTEA

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluate este deplin si rezulta din ACT NORMATIV DIN 13/09/2006 EMIS DE GUVERNUL ROMANIEI.

Tipul de valoare si definitia acesteia

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunului imobil.

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai

probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

In SEV 104 – Tipuri ale valorii din **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** sunt cunoscute tipuri ale valorii : - Valoarea de piata ; Chiria de piață; Valoarea echitabilă; Valoarea de investiție/ subiectivă; Valoarea sinergie; Valoarea de lichidare; Valoarea justă

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunului Imobil asa cum este aceasta definita in **SEV 104- Tipuri ale valorii** si recunoscuta pe plan international „ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor și datele furnizate de client până la data de **11.02.2022**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

- Evaluarea a fost realizata la data de **11.02.2022**.
- Cursul de schimb BNR la data evaluării este **1 EURO = 4,9447 LEI**.
- Inspectia s-a efectuat de catre evaluator in prezenta reprezentantului COMUNA BRANISTEA.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

Etapile misiunii de evaluare : parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea valorilor sunt urmatoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia bunului imobil si efectuarea de fotografii din exteriorul si din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a bunului imobil similare si a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- **analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii** informatiilor utilizate;
- estimarea de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata;

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- Documentele privind bunul imobil puse la dispoziție de către client/proprietar;
 - Informații privind situația juridică a proprietatii imobiliare, istoricul amplasamentului, starea fizică, furnizate de către client/proprietar ;
 - Informatii publicate de agentile imobiliare din Dr.Tr.Severin;
 - Anunțuri imobiliare prin Internet : www.olx.ro; www.multecase.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumate.ro , www.storia.ro www.publi24.ro
 - Cursul de referinta al monedei nationale publicat pe site-ul BNR;
 - Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 , Ghidurile metodologice si recomandările ANEVAR ;
- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general

SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*
SEV 102 *Documentare și conformare (IVS 102)*
SEV 103 *Raportare (IVS 103)*
SEV 104 *Tipuri ale valorii (IVS 104)*
SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*
SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)*

Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- * Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- * Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;
- * Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- * Se presupune că bunul imobil se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul/propietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- * Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- * Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale bunului imobil, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Situația actuală a bunului imobil și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia în condițiile tipului valorii selectate.
- * Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării;
- * Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare sau închiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- * Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

- * Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestuia sau de la data inspectiei și până la data evaluării;
- * Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);
- * Intrarea în posesia unei copii a acestui Raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- * 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;
- * În cadrul prezentului raport de evaluare, nu am avut la dispoziție un Certificat de Urbanism pentru prezentul teren.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru utilizatorii desemnați, menționați în raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul prealabil al evaluatorului.

II. Partea a doua - Prezentarea datelor

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Localitatea Braniștea este atestată pentru prima dată în anul 1835 pe o hartă rusească. Din date de arhivă, localitatea Braniștea a avut statut de comună până în anul 1968 când are loc ultima împărțire administrativă a țării și reorganizarea pe județe; atunci se desființează mai multe comune printre care și Comuna Braniștea care apare apoi împreună cu satul Goanța în componenta Comunei Vânători. Comuna Braniștea se va reînființa în anul 2004 cu două sate în componentă, prin adoptarea Legii 84/2004 pentru înființarea unor comune.

Localitățile Braniștea și Goanța s-au dezvoltat în zona de câmpie în care terenurile arabile sunt predominante și justificau cultivarea pământului și în special grădinaritul ca activitate de bază în practica tradițională, în limitele gospodăriilor populației afirmate ca mici unități de producție agricolă. Spațial, localitățile s-au dezvoltat compact, în forma areolară, una în continuarea celeilalte, despărțite de pârâul Drincea. Cu o populație relativ mare și care începe să se stabilizeze, cu acces facil la un drum național, comuna are perspective de dezvoltare pe baza valorificării potențialului agricol de care dispune.

Elemente ale cadrului natural

Relieful:

Comuna Braniștea cu satele componente Braniștea și Goanța este situată în partea de sud-est a județului și are o suprafață de 32,39 km². Reședința de comună - Braniștea - și satul Goanța sunt așezate în Câmpia Punghina, formată din mai multe terase.

Terasele ocupate de localitățile respective sunt cele situate în sud, având 70 - 90 m, relieful este larg vălurit în partea de nord a câmpiei și scade treptat din înălțime estompându-se foarte mult

spre sud. În partea estică a localităților Goanța și Braniștea se dezvoltă o terasă cu altitudinea de 80-100 m. Prin această particularitate, relieful comunei Braniștea poate fi caracterizat ca fiind unul tipic de câmpie.

Clima:

Este de tip temperat continental cu ușoare influențe submediteraneene.

Caracteristicile climatice ale zonei:

- radiația solară globală - 125kcal/mp;
- durata de strălucire a soarelui (medie anuală) - 2200 ore;
- temperatura medie anuală - 11,7 °C;
- temperatura medie a lunii ianuarie —1,0° C;
- temperatura medie a lunii iunie - +23 °C;
- precipitații medii anuale - 600-700 mm;
- nebulozitate (medie anuală) - 105 zile / an;
- zile senine (medie anuală) - 60-70 zile / an;
- zile cu ceață (medie anuală) - 65-70 zile / an;
- viteza vântului (maximă anuală) - 20-30 m / s.

Hidrografia:

Rețeaua hidrografică a comunei este reprezentată de pâraiele Drincea și Corlățel. Cel mai important pârâu este Drincea care are o suprafață de bazin de 843 km², un curs de 72 km și coboară de la o altitudine de 318 m (la izvoare) și 32 m la vărsarea în Dunăre. Pârâul Drincea străbate ambele sate componente ale comunei și primește ca afluent apele pârâului Corlățel. În general debitul celor două pâraie este redus. În perioada cu precipitații bogate apele pâraielor ies din maluri și produc inundații în cele două sate ale Comunei Braniștea. Aceste inundații se produc și datorită traseului foarte dezordonat al pârâului Drincea și vitezei reduse de curgere a apei. În acest sens, este necesară regularizarea albiei minore a pârâului Drincea în special și secundar al pârâului Corlățel.

Date hidrogeologice:

La baza piciorului terasei din partea de est a satelor Goanța și Braniștea se găsesc numeroase izvoare de terasă cu debite importante care pot fi captate. Apa subterană în zona Goanța - Braniștea se găsește la adâncimi cuprinse între 2,50 m și 3,50 m. La viiturile pâraielor Drincea și Corlățel, nivelul apei freatice crește foarte mult, ajungând la nivelul terenului natural. Apa freatică este constantă în orizonturi acvifere alcătuite din nisipuri și pietrișuri. Posibilitățile de alimentare cu apă a satelor Goanța și Braniștea: izvoare și puțuri forate în comuna Vânători. Un foraj hidrogeologic de observație a fost executat la sud de satul Goanța și s-au obținut datele: NH=2,4 m, orizont acvifer 2,4 - 49,0 m, debit 1,8 l la o denivelare de 1,5 m. Fenomene cauzate de

condițiile hidrogeologice: în satele Goanța și Braniștea nivelul freatic se află la adâncimea de 2,5 - 3,5 m, stratul permeabil începe de la suprafața terenului natural în perioada de viituri a pârâului Drincea, o parte din ape este preluată de orizontul acvifer făcând să crească foarte mult, până aproape sau chiar la nivelul terenului natural, producând degradări ale solului și ale construcțiilor.

Date geotehnice:

Gradul de intensitate seismică este 7, zona seismică de calcul E, perioada de colț $T_c=1,0$ sec, $K_s=0,12$. Presiunea admisibilă este mică (necesare fundații late la construcții) iar tasarea specifică la umezire este de 4 - 7 cm (la presiuni mai mici sau egale cu 3 kg /cm²). Adâncimea de îngheț este de 70 cm. Stabilitatea terenului este asigurată în zonele de terase (pante mici), însă în zonele în care pantele sunt accentuate (sud-estul localității Braniștea și estul localității Goanța) stabilitatea terenului va rezulta din studii geotehnice.

Riscuri naturale:

Teritoriul comunei prezintă risc la inundații pe cursuri de apă, provocate de pârâul Drincea în perioade ploioase, în special pe terenuri agricole. Acest risc există însă și asupra unor zone din intravilanul localităților în special în acelea din vecinătatea pârâului.

Tot în categoria riscuri naturale se consideră și fenomenele de degradare semnalate în teritoriu:

-în sectorul sud-estic al vetrei satului Braniștea se găsește o zonă expusă la procese de alunecări de teren de mică amploare, râpe de prăbușire, care conjugate cu pericolul de inundații periclitizează stabilitatea terenului;

-în afară vetrei satului, pe partea estică există numeroase râpe de prăbușire, alunecări de teren, procese de eroziune torențială;

-în satul Goanța, la limita vetrei satului în partea central estică se înregistrează acumulări pluviale realizate prin trei conuri de dejecție care afectează câteva gospodării;

-eroziuni în suprafață realizată prin șiroiri cu direcția perpendiculară pe curbele de nivel; procesul de șiroire se extinde până în zona de luncă. Eroziunea lineară este mai pronunțată pe ulițele din sectorul de terasă ale satului Goanța;

-în afară vetrei satului Goanța, în partea estică există râpe de surpare cu înălțimi de 1 - 3 m care periclitizează stabilitatea versantului. În partea de sud și est la cea. 200 m distanță s-au format două zone de alunecări de teren temporar stabilizate.

Resursele solului:

În satele comunei Braniștea predomină solurile brun-roșcate și cernoziomuri castanii și ciocolatii. Suprafața agricolă reprezintă 95% din teritoriul administrativ și este ocupată de teren arabil, pășuni, și vii.

Pe solurile menționate se poate cultiva porumb, grâu, floarea soarelui, legume și sfeclă de zahăr. Suprafața arabilă a fost în întregime echipată cu sisteme de irigații până în anul 1989 însă astăzi ele nu mai sunt funcționale.

Resursele subsolului:

În partea de est a comunei, pe versantul terasei, se găsesc importante rezerve de balast natural și nisipuri care pot fi exploatate prin cariere prin amenajări cu costuri reduse.

Relații în teritoriu:

Comuna Braniștea, situată în sud-estul județului Mehedinți, se învecinează la nord cu comunele Punghina și Oprișor, la est cu comuna Dârvari, la sud cu comuna Cujmir iar la vest cu Comuna Vânători. Teritoriul administrativ al comunei are o suprafață de 3239 ha și are în componență 2 localități care s-au dezvoltat una în continuarea celeilalte: Braniștea reședință de comuna și Goanța localitate componentă. Conform P.A.T.J. Mehedinți, localitățile comunei sunt amplasate în zona de câmpie din sudul județului. Funcțiile celor două localități sunt, după populația ocupată și activitățile desfășurate, exclusiv agricole (cultura cerealelor și legumicultura) și mai puțin creșterea animalelor. Localitățile au o poziție geografică favorabilă determinată de accesibilitatea bună la căile de comunicație rutieră. Prin drumul național DN 56A din localitatea Vânători se asigură legături cu comunele vecine, cu orașul Vânju Mare și municipiul Drobeta Turnu Severin situat la cca. 56 km, dar și cu unele localități din județul Dolj. Localitățile Braniștea și Goanța sunt situate la 2 km de localitatea Vânători; prin DC 98 au legătură directă cu comuna Dârvari, iar prin DC 100 cu localitatea Cujmir. Cele două drumuri au infrastructura din pământ și pe timp ploios circulația se desfășoară cu dificultate. După numărul de locuitori satul Braniștea face parte din categoria satelor mari - cu populația cuprinsă între 1000 - 2000 locuitori iar satul Goanța din categoria satelor mici - 500-1000 locuitori, conform P.A.T.J. Mehedinți.

Prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.) Secțiunile aprobate prin lege, cu implicații directe în modul de amenajare a teritoriului și dezvoltare a localităților Braniștea și Goanța:

- Secțiunea IV - Rețeaua de localități: conform ierarhizării pe ranguri a localităților rurale, Braniștea este localitate de rang IV iar localitatea Goanța este localitate de rang V. În funcție de aceasta ierarhizare sunt prevăzute dotările minime obligatorii necesare în vederea servirii tuturor satelor din cadrul comunei. Nivelul de dotare prevăzut de lege pentru ierarhizarea localităților sta la baza criteriilor de stabilire a impozitelor și taxelor.

Conform aceleiași secțiuni, în Comuna Braniștea s-au produs scăderi accentuate de populație (scăderi de 30-50%) în perioada 1966-1998 fiind necesare acțiuni de sprijin și revitalizare.

- secțiunea V - Zone de risc natural: conform acestei secțiuni, comuna prezintă risc de inundații pe cursuri de apă (pârâul Drincea). Inundațiile în perioadele ploioase afectează terenuri agricole dar și suprafețe din intravilan, în vecinătatea pârâului. În aceste zone identificate pe planșele PUG care se vor delimita geografic pe baza de studii și cercetări specifice și declarate zone de risc natural conform legii, se vor institui măsuri specifice de prevenire și atenuare a riscurilor. Localitățile Braniștea și Goanța sunt situate în imediata apropiere a localității Cujmir, viitor centru de dezvoltare de importanță intercomunală.

În administrativul comunei, suprafețele incluse în intravilan însumează 173,10 ha.

- Braniștea - 123,50 ha (localitatea-122,9; trei trupuri destinate viitoarei alimentare cu apă

- 0,10 ha; un trup pentru amenajarea gropii de gunoi menajer - 0,50 ha)

- Goanța - 49,60 ha (localitatea - 49,0 ha, un trup de 0,10 ha - moara, un trup pentru amenajarea gropii de gunoi menajer - 0,50 ha).

Intravilanele existente includ pe lângă terenurile ocupate pentru construcții, și drumuri, precum și suprafețe ocupate cu vii, grădini de zarzavat, teren arabil, teren neproductiv. În ce privește echiparea tehnico-edilărită, nici una din localități nu dispune de alimentare cu apă în sistem centralizat sau de canalizare. Localitățile sunt racordate la rețeaua de energie electrică.

Activități economice:

Potențialul economic al Comunei Braniștea susține numai activitatea agricolă, aceasta fiind principala activitate a locuitorilor care orientează și profilul economic al teritoriului și localităților - profil preponderent agricol. Activități de tip industrial, depozitare și construcții nu există. Localitățile sunt deservite parțial de centrul de polarizare Cujmir.

Agricultura / fond funciar:

Teritoriul administrativ al comunei Braniștea conform datelor OCPI în anul 2004 are suprafață totală de 3239 ha din care:

- suprafață agricolă - 3086ha (teren arabil-2881ha, pasuni-145ha, vii-60ha)
- suprafață neagricolă - 153ha (ape-25ha, drumuri-63ha, curți-constr-58ha, teren neproductiv-7ha).

Terenul agricol în suprafață de 2996 ha este în proprietate particulară, iar 10 ha sunt în proprietatea parohiei. Activitatea agricolă reprezintă în prezent activitatea de bază a comunei și este prestată de gospodăria familială în medie cu 3,2 ha teren, cu mijloace tradiționale, dar și mecanizate. O preocupare specială a proprietarilor de teren o reprezintă cultura zarzavaturilor (grădinăritul), însă zona este favorabilă și pentru cultura de porumb, struguri, sfeclă de zahăr, soia și creșterea bovinelor. Gospodăriile populației cu număr restrâns de persoane, de regulă în vârstă, nu pot executa lucrări de anvergură necesare valorificării eficiente a terenului agricol și nici nu au capacitatea să dezvolte activități agricole eficiente prin atragere de fonduri prin programe SAPARD. Unitățile de producție agricolă sunt reprezentate numai de gospodăria particulară cu 3,2 ha în medie teren agricol, exploatarea pământului fiind făcută cu utilaje proprii ale proprietarilor de pământ.

Valorificarea suprafețelor agricole:

În teritoriul administrativ al comunei Braniștea, suprafața agricolă este de 3086 ha și este valorificată de proprietarii particulari în proporție de 97%. Întreaga suprafață agricolă conform bonitării făcute de OSPA în 1995 aparține grupei II de fertilitate, terenul fiind pretabil culturii porumbului, legume, grâu și plante tehnice.

Conform datelor statistice, în medie se obțin :

- la grâu și porumb, peste 3000 kg. / ha.
- floarea soarelui, peste 1500 kg / ha
- cartofi, circa 15000 kg / ha

Se constată că față de grupa de fertilitate în care se încadrează terenul, producțiile care se obțin sunt mai mici decât posibilitățile reale, și aceasta datorită distrugerii sistemului mare de irigații, dar și din lipsa unei strategii coerente în sectorul agricol. Aceiași situație nesatisfăcătoare o prezintă și sectorul zootehnic, singurul deținător de animale este sectorul privat care deține

animale în gospodăria proprie. Bilanțul teritorial al suprafețelor din teritoriul administrativ pe folosințe și deținători se prezintă în tabelul anexat A.

Populația

Elemente demografice și sociale:

Indicatori demografici

Datele de recensământ din anul 2002 : populația comunei - 2241 locuitori din care 1129 bărbați (50,3%) și 1112 femei (49,7%).

- localitatea Braniște - 1648 locuitori

- localitatea Goanța - 593 locuitori

Structura populației pe grupe de vârstă și sex :

- grupa 0 - 14 ani - 367 pers. (16,3%) și (16,6% la recens. 1992)

- grupa 15 - 59 ani - 1155 pers. (51,5) și (52% la recens. 1992)

- grupa 60 și peste - 719 pers. (32,2) și (31,4% la recens. 1992).

Evoluția populației și ritmul de creștere după date de recensământ:

localitatea	1977	1992	1997	2002
Braniste	2120	1702	1650	1648
Goanta	788	675	625	593
Total comuna	2908	2375	2275	2241

Din datele prezentate mai sus rezultă:

- o scădere permanentă a populației, în medie cu 26 locuitori pe an în perioada 1977 - 2002 (0,9 % pe an)

- un spor natural negativ urmare a procesului de îmbătrânire a populației, cu dezechilibre între grupele de vârstă.

- o populație îmbătrânită ce menține ponderea mortalității, crește dezechilibrul pe vârste, cu consecințe în scăderea populației active.

Scăderea populației după anul 1977 a fost determinată de migrarea populației tinere în perioada atragerii de forță de muncă prin deschiderea unor investiții industriale în municipiul Dr. Tr. Severin, Combinatul chimic întreprinderea miniera etc.

După anul 1997 populația localităților Braniște și Goanța prezintă o scădere ușoară, cu tendințe de stabilizare. Aceiași constatare reiese și din datele primăriei Braniște.

Resursele de muncă:

La recensământul din 1992, populația activă reprezenta 52% din totalul populației celor două localități (1170 locuitori), iar populația inactivă 48% (1080 locuitori). În cadrul populației active,

populația ocupată reprezintă 90%, sau 45% din populația totală a localităților, iar rata de activitate a populației este de 50%. De menționat că populația este ocupată preponderent în sectorul agricol, și este nesemnificativ ocupată în sectorul industrial sau în servicii. Acest lucru arată și o mobilitate scăzută a populației ocupate, un navetism scăzut.

Circulația:

În teritoriul Comunei Braniștea circulația între localități este asigurată numai rutier, prin intermediul a două drumuri comunale: DC 98 și DC 100. Prin drumul comunal DC 98 care are punct de pornire DN 56A în localitatea Vânători, se asigură legătura celor două localități Braniștea și Goanța cu localitatea Vânători și Dârvari și din acesta (DN 56A), cu celelalte localități din județ. Acest drum este modernizat pe sectorul Vânători - Goanța - Braniște (mijlocul satului) la parametrii unui drum comunal cu 6 m parte carosabilă și o suprastructură din îmbrăcăminte asfaltice ușoare. Drumul se află în stare bună de întreținere, însă în intravilan nu sunt amenajate platforme de parcare autovehicule și nici trotuare. De asemenea, nu sunt sistematizate trecerile de pietoni. Pe sectorul Goanța - Dârvari, drumul este nemodernizat, cu suprastructura de pământ, greu practicabil în perioadele ploioase din an. Drumul comunal DC 100 leagă localitățile Braniște și Goanța cu localitatea Cujmir și se intersectează în partea de sud-vest a localității Goanța cu DC 98 - Vânători - Dârvari. Este un drum nemodernizat, cu infrastructura din pământ, greu practicabil în perioade ploioase. Localitățile Braniște și Goanța sunt străbătute de ambele drumuri, DC 98 și DC 100, care se intersectează pe sectorul intravilan a localității Goanța în partea de sud a acesteia. În teritoriul intravilan cele două drumuri funcționează ca străzi principale, parțial modernizate sau cu suprastructură de balast de râu sau pământ îmbunătățit cu balast de râu, cu distanța între fronturile construite egală sau mai mare de 11 m, deci permit modernizarea lor ca străzi principale în mediul rural conform parametrilor stabiliți prin Lege. Se menționează că necorespunzător podul peste pârâul Drincea care din cauza lățimi mici a caii de rulare strangulează circulația. Străzile existente în perimetrul construibil sunt străzi nemodernizate cu suprastructură din împietruire simplă din balast de râu sau pământ, puternic degradate datorită apelor pluviale, cauza fiind inexistența șanțurilor de scurgere. În general pe aceste drumuri nu se înregistrează o circulație intensă. Transportul în comun este organizat de la Drobeta Turnu Severin oraș cu care locuitorii celor două sate au relații de vizite, cumpărături, asistență medicală, învățământ și în special pentru desfacerea produselor agricole (legume, zarzavaturi, lapte etc.) În centrul satului Braniște este amenajată o stație de autobuz acoperită.

Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial:

Intravilanul existent al celor două localități Braniștea și Goanța este cel aprobat prin Hotărârea Consiliului local al comunei Vânători în anul 1999, întrucât până în anul 2004 când a fost aprobată Legea 88/2004 privind înființarea unor comune, aceste localități aparțineau de comuna Vânători. Intravilanul existent pentru comuna nou înființată Braniște în anul 2004 este materializat pe planșele PUG prin corelarea limitelor și suprafețelor aflate în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu cele aflate în evidența Consiliului local Braniște.

În componenta intravilanului existent în suprafață de 173,10 ha. (Braniște - 123,5 ha, Goanța - 49,6 ha) întră următoarele trupuri reprezentând:

- L1 localitatea reședință de comună Braniște - suprafață = 122,9 ha
- L2 localitatea Goanța - suprafață = 49,0 ha
- TR1 moara furajeră - suprafață = 0,10 ha

- TR2 teren rezervat pt. gospodăria de apă - suprafață = 0,025 ha
- TR3 teren rezervat pt. puturi captare apă - suprafață = 0,025 ha
- TR4 teren rezervat pt. stația de epurare - suprafață = 0,050 ha
- TR5 teren rezervat pt. groapa deșeu menajer - suprafață = 0,50 ha
- TR6 teren rezervat pt. groapa deșeu menajer - suprafață = 0,50 ha

Localitățile comunei s-au desprins din comuna Vânători și de-a lungul timpului s-au dezvoltat grupate. Astfel, satele Braniște și Goanța, datează scriptic din anii 1740-1750, având origini și tradiții comune. Dezvoltarea lor una în continuarea celeilalte fac ca acestea să funcționeze ca o singură localitate. Satele s-au dezvoltat pe un relief vălurit, au o formă areolară cu o tramă stradală parțial regulată și sunt traversate și totodată separate de pârâul Drincea.

Aspectele caracteristice ale principalelor zone funcționale:

Zona de locuit:

Localitățile Braniște și Goanța cu o configurație areolară și ușor alungită pe direcția N-S. Rețeaua de străzi s-a dezvoltat haotic, determinată și de cadrul natural: teren vălurit uneori cu pante accentuate spre extremitatea sud-estică, străbătut de cursul leneș al pârâului Drincea care, în situație excepțională de ploi abundente, poate produce inundații. Zona pentru locuințe a satului Braniște ocupă 79,05 ha, iar a satului Goanța 31,95 ha (64% din totalul intravilanului existent). Parcelele cu construcții au în medie peste 1200 mp și sunt aliniate la străzile existente cu un traseu sinuos și nemodernizate. Lățimea parcelor este în general peste 15 m. Clădirile cu funcțiunea de locuire sunt construite din materiale semidurabile în majoritate la cele executate până în 1990, și din cărămidă beton, BCA la cele executate după 1990. Starea construcțiilor este în medie satisfăcătoare. În cadrul zonei de locuințe, densitatea construită mai mare o au loturile aliniate la strada principală DC 98 iar procentul de ocupare al parcelei construite este în medie sub 10 %. Pe suprafețele de teren situate pe ambele maluri ale pârâului Drincea, în intravilanul existent, posibilitatea de construire cu locuințe este limitată de riscul de inundare și de adâncimea mică a pânzei freatice, iar în sudetul intravilanului se manifestă fenomene de alunecări accidentale. Tot în interiorul acestei zone se găsesc multe parcele libere dar și suprafețe agricole care se vor ocupa cu locuințe și funcțiuni complementare etapizat, în funcție de solicitări dar, și terenuri degradate care vor trebui plantate pentru fixare. Nivelul de echipare al localităților este redus, nu există alimentare cu apă în sistem centralizat și nici canalizare. Toate locuințele sunt racordate la rețeaua de energie electrică.

Zona centrală este construită din instituțiile și serviciile publice cu care este echipată reședința de comuna Braniște, insuficiente, dotări amplasate la drumul principal ce străbate ambele localități și suprafețe ocupate de obiective publice în cadrul zonei de locuințe din satul Goanța. Suprafața ocupată de instituții și servicii publice se apreciază la 1,25 ha (0,8% din total intravilan).

Zona activităților economice:

Ocupă în satele Braniște și Goanța suprafață de 0,90 ha și este reprezentată de o moară proprietate particulară în suprafață de 0,1 ha. și o unitate privată de producere folie în suprafață de 0,80 ha. cu 3 angajați (Braniște).

Zona spații verzi, sport, agrement:

Este reprezentată numai de un teren de sport, neamenajat și în suprafață de 1,0 ha.

Zona de gospodărie comunală:

Este reprezentată de un singur cimitir autorizat și funcțional în suprafața de 1,42 ha situat între satele Braniște și Goanta și un teren pentru înființarea unui nou cimitir, dat în administrarea Parohiei Braniște, în suprafața de 2,35 ha, amplasat la extremitatea vestică a zonei de locuit a localității Braniște. Deșeurile menajere se strâng în fiecare gospodărie și se distrug prin ardere iar o cotă parte se depozitează la marginea satelor, pe terenuri neproductive și în condiții necorespunzătoare normelor sanitare. Pentru ambele localități sunt rezervate două amplasamente (fiecare de 0,50 ha) pentru depozitarea deșeurilor menajere pentru care va fi necesar executarea unor lucrări speciale și obținerea avizului de mediu.

Zona căi comunicații rutiere:

O reprezintă rețeaua de străzi din intravilanele satelor care însumează 18,20 ha. Străzile existente asigură acces la fiecare parcelă construibilă, au lățimi variabile de la 5m la 11m sunt nemodernizate, cu suprastructura din pământ, majoritatea fără șanțuri de scurgere a apei, fără trotuare. În general zonele funcționale ale comunei Braniște sunt bine repartizate, nefiind constatate incompatibilități între folosința principală și natura activităților dominante.

Instituții și servicii publice:**Administrație:**

Sediu primărie, construcție parter în stare bună amplasată în centrul localității Braniște. Suprafață construită este de 150 mp. iar suprafață terenului de 500 mp.

Invățământ:

Școala gimnazială din centrul reședinței de comună Braniște funcționează în două corpuri de clădire dintre care una este în stare bună. Ambele construcții parter au o suprafață de 510 mp și teren în suprafață de 5000 mp. Școala are 8 săli de

clasă și un laborator cu 210 locuri. Școala primară din centrul satului Goanta - clădire în stare bună cu 2 săli de clasă cu 30 de locuri. Clădirea are o suprafață construită de 160 mp și un teren de cca. 1000 mp. Grădinița din satul Braniște - clădire parter în stare satisfăcătoare, dispune de 3 săli de clasă pentru 50 locuri. Suprafață construită este de 300 mp. și a terenului de 1000 mp.

Cultură:

Cămin cultural cu 200 de locuri amplasat în zona centrală a localității Braniște, clădire în stare bună în suprafață de 210 mp. dar fără teren aferent construcției.

Sănătate:

Dispensar uman amplasat în satul Braniște într-o clădire neîntreținută. Suprafața construită este de 150 mp, suprafață terenului este de 2000 mp. și nu funcționează permanent. Necesită lucrări de întreținere și amenajare.

Comerț:

Magazin sătesc privatizat în stare satisfăcătoare, suprafață construită de cca. 200 mp. Există și câteva unități private pentru comerț cu suprafețe foarte mici, în general nefiind satisfăcute nevoile populației.

Culte:

Pe teritoriul satului Braniște există două biserici ortodoxe, una în construcție și alta înscrisă pe lista monumentelor din patrimoniul național: Biserica Sfinții Voievozi, datată din 1807 care necesită lucrări de reparații și restaurare și o altă biserică ortodoxă în localitatea Goanta.

Sport:

La intrarea în satul Braniște există un teren pentru activități sportive în suprafață de cca.1 ha care, însă, nu dispune de nici un fel de amenajări.

Alte obiective:

Activități de prestări servicii nu se identifică pe teritoriul satelor; se menționează existența și funcționarea unei mori pentru furaje în localitatea Goanța.

De asemenea localitățile dispun de un singur cimitir autorizat și funcțional și de un teren pentru înființarea unui nou cimitir, ambele terenuri amplasate la extremitățile intravilanului și, de două amplasamente rezervate pentru amenajarea depozitelor de gunoi menajer.

Obiectivele publice existente în satele Braniște și Goanța sunt insuficiente, și este necesară completarea lor și cu alte instituții publice necesare funcționării corespunzătoare a unei reședințe de comuna. Ca amplasament se constată o poziționare corespunzătoare, concentrarea lor în centrul satelor conturând o zonă centrală.

Localitatea Braniște**Zone functionale**

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

UNITATE ECONOMICA

INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

CAI COMUNICATIE RUTIERA

SPATII VERZI / SPORT

CIMITIR

TERENURI LIBERE / AGRICOLE

APE

NEPRODUCTIV

TOTAL INTRAVILAN EXISTENT

Zone cu riscuri naturale:

Conform secțiunii V - Zone de risc natural, comuna prezintă risc de inundații pe cursuri de apă. Delimitarea acestor zone trebuie să se bazeze pe studii de specialitate, iar declararea unei zone de risc se va face prin hotărâre a Consiliului Județean, pe baza hărților de risc natural avizate de organele de specialitate ale administrației publice centrale și locale competente potrivit legii.

Pe teritoriul comunei zonele cu risc se referă la inundațiile produse de pâraiele Drincea și Corlățel care în perioadele ploioase afectează terenuri agricole dar și suprafețe din intravilan, în vecinătatea pârâului. Zonele s-au delimitat aproximativ pe baza informațiilor locale și a unui studiu elaborat anterior anului 1989 și s-au transpus pe planșele de Reglementări. În interiorul acestor zone se pot produce fenomene naturale distructive ce pot afecta populația, mediul natural și construit, astfel că s-au impus restricții de construire, terenurile din intravilan urmând a fi utilizate numai pentru lucrări agricole sau spații plantate.

Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluate rezulta din documentele puse la dispoziție de client și proprietar. Conform documentelor puse la dispoziție bunul imobil, ACT NORMATIV DIN 13/09/2006 EMIS DE GUVERNUL ROMANIEI, COMUNA BRANISTEA

care are **intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra bunurilor mobile.**

Imobilul are numar cadastral 51390, este inregistrat in Cartea Funciara la nr. 51390 UAT BRANISTEA.

Prin urmare , daca bunul imobil va fi concesiionat, atunci concesiionarului ii va fi transmis dreptul de folosinta asupra bunului imobil.

Nu a fost prezentat Extras de Carte Funciara recent, nu se cunosc date cu privire eventuale sarcini pe proprietate.

A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand **COMUNA BRANISTEA**, Conform documentelor puse la dispozitie bunul imobil, ACT NORMATIV DIN 13/09/2006 EMIS DE GUVERNUL ROMANIEI, care se presupune ca **COMUNA BRANISTEA** are **intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra bunului imobil.** Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

Descrierea terenului

Este situat in intravilanul Loc. Branistea , categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 309 mp, cu numar cadastral 51390 inregistrat in Cartea Funciara la nr. 51390 UAT Branistea situat in Loc. Branistea , Judetul Mehedinti, proprietatea COMUNA BRANISTEA.

Terenul nu este imprejmuit, are o forma dreptunghiulara.

Caracterul preponderent al zonei este rezidențial, in zona fiind amplasate case de locuit unifamiliale.

Utilitățile disponibile la limita proprietății sunt reprezentate de:

- rețele de alimentare cu energie electrica, rețeau de joasa tensiune 220V, este situata la limitat proprietatii.

Bunul imobil este situat in zona centrala a localitatii Branistea, accesul la proprietate se realizeaza pe drum asfaltat, avand deschidere la acesta 21 m.

Descrierea constructiilor

IMOBILUL Dispensar Branistea, reprezintă o construcție P, în suprafața desfășurată de 119 mp. Este realizată din zidărie de cărămidă, fundație de beton, planșee din lemn, pardoseli din beton si scandura si placari cu gresie. Tămplăria interioara si exterioara este din lemn. Acoperișul este tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă.

Finisajele: tencuielile interioare drișcuite, zugrăveli simple cu var iar cele exterioare sunt realizate din mortar drișcuit și zugrăveli simple.

Instalații termice interioare.

Imobilul dispune de încălzire termică, realizata cu sobe alimentate cu combustibil solid.

Instalații sanitare.

Imobilul nu dispune de instalatii sanitare.

Instalații electrice interioare.

Instalațiile electrice interioare cuprind lucrările de alimentare cu energie electrică a consumatorilor instalați.

Obiectivul are asigurat iluminatul artificial prin intermediul corpurilor de iluminat incandescent.

Evaluatorul apreciază că starea tehnică a principalelor elemente constructive este corespunzătoare vârstei scriptice a clădirii, nu s-au observat infiltratii prin acoperis dar pe alocuri se observa degradari la nivelul finisajelor.

Starea tehnica a imobilului este buna.

III. Partea a treia - Analiza pietei

Bunul imobil evaluat **Cladire fosta Primarie Branistea in suprafata construita de 119 mp, teren intravilan curti constructii in suprafata de 309 mp situate in intravilan loc. Branistea Com. Branistea nr. cadastral 51390, intabulat CF 51390 UAT Bransitea**

Prezentare generală

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor situate în zona limitrofa.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, localizate în apropierea Branistea, dar și proprietăți vand caracteristici similare.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă foarte lent pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Generalități

Este situat în intravilanul Loc. Branistea, categoria de folosință curți constructii în suprafata de 309 mp, cu număr cadastral 51390 înscris în Cartea Funciara la nr. 51390 UAT Branistea situat în Loc. Branistea, Județul Mehedinți, proprietatea COMUNA BRANISTEA.

Terenul nu este împrejmuit, are o formă dreptunghiulară.

Caracterul preponderent al zonei este rezidențial, în zona fiind amplasate case de locuit unifamiliale.

Utilitățile disponibile la limita proprietății sunt reprezentate de:

- rețele de alimentare cu energie electrică, rețeauă de joasă tensiune 220V, este situată la limită proprietății.

Bunul imobil este situat în zona centrală a localității Branistea, accesul la proprietate se realizează pe drum asfaltat, având deschidere la acesta 21 m.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este relativ redusă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 2 EUR/mp și 3 EUR/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, suprafața terenurilor, frontul stradal la drumul de acces, coeficienții urbanistici admiși, etc..

Piața Terenurilor nu este una activă, în zona nu au fost identificate oferte de terenuri libere, cele mai apropiate oferte de terenuri ca localizare se găsesc în zona limitrofă Branistea. Marja de negociere se încadrează ușor la 10% pentru terenurile cu suprafețe iar în ce privește diferențele de localizare și utilități acestea se încadrează între 10% - 60% .

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor juridice, cu venituri superioare, însă suficiente pentru a contracta un credit, activi în diverse domenii economice, cu putere de cumpărare mare și foarte mare.

Se observă, astfel că cererea de astfel de terenuri, este legată de posibilitatea lui de dezvoltare (de CMBU), respectiv aparține persoanelor, dezvoltatorilor care doresc să dezvolte un proiect rezidențial de dimensiuni medii sau care achiziționează terenuri cu scop investițional pe termen mediu și lung.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține.

IV. Partea a patra - Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- o Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind construit.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a terenului ca fiind construit, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o fizic posibilă
- o permisă legal
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Alternativele posibile de utilizare /dezvoltare a terenului sunt:

- rezidențială – case unifamiliale
- comercială – spațiu comercial;
- administrativă – spații de birouri;

Având în vedere cele analizate mai sus cât și localizarea proprietății, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren pentru dezvoltare administrativă cel folosit în prezent .

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)

V. Partea a cincea – Evaluarea bunurilor imobile

Aplicarea abordărilor în evaluare

ABORDAREA PRIN PIATA

Consta în analiza proprietăților comparabile pe perechi de date prin metoda comparației directe. Aceasta metodă este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințelor de piață. S-au analizat informațiile privind oferte sau tranzacții cu proprietăți comparabile și s-a ajuns la concluzia că tranzacțiile în zona cu proprietăți imobiliare industriale / comerciale nu există și deci nu există comparabile. Prin urmare s-a considerat că nu există suficiente informații pentru a se utiliza abordarea prin piață la evaluarea bunului imobil analizat.

ABORDAREA PRIN VENIT

Este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii bunului imobil subiect, prin aplicarea metodelor de analiza a capacitatii proprietatii de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Prin urmare s-a considerat ca nu exista suficiente informatii pentru a se utiliza abordarea prin piata la evaluarea bunului imobil analizat.

ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost este acea abordare care estimeaza valoarea prin determinarea costului actual al unui bun, din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala, economica.

Prin aplicarea acestei abordari se estimează costul de a construi o reproducere a proprietății de evaluat din care se scad toate formele de depreciere a construcției estimate la data evaluării.

ABORDAREA PRIN COST a fost folosita pentru estimarea valorii Constructiei.

Estimarea costului de inlocuire brut, a depreciierilor si a costului de inlocuire net s-a facut pe pe baza situatiei din teren pe componente structurale descompuse ale cladirii (structura de rezistenta, anvelopa inchideri, finisaje si instalatii) si a depreciierilor fizice pe fiecare componeneta.

Denumire și adresă obiectiv: Fosta Primarie Branistea, Com. Branistea

Suprafața construită Sc (mp) = **119,00**

Denumire	Simbol	Sc / Ad mp	Cost Catalog lei/ mp	Cost total lei
Structura	6CLBTIPB	119,00	1.308,90	155.759 lei
Finisaj interior	FICLBTIPB	119,00	1.511,40	179.857 lei
Instalații electrice	IECLBTIPB	119,00	290,30	34.546 lei
Acoperis sarpanta invelitoare tigla	NVTIG	119,00	551,60	65.640 lei
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)				435.802 lei

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Sdc (mp) = 119,00

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (lei)
1	Structură	155.759	66,7%	51.919,7
2	Finisaj	179.857	62,5%	67.446,2
3	Instalații electrice	34.546	62,5%	12.954,6
4	Acoperis	65.640	62,5%	24.615,2
Total cost cu tva (Lei)		435.802		156.936

	Cost inlocuire brut	Depreciere functionala	Valoare depreciere fizica	Valoare dupa depreciere functionala
Total cost cu tva (Lei)	156.936 lei	15%	23.540 lei	133.395 lei

	Valoare dupa depreciere functionala	Depreciere economica	Valoare depreciere fizica	Cost inlocuire net
Total cost cu tva (Lei)	133.395 lei	55%	73.367 lei	60.000 lei

Evaluarea terenului

Abordarea prin metoda comparatiilor directe

Metoda comparațiilor directă își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respective estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Având în vedere calitatea și cantitatea informațiilor de piață utilizate, s-a utilizat metoda comparațiilor de piață. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile locuiesc.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea ajustărilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elementele de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost, de la agențiile imobiliare, site anunt vanzări,. In cazul de fata din publicațiile locale, cat si din informațiile culese de la diferiți intermediari implicați direct in procesul tranzacției – prețurile de oferta pentru terenuri libere in zona de analiza difera in functie de subzona, acces la utilitati, deschidere la sosea, vecinatati, suprafata, dezvoltare potentiala etc.

Valoarea terenului este influențată atât de caracteristicile sale fizice cât și de localizare :

- suprafața, dimensiunile, forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;
- existența utilităților cum ar fi: apa, și electrica;
- distanța de parcurs până la diferite instituții publice, administrative, centre comerciale etc.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între oferta și cerere, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențe.

Pentru evaluarea terenului intravilan au fost analizate un număr 6 comparabile găsite la ofertare în zona situate în apropierea Branistea din care s-au ales 3 comparabile, ce prezintă cele mai multe asemănări cu proprietatea subiect.

Pentru a estima valoarea terenului intravilan s-au folosit un număr de 3 comparabile găsite la oferta în zona, **prețurile de oferta** fiind cuprinse în jurul valorii de **3 euro/mp** și s-a întocmit Grila comparațiilor de piață.

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DE PIATA							
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabil 1		Comparabil 2		Comparabil 3	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	Euro	%	Euro	%	Euro
Pret de oferta Euro		3,0		3,0		3,1	
Tip pret (tranzactie/ oferta)		Oferta		Oferta		Oferta	
Ajustari		-10%	-0,3	-10%	-0,3	-10%	-0,3

Pret ajustat (euro)		2,7	2,7	2,8
Drepturi de proprietate transmis	deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari		0% 0,0	0% 0,0	0% 0,0
Pret ajustat (euro)		2,7	2,7	2,8
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Ajustari		0% 0,0	0% 0,0	0% 0,0
Pret ajustat (euro)		2,7	2,7	2,8
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustari		0% 0,0	0% 0,0	0% 0,0
Pret ajustat (euro)		2,7	2,7	2,8
Cheltuielile efectuate imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustari		0% 0,0	0% 0,0	0% 0,0
Pret ajustat (euro)		2,7	2,7	2,8
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustari		0% 0,0	0% 0,0	0% 0,0
Pret ajustat (euro)		2,7	2,7	2,8
Localizare	Branistea	Prunisor	Pristol	Burila Mare
Ajustari		10% 0,3	10% 0,3	0% 0,0
Pret ajustat (euro)		3,0	3,0	2,8
Suprafata - mp	309	3100	6.032	12.250
Ajustari		-5% -0,1	-5% -0,1	-3% -0,1
Pret ajustat (euro)		2,8	2,8	2,7
Topografie	plana	plana	plana	plana
Ajustari		0% 0,0	0% 0,0	0% 0,0
Pret ajustat (euro)		2,8	2,8	2,7
Drum acces	asfalt	asfalt	asfalt	pietruit
Ajustari		0% 0,0	0% 0,0	10% 0,3
Pret ajustat (euro)		2,8	2,8	3,0
Utilitati	en.el	en.el	en.el/ alim apa	en.el/ alim apa
Ajustari		0% 0,0	-5% -0,1	-5% -0,1
Pret ajustat (euro)		2,8	2,7	2,8
Zonarea	rezidential unifamiliala	rezidential unifamiliala	rezidential unifamiliala	rezidential unifamiliala
Ajustari		0% 0,0	0% 0,0	0% 0,0
Pret ajustat (euro)		2,8	2,7	2,8
Corectie totala neta		0,1	0,0	0,1
Corectie totala neta (%)		5%	-1%	2%
Corectie totala bruta		0,4	0,6	0,5
Corectie totala bruta (%)		16%	21%	18%
Numar Ajustari		2	3	3
Opinia se alege valoarea 3 Euro / mp, 1 Euro = 4,9447 data 11/02/2022				

Explicații ajustari:

Conditii de vanzare, piață inactivă

S-au aplicat ajustari de -10%, pentru a evidenta gradul de negociere al comparabilelor ofertate pe piata si pentru a le aduce in prezent – actualizare a acestora – Marja de negociere a crescut fata de

perioada in care piata era activa. Marja de negociere este diferit de la un proprietar la altul, la baza variatiei lui stau indicatori psihologici greu de cuantificat, precum si abilitatile de negociere ale partilor direct implicate in procesul de tranzactionare.

Drepturi de proprietate transmis

am considerat ca nu necesita ajustari, dreptul fiind deplin atat pentru comparabile cat si pentru proprietatea subiect

Conditii de finantare

am considerat ca nu necesita ajustari, s-a considerat finantare cash sau echivalent atat pentru comparabile cat si proprietatea subiect.

Conditii de vanzare

am considerat ca nu necesita ajustari, s-a considerat conditii nepartinitoare pentru comparabile si proprietatea subiect.

Cheltuielile efectuate imediat după cumpărare

am considerat ca nu necesita ajustari, nu este cazul atat pentru bunul imobil analizat cat si pentru comoprabile.

Conditii de piata

am considerat ca nu necesita ajustari, conditiile de piata sunt curente, la data evaluarii

Localizare

Se refera la pozitionarea in zona a ofertelor selectate comparativ cu imobilul supus evaluarii.

Pentru comparabila 3 nu s-au aplicat ajustari comparabilele avand localizare considerata similara in zona, pentru comparabilele 1 si 2 s-a aplicat ajustare de 10%, coparabile avand o localizare consdiderata inferioara in zona..

Suprafata

S-a tinut cont de dimensiuni, pentru comparabilele 1, 2 si 3 s-au aplicat ajustari de -5%, respective -3% comparabilele avand suprafata mai mare de teren si posibilitati multiple de ocupare a terenului

Topografie

am considerat ca nu necesita ajustari, atata proprietatea subiect at si comparabilele prezinta o topografie plana a terenului.

Drum acces

Pentru comparabila 3 s-a aplicat ajustare de 5% comparabila ofera acces la proprietate pe drum de categorie inferioara (pietruit), pentru comprabilele 1 si 2 nu s-au aplicat ajustari, atat comprabilele cat si proprietate subiect asigura accesul pe dru asfaltat

Utilitati

S-a tinut cont utilitatile existente in zona si accesul la ele, pentru comparabilele 2 si 3 s-au aplicat ajustari de -5%, proprietatea subiect nu beneficiaza la limita proprietatii de posibilitate de racordare al uilitatilor de alimentare cu apa de la reseaua de utilitate publica, pentru comprabila 1 nu s-au aplicat ajustari atat proprietatea subiect cat si comprabila beneficiaza de acelas utilitati.

Zonarea

am considerat ca nu necesita ajustari, atata proprietatea subiect at si comparabilele prezinta o zonare rezidentiala unifamiliala.

In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza comparabila 2 deoarece are caracteristici apropiate cu subiectul si este comparabila care a avut cea mai mica ajustare neta procentuala, rezultand o valoare de **3 Euro / mp**.

Astfel, in opinia evaluatorului, tinand seama de scopul prezentei evaluari, **Valoare de piata** a bunului imobil teren intravilan curti constructii in suprafata de 309 mp aferent Cladire fosta Primarie Branistea sitaute in intravilan loc. Branistea Com. Branistea nr. cadastral 51390, intabulat CF 51390 UAT Bransitea, asa cum se prezinta la data evaluarii, este astazi **11.02.2022 de: 900 Euro, echivalalent 4.500 RON.**

VI. Partea a sasea –Analiza rezultatelor, reconcilierea valori

Bunul imobil evaluat Cladire fosta Primarie Branistea in suprafata construita de 119 mp, teren intravilan curti constructii in suprafata de 309 mp situate in intravilan loc. Branistea Com. Branistea nr. cadastral 51390, intabulat CF 51390 UAT Bransitea Judetul Mehedinti, proprietatea COMUNA BRANISTEA, conform actelor de proprietate prezentate de catre client/proprietar ACT NORMATIV DIN 13/09/2006 EMIS DE GUVERNUL ROMANIEI, si anexate in copie la prezentul raport. Evaluarea s-a facut in scopul estimarii de piata a bunului imobil mentionate in vederea inchirierii bunului imobil .

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de oferta si vanzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluării, este analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește și criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

	Abordarea prin piață
Adecvare	Mare
Precizie	Mare
Cantitate de informații de piață	Suficientă

Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea rezultată este cea mai adecvata pentru estimarea valorii de piață a proprietatii evaluate. In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanța informațiilor si scopul evaluării, în **opinia evaluatorului, valoarea estimata** si recomandata pentru bunul imobil analizata **este urmatoarea** :

Denumire	Suprafata - mp	Valoare		Valoare de piata	
		de piata unitara	Curs valutar		
Teren intravilan Fosta Primarie Branistea	309	3 €	4,9447 lei	900 €	4.500 lei
Fosta Primarie Branistea	119				60.000 lei
Total					64.500 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

-Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

-Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;

- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea se referă la întregul drept de proprietate ;
- Valoarea bunului imobil nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
- Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

Raportul a fost pregătit pe baza recomandărilor și a metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR, (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Zanfir Victor
Evaluator – membru titular ANEVAR



CALCULUL CHIRIEI

Chiria a fost asimilata redeventei si a fost calculata in conformitate cu LEGEA nr. 50/1991, Actualizata 2018, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii - Republicata Actualizata prin: - Legea 147/2017 pentru modificarea anexei nr. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii; - Ordonanta urgenta 40/2017 pentru modificarea art. 4 alin. (1) lit. c) si d) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii; - Ordonanta urgenta 100/2016 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, precum si a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Articolul 17 Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

Chiria anuală se va stabili în urma întocmirii unui raport de evaluare.

Suprafața terenului: **309 mp**

Valoarea terenului conform raportului de evaluare: **4.500 lei**

Timpul de recuperare a prețului : **25 ani**

Valoarea minimă a chiriei minime anuale pentru toată suprafața terenului:

4.500 lei : 25 ani = 180 lei /an

Valoarea minimă a chiriei minime anuale / mp teren :

180 lei / an: 309 mp = 0,58 lei /mp/an

Suprafața construită a clădirii: **119 mp**

Valoarea clădirii conform raportului de evaluare: **63.600 lei**

Timpul de recuperare a prețului : **25 ani**

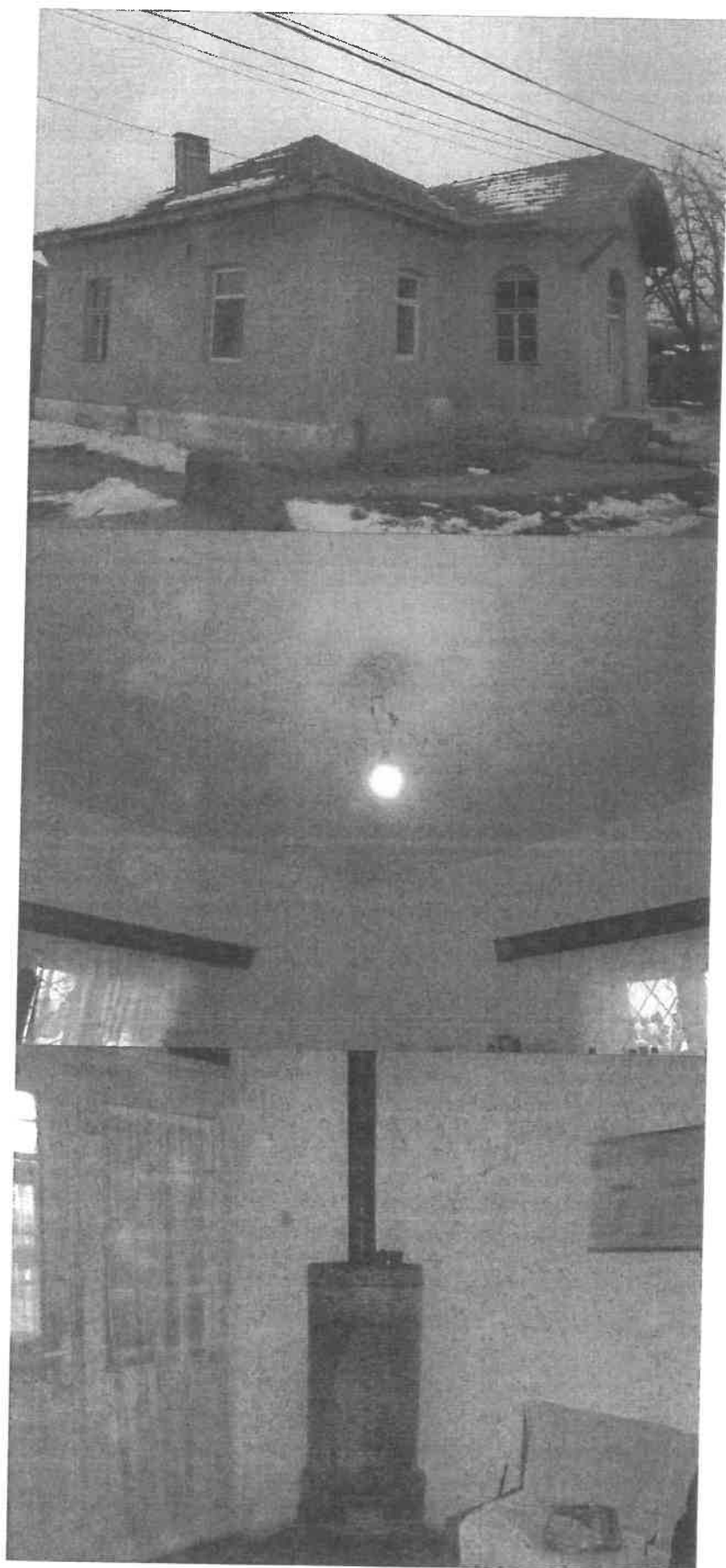
Valoarea minimă a chiriei minime anuale pentru toată clădirea:

63.600 lei : 25 ani = 2.544 lei /an

Valoarea minimă a chiriei minime anuale / mp construit clădire :

2.544 lei / an: 119 mp = 31,38 lei /mp/an





← [Înapoi la listă](#)

[Teren de Vanzare](#) > [Mehedinti](#) > [Prunisor \(comuna\)](#) > [Prunisor](#) > [Vand teren in comuna prunisor drum european e70](#)



Vand teren in comuna prunisor drum european e70

📍 Mehedinti (judet), Prunisor

9 500 €
3 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 3 100 m²

(P) [eToro: Te gandesti sa cumperi Crypto?](#)

Descriere anunt

Proprietar vand teren+construcție 3100 mp in comuna Prunisor lângă gara Igiroasa.
Terenul este situat la drumul european E70 are deschidere la strada 34m liniar,este racordat la curent electric,fantana.

Deținem toate actele pentru vânzare+cadastru. Detalii la telefon 0751108533

Harta

ana
Agentie
0751 108 533

Numele tau*

Ceai*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

125 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. GLX
[Online Services S.R.L./Storia mai mult](#)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

Raporteaza



Raport de preț

Terenuri, Mehedinti

Pretul pietei bazat pe preturile din Storia.ro

Vezi alte oferte imobiliare de la acest vanzator

ID anunt Storia: 4904675

ID extern 063da646-6751-48db-8d89-3851a347225f

Data publicarii: acum un an

Data modificarii: acum 2 zile



Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



Publi24 / Anunturi / Imobiliere / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren intravilan pistol

18 100 EUR

Mehedinti, Pistol Vezi pe harta

Vanzabila: 15.02.2012 11:00:00

Descriere

Vand teren intravilan in comuna Pistol, Mehedinti

Terenul are 6032 mp, este ingradit, are doua fronturi stradale, ambele asfaltate si iluminate, acces la electricitate si apa de la rețeaua comunala, poate fi folosit ca teren agricol sau teren pentru constructii fiind intravilan. Se afla la cateva zeci de metri de Primarie, pe strada paralela cu principala, DN 56 C. Pret 3 Euro/mp.

Sau de inchiriat : 1000 Euro/an

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunturi recomandate



vand teren 528 mp

Drobeta-Turnu Severin

70 000 EUR



vand teren simian

Simian

21 EUR



vand teren dedovita noua

Simian

21 EUR



vand teren la dunare

Simian

65 EUR

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 17

Raporteaza



AUTO

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Informatii utile

Ajutor

Termeni si conditii

Reguli adaugare anunt

Regulament companie (24-28 Ianuarie 2022)

Siguranta tranzactiilor prin Publi24.ro

Contact Publi24

Lista categoriilor

Politica de utilizare Cookie-uri

Contul meu

Anunturile mele

Repostari automate

Credit publi24

Abonamente

Cautari Salvate

Utilizatori urmariti

Contul meu

Curier

Partenerii nostri:

Bestauto.ro - Anunturi auto/moto

Romimo.ro - Anunturi imobiliare

Romjob.ro - Anunturi locuri de munca

Cazare24.ro - Anunturi cu oferte de cazare

Animalutul.ro - Anunturi gratuite animale

Startapro.hu - Ingyenes Ápróhirdetés

Descarca aplicatia

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Teren intravilan burila mare

3 900 EUR negociabil

Mehedinti, Burila Mare Vezi pe harta

Valabil din 09.02.2022 12:24:28

Salveaza anuntul pe mai tarziu



1/3



Descriere

Vând teren Burila Mare suprafață 1250 m cu lungime 100m și lățime de 12,5m are gard o lungime și o lățime intrare din drumul principal apa la 3 metri curent 5 metri merita văzut preț 4 euro metru pătrat negociabil. Pe teren sânt plantații 14 nuci si 12 fructiferi. Menționez că terenul este intravilan și se poate construi.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0723594180

Anunturi recomandate



teren intravilan

Drobeta-Turnu Severin

89 900 EUR



teren intravilan in izvoru barzii

Izvoru Barzii

200 000 RON

0723594180

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 563

Raporteaza



Florin

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Tommy Valentine's 15
reducere

Tommy Valentine's 15



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MEHEDINTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vanju Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51390 Branistea

Nr. cerere	32357
Ziua	07
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110265327



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Branistea, Jud. Mehedinti, Cladire fosta Primarie

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51390	Din acte: 500 Masurata: 309	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51390-C1	Loc. Branistea, Jud. Mehedinti, Cladire fosta Primarie	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:119 mp; S. construita desfasurata:119 mp; Cladire fosta Primarie construita din caramida si acoperita cu tigla

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32357 / 07/12/2021		
Act Normativ nr. INVENTAR, din 13/09/2006 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. OCPI, din 21/11/2021 emis de PFA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 21/11/2021 emis de PFA; Act Administrativ nr. 5293, din 19/11/2021 emis de PRIMARIA BRANISTEA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXE, din 21/11/2021 emis de PFA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BRANISTEA , CIF:16408686	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.762
2	3	14.061
3	4	11.448
4	5	4.55
5	6	16.93
6	1	17.112

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
09-12-2021

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,
CAMELIA-MARIA FILIP

Semnătura digitală
de Camelia-Maria Filip
Data: 09-12-2021
11:04:54 - 02:00
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
COMUNA BRANIȘTEA
PRIMAR
Tel: 0374049508 Fax: 0252395190
E-mail: secretar@clbranistea.ro
www.clbranistea.ro

Anexa nr. 2 la HCL nr. 8/31.03.2022

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
privind aprobarea închirierii, prin licitație publică,
a unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință și a terenului adiacent,
situat în Satul Braniștea, str. Mihai Viteazul, nr. 12, Comuna Braniștea, județul Mehedinți, NC
51390

- I. Caiet de sarcini – pag. 2 – 9
- II. Fișa de date a procedurii – pag. 10 – 14
- III. Formulare și modele de documente pag. 15 – 19

CAIET DE SARCINI

privind organizarea licitației publice deschise

Art. 1 Informații generale privind obiectul închirierii

(1) Bunul care urmează să fie închiriat îl constituie spațiul în suprafață de 119 m² și a terenului aferent spațiului în suprafață de 309 m², situat în Satul Braniștea, nr. 12, nr. cadastral 51390 .

(2) Bunul care face obiectul închirierii va fi destinat desfășurării de activități comerciale.

(3) Locatarul are obligația de a exploata în mod direct bunul imobil care face obiectul închirierii, fără a putea subînchiria sau cesa unei alte persoane, în totul sau în parte bunul închiriat.

Art. 2 Condiții generale ale licitației

2.1. Obligații privind protecția mediului

(1) Locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere.

(2) Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze spațiul pentru depozitarea deșeurilor de orice natură.

(3) Nerespectarea clauzei de la alin. 2 duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nicio altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuielile locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea inițială în care a fost predat. În această situație locatarul va avea la dispoziție pentru aducerea în starea de la momentul predării un termen de cel mult 15 zile.

2.2. Condiții de exploatare

(1) Spațiul și terenul aferent va fi utilizat de către locatar în mod continuu și permanent pe toată durata de valabilitate a contractului, fără modificarea destinației acestuia, urmând ca restituirea să fie făcută la starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă utilizării normale.

(2) Orice investiție sau amenajare care este necesară spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului, urmând ca cheltuielile reparației sau investiției să fie compensate cu plata chiriei lunare, dar numai în baza unor documente justificative, conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 3 Durata închirierii

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată.

Art. 4 Elemente de preț

3.1. **Prețul minim** de pornire al licitației este de 227 lei pe lună.

3.2. Prețul de adjudecare se actualizează anual cu un indice de inflație estimat, comunicat de Comisia Națională de Prognoză, urmând a se regulariza în primul trimestru al anului următor cu indicii de inflație cumulat, comunicat de către institutul Național de Statistică la nivelul lunii decembrie.

3.3. **Taxa de participare la licitație** va fi în cuantum de 50 de lei, sumă care va fi achitată în numerar la casieria Primăriei Comunei Braniștea, în baza unei dispoziții de încasare. Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu la licitație, au câștigat sau nu licitația).

3.4. **Garanția pentru participare la licitație** se stabilește potrivit art. 334, alin. 5 din Codul administrativ la nivelul a două chirii (calculate pornind de la prețul minim de închiriere), respectiv de 454 lei.

3.5. Garanția se constituie prin numerar la casieria Primăriei Comunei Braniștea. Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția de participare se va restitui doar după depunerea garanției pentru

neplata chiriei, în echivalentul chiriei licitate pe un trimestru. Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanției pentru neplata chiriei.

3.6. Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui la cerere.

3.7. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau de indexări.

Art. 5 Organizarea și desfășurarea licitației

5.1. Licitarea publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronică.

5.2. Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele documente:

- 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: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data 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.

5.3. Anunțul se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește.

5.4. (1) La licitație se va putea înscrie orice persoană juridică, română sau străină, persoană fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF) sau persoană fizică care îndeplinește cumulativ, următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație;
- 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;
- 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;
- nu este în stare de faliment, insolvență 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, dar nu a încheiat contractul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

5.5. (1) Termenul limită de depunere a documentelor este _____, ora _____ la sediul Primăriei Comunei Braniștea, județul Mehedinți.

(2) Licitarea se va desfășura în data de _____, ora _____, la sediul Primăriei Comunei Braniștea, județul Mehedinți.

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

5.7. 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 solicitării.

Art. 6 Reguli privind ofertele

6.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante – Primăria Comunei Braniștea, în două plicuri sigilate:

- **unul exterior** care va conține documentele prevăzute în documentația de atribuire;
- **unul interior** care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant și documentele prevăzute în *Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*.

6.2. (1) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

"LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ ȘI A TERENULUI ADIACENT, SITUAT ÎN SATUL BRANIȘTEA, NR. 12, COMUNA BRANIȘTEA, JUDEȚUL MEHEDINȚI, NC 51390.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____."

(2) Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) **o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) **acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților**, conform solicitărilor autorității contractante.

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

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

6.5. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

6.6. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

6.7. Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de către ofertant.

6.8. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

6.9. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

6.10. Ofertele se redactează în limba română.

6.11. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de închiriere a spațiului.

6.12. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

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

6.14. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

Art. 7 Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, 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.

Art. 8 Comisia de evaluare

- 8.1.** La nivelul autorității contractante se organizează o comisie de evaluare numită prin dispoziție a Primarului Comunei Braniștea, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.
- 8.2.** Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr de 3 membrii. Fiecare membru al comisiei de evaluare are desemnat un supleant.
- 8.3.** Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanții autorității contractante în comisie.
- 8.4.** Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.
- 8.5.** Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
- 8.6.** Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din OUG nr. 57/2019.
- 8.7.** În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
- 8.8.** 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.
- 8.9. 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 acesteia;
 - c) analizarea și evaluarea ofertelor;
 - d) întocmirea raportului de evaluare;
 - e) întocmirea proceselor verbale;
 - f) desemnarea ofertei câștigătoare.
- 8.10.** Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- 8.11.** Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- 8.12.** Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art. 9 Condiții de participare la licitație

- 9.1.** Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei Comunei Braniștea, până la data limită stabilită în anunț, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.
- 9.2.** Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

"LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ ȘI A TERENULUI ADIACENT, SITUAT ÎN SATUL BRANIȘTEA, NR. 12, COMUNA BRANIȘTEA, JUDEȚUL MEHEDINȚI, NC 51390.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____."

- a) **PLICUL EXTERIOR** va trebui să conțină următoarele documente;

A. Pentru persoana juridică română:

1. Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului – copie;
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în faliment;
 - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
 - sediul social;
 - administratorul ofertantului;
 - copie după **statutul și actul constitutiv al persoanei juridice**, cu actele adiționale semnificative;
 - **declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare** – original, potrivit formularului – Anexa nr. 3, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
 - **împuternicire**, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cazul procedurii de licitație publică însoțită de copie a actului de identitate;
 - **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
 - **cazier fiscal – eliberat de ANAF**, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
 - **certificat / adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale** care le datorează unității administrativ-teritoriale unde își are sediul, care atestă că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
 - un **bilanț financiar-contabil** pentru anul fiscal precedent semnat și parafat;
 - declarație pe proprie răspundere a administratorului firmei, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre judecătorească rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;
 - **declarație pe proprie răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit Formularului – Anexa nr. 4.
- * **Notă:** toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2. Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- Dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 50 lei (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 454 lei.

B. Pentru persoana juridică străină

Se depun **toate documentele prevăzute la litera A, traduse, după caz, în limba română** de către un traducător autorizat, precum și o **scrisoare de bonitate financiară**, eliberată de către o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată.

C. Pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)

1. Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- **Declarația de participare la licitație**, conform Anexei nr. 2;
- **Act de identitate reprezentant** – copie;
- Copie după **certificatul de înregistrare, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire**, după caz;
- **Împuternicire notarială** în original / copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cazul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului de identitate;

- **Declarație pe proprie răspundere a PFA, II sau reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare** – original, potrivit Formularului – Anexa nr. 3;
- **Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie;
- **certificat / adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale** care le datorează unității administrativ-teritoriale unde își are domiciliul, care atestă că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
- **declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit Formularului – Anexa nr. 4.

* **Notă:** toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2. Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- Dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 50 lei (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 454 lei.

D. Pentru persoana fizică

1. Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- **Fișa ofertantului**, conform Anexei nr. 1;
- **Declarația de participare la licitație**, conform Anexei nr. 2;
- **Act de identitate** – copie;
- **Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie;
- **certificat / adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale** care le datorează unității administrativ-teritoriale unde își are domiciliul, care atestă că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
- **declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit Formularului – Anexa nr. 4.

* **Notă:** toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

3. Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- Dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 50 lei (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 454 lei.

- b) **PLICUL INTERIOR**, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului – Anexa nr. 5.

Art. 10 Modul de desfășurare a procedurii de atribuire

10.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare pe lună);
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

10.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări / exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la punctul 10.1 este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

- a) **prețul cel mai mare pe lună (oferta financiară) – 40 puncte;**

- b) **capacitatea economico-financiară a ofertanților** (document emis de unități bancare / declarații bancare / adeverințe / alte documente din care să reiasă disponibilitățile bănești ale ofertantului – **30 puncte** ;
- c) **protecția mediului înconjurător** (declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – Anexa nr. 4) – **20 puncte** ;
- d) **condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** (declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare / lichidare / insolvență / faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar și nici nu este suspendată; nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute anterior; a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în România – Anexa nr. 3) – **10 puncte**.

10.3. (1) Este declarat câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.

(2) În cazul în care există oferte egale, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire 10.2, lit. b (capacitatea economico-financiară a ofertanților). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct. 10.2, lit. c. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct. 10.2, lit. d.

10.4. Algoritmul de calcul pentru criteriile mai sus menționate este următorul:

- pentru **criteriul de atribuire prevăzut la pct. 10.2, lit. a**, punctajul se acordă astfel:
 - a) pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se oferă punctajul maxim alocat de 40 de puncte;
 - b) pentru celelalte chirii ofertate, punctajul P_n se calculează proporțional astfel: $P_n = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40$ puncte.
- pentru **criteriul de atribuire prevăzut la pct. 10.2, lit. b**, punctajul se acordă astfel:
 - a) pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești se acordă punctajul maxim alocat de 30 puncte;
 - b) pentru celelalte, punctajul $D(n)$ se calculează proporțional astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim disponibilități bănești prezentate}) \times 30$ puncte;
- pentru **criteriul de atribuire prevăzut la pct. 10.2, lit. c**, punctajul se acordă astfel:
 - a) dacă ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului (Anexa nr. 4) se acordă 20 puncte;
 - b) dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului se acordă 0 puncte.
- pentru **criteriul de atribuire prevăzut la pct. 10.2, lit. d**, punctajul se acordă astfel:
 - a) dacă ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 3) se acordă 10 puncte;
 - b) dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.

10.5. (1) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Refuzul ofertantului câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata de daune-interese

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

Art. 11 Reguli privind conflictul de interese

11.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și /sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.

11.2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare / evaluare a ofertelor nu au dreptul să fie ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

11.3. Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoanele care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unui 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 unui dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d) membrii 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.

Art. 12 Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

12.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere – în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă – precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004, cu modificările și completările ulterioare.

12.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.

Art. 13 Dispoziții finale

13.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

13.2. Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului, răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de închiriere, încheiat conform legislației în vigoare.

Anexe:

Anexa 1 – Fișa ofertantului

Anexa 2 – Declarație de participare

Anexa 3 – Declarație pe proprie răspundere

Anexa 4 – Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, sănătatea și securitatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Anexa 5 – Formular de ofertă

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică,
a unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință și a terenului adiacent, situat în Satul
Braniștea, str. Mihai Viteazul, nr. 12, Comuna Braniștea, județul Mehedinți, NC 51390

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

Comuna Braniștea, cu sediul administrativ în Satul Braniștea, nr. 20, județul Mehedinți

Cod fiscal: 16408686

Telefon / Fax : 0252395190

E-mail: secretar@clbranistea.ro

Procurarea documentației de atribuire: Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul Primăriei Comunei Braniștea – www.branistea.ro, secțiunea Informații publice/Anunțuri

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Închirierea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință în suprafață de 119 m² și a terenului aferent spațiului în suprafață de 309 m², spațiu situat în Satul Braniștea, nr. 12, nr. cadastral 51390

III. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECȚIE

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei Comunei Braniștea, până la data limită stabilită în anunț, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

a) **Pe plicul exterior** se va indica numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia și obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

"LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ ȘI A TERENULUI ADIACENT, SITUAT ÎN SATUL BRANIȘTEA, STR. MIHAI VITEAZUL, NR. 12, COMUNA BRANIȘTEA, JUDEȚUL MEHEDINȚI, NC 51390.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____."

A. Pentru persoana juridică română:

1. *Documente de certificare a identității și calității ofertantului:*

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului – copie;
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
 - ofertantul nu este în faliment;
 - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
 - sediul social;
 - administratorul ofertantului;
- copie după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;
- declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare – original, potrivit formularului – Anexa nr. 3, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
- împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cazul procedurii de licitație publică însoțită de copie a actului de identitate;
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;

- **cazier fiscal** – eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
- **certificat / adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale** care le datorează unității administrativ-teritoriale unde își are sediul, care atestă că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
- un **bilanț financiar-contabil** pentru anul fiscal precedent semnat și parafat;
- **declarație pe proprie răspundere a administratorului firmei**, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre judecătorească rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;
- **declarație pe proprie răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit Formularului – Anexa nr. 4.

* **Notă:** toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2. Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- Dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 50 lei (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 454 lei.

B. Pentru persoana juridică străină

Se depun toate documentele prevăzute la litera A, traduse, după caz, în limba română de către un traducător autorizat, precum și o **scrisoare de bonitate financiară**, eliberată de către o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată.

C. Pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)

4. Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- Act de identitate reprezentant – copie;
- Copie după certificatul de înregistrare, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;
- Împuternicire notarială în original / copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cazul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului de identitate;
- Declarație pe proprie răspundere a PFA, II sau reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare – original, potrivit Formularului – Anexa nr. 3;
- Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie;
- **certificat / adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale** care le datorează unității administrativ-teritoriale unde își are domiciliul, care atestă că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
- **declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit Formularului – Anexa nr. 4.

* **Notă:** toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

3. Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- Dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 50 lei (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 454 lei.

D. Pentru persoana fizică

2. Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- Act de identitate – copie;
- Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie;
- certificat / adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ-teritoriale unde își are domiciliul, care atestă că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
- declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit Formularului – Anexa nr. 4.

* Notă: toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

4. Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- Dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 50 lei (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 454 lei.

b) Pe plicul interior, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului – Anexa nr. 5.

1. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba română
2. Modul de prezentare a ofertei financiare	Oferta financiară va fi exprimată ferm, în lei.
3. Garanția de participare	1. Garanția de participare la licitație constă în echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere). 2. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia. 3. Locatorul e obligat să restituie, la cerere, ofertanților garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător. 4. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în caietul de sarcini.
4. Clarificări	1. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor. 2. 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.
5. Modul de prezentare a ofertei	a) Adresa la care se depune oferta: Primăria Comunei Braniștea, str. Mihai Viteazul, nr. 20 – la birou Secretar General b) Data limită de depunere a ofertei: _____, ora _____ c) Mod de prezentare Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanției de participare, documentele de calificare, propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate: - PLICUL EXTERIOR va conține documentele de calificare și se va inscripționa "Documente de calificare", numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, menționându-se clar: "LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ ȘI A TERENULUI ADIACENT, SITUAT ÎN SATUL BRANIȘTEA, STR. MIHAI VITEAZUL, NR. 12, COMUNA BRANIȘTEA, JUDEȚUL MEHEDINȚI, NC 51390. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____." - PLICUL INTERIOR, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social și va conține Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări. Plicul exterior conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

6. Posibilitatea retragerii sau modificării ofertei	Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate. Ofertele sunt declarate întârziate dacă sunt depuse la altă adresă decât cea menționată în caietul de sarcini sau după data și ora limită stabilită.
7. Deschiderea ofertelor	Data, ora și locul deschiderii ofertelor: _____, ora _____, la sediul Primăriei Comunei Braniștea, str. Mihai Viteazul, nr. 20 – Sala de ședințe. Condiții pentru participanții la ședința de deschidere - reprezentanții ofertanților pot participa la ședința de deschidere a ofertelor pe baza unei împuterniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului.

2. CRITERIILE DE ATRIBUIRE AL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

- cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare pe lună);
- capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- protecția mediului înconjurător;
- condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Este declarat câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.

În cazul în care există oferte egale, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire 10.2, lit. b din caietul de sarcini (capacitatea economico-financiară a ofertanților). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct. 10.2, lit. c. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct. 10.2, lit. d.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura de licitație se va desfășura în două etape:

Etapa I – Procedura de deschidere a plicurilor și stabilirea ofertelor calificate pentru etapa a II-a

- în data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Comunei Braniștea vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și, după caz, ofertanții;
- comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor;
- în partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau prin altă modalitate de deschidere;
- după deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română;
- sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini;
- după analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și 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 și de către ofertanții prezenți;
- pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puțin 2 oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație;
- 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;
- pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Etapă a II-a – Procedura de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului de închiriere

- deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal menționat mai sus de către toți membrii comisiei de evaluare;
- oferta câștigătoare este oferta care a oferit chiria cea mai mare. În cazul în care există oferte egale, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru următorul criteriu 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;
- pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care va fi semnat de către toți membrii comisiei;
- autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare;
- autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare sau pe e-mail.

4. ORGANIZAREA SAU DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei Comunei Braniștea – www.branistea.ro.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____, la sediul Primăriei Comunei Braniștea, str. Mihai Viteazul, nr. 20, județul Mehedinți.

Ședința publică de deschidere și evaluare a ofertelor se va desfășura în data de _____, ora _____, în Sala de ședințe a Primăriei Comunei Braniștea, str. Mihai Viteazul, nr. 20, județul Mehedinți.

5. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere va conține clauze conforma modelului orientativ anexat.

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
COMUNA BRANIȘTEA
PRIMAR,
Tel: 0374049508 Fax: 0252395190
E-mail: secretar@clbranistea.ro
www.clbranistea.ro

CONTRACT CADRU DE INCHIRIERE
pentru imobilul cu altă destinație decât aceea de locuință
/ cu destinație de spațiu comercial
Nr. ____ din ____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Prezentul contract se încheie între:

1. **COMUNA BRANIȘTEA**, cu sediul în Sat Braniștea, str. Mihai Viteazul, nr. 20, județul Mehedinți, având CIF 16408686, telefon/fax 0252395190, e-mail secretar@clbranistea.ro, reprezentată legal prin primar Marin Ion, în calitate de **locator**, pe de-o parte și
2. _____, cu sediul/domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, CIF/CUI/CNP _____, telefon _____, e-mail _____ reprezentată legal prin _____, în calitate de chiriaș/locatar, pe de altă parte,

Art. 2 Părțile, cunoscând prevederile legale în domeniul închirierii bunurilor imobile, convin asupra încheierii prezentului contract.

II. DEFINIȚII

Art. 3 Termenii din prezentul contract au următoarele semnificații

1. **Contractul de închiriere/locățune** – contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numită chiriaș/locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț denumit chirie;
2. **Chiria** – constă într-o sumă de bani, stabilită prin aplicarea dispozițiilor legale în materie, plata ei căzând în sarcina locatarului la termenele și în condițiile stabilite de prezentul contract;
3. **Punerea în întârziere de drept** – în cazul prezentului contract de închiriere, simpla împlinire a termenului stabilit pentru executare ori ajungere la scadență a unei obligații, au ca și consecință faptul că debitorul este considerat ca fiind de drept pus în întârziere cu privire la executarea respectivei obligații;
4. **Lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent** – obligația efectuării lor se află în sarcina locatarului, acestea fiind caracterizate prin eforturi financiare relativ scăzute din partea chiriașului și rezultând de regulă din folosința obișnuită a lucrului. Așadar acestea reprezintă lucrări de mică amploare, care nu necesită emiterea unei autorizații de construire;
5. **Lucrări (reparații) necesare** – acestea se află conform Noului Cod Civil în sarcina locatorului și sunt acele lucrări în lipsa cărora imobilul obiect al locațiunii ar pieri sau s-ar deteriora.

III. OBIECTUL ȘI DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 4 (1) Primul, în calitate de titular al dreptului de proprietate închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie bunul imobil situat în str. Mihai Viteazul, nr. 12, Satul Braniștea, Comuna Braniștea, județul Mehedinți, având încăperile, dependințele și alte dotări, specificate în anexa nr. II – parte integrantă din prezentul contract.

(2) Imobilul are o suprafață totală de 428 m², din care:

a) spațiul propriu-zis: 119 m²;

b) terenul aferent spațiului prevăzut la lit. a: 309 m².

(3) Starea tehnică și inventarul imobilului sunt prevăzute în procesul-verbal de predare primire, anexa nr. 1 la prezentul contract.

Art. 5 (1) Durata contractului este una determinată, având o întindere de 5 ani.

(2) Prezentul contract de închiriere, intră în vigoare la data de _____ și încetează la data de _____.

(3) Durata contractului poate fi modificată numai prin acordul scris, semnat și datat al părților, exprimat în aceeași formă ca și cea de la momentul încheierii contractului.

Art. 6 Bunul imobil obiect al prezentului contract, se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire (anexa nr. 1), încheiat între părțile contractante, acesta făcând parte integrantă din contract.

Art. 7 (1) Contractul încetează la împlinirea termenului prevăzut de părți.

(2) După acest moment contractul poate fi reînnoit de către părți printr-o nouă manifestare de voință și prin respectarea în totalitate a condițiilor prevăzute de actele normative în vigoare la acel moment.

(3) Oricare dintre părți are posibilitatea de a-și manifesta intenția de a reînnoi/de a nu reînnoi contractul, printr-o cerere/înștiințare scrisă, datată, semnată, înregistrată la sediul locatorului. Părțile își vor comunica manifestarea de voință prin orice mijloace care asigură transmiterea textului și confirmarea primirii acestuia.

(4) Manifestarea intenției de a reînnoi/de a nu reînnoi contractul trebuie exprimată de locatar / locator cu cel puțin 45 de zile înaintea expirării contractului, cealaltă parte având obligația de a răspunde în termen de 30 de zile de la data comunicării intenției.

(5) Simpla intenție de a prelungi contractul manifestată printr-o notificare scrisă nu instituie niciun fel de obligație în patrimoniul părții căreia îi este adresată, aceasta fiind liberă să decidă conform intereselor sale juridice.

IV. DESTINAȚIA PERMISĂ

Art. 8 (1) Părțile contractante înțeleg să stabilească în mod concret, limitativ și neechivoc, afectarea folosinței imobilului exclusiv pentru activități ce se circumscriu noțiunii de "fapte de comerț", aceasta fiind singura destinație permisă și acceptată de către părți privind utilizarea bunului imobil.

(2) Locatarul nu poate folosi bunul imobil închiriat decât în conformitate cu destinația stabilită de părți la alin. 1 din cadrul prezentului articol, orice fel de încălcare a acestei obligații, conferind locatorului dreptul de a rezilia contractul și de a obține daune interese pentru orice eventuale prejudicii.

(3) Modificarea afectațiunii folosinței imobilului și implicit a destinației permise, se poate realiza doar prin încheierea unui act adițional în scris, datat și semnat de părțile contractante, noul acord de voințe făcând parte integrantă din contract.

V. CHIRIA AFERENTĂ SPAȚIULUI

Art. 9 Pentru folosirea spațiului, locatarul datorează locatorului chirie, începând cu data de întâi a lunii următoare încheierii prezentului contract de închiriere. Chiria se datorează până la data eliberării efective a imobilului închiriat.

Art. 10 Chiria se stabilește și se actualizează în conformitate cu prevederile în materie.

Art. 11 (1) Chiria la data încheierii prezentului contract este în cuantum de _____ lei pe lună.

Art. 12 (1) Chiria se achită lunar de către locatar, până în data de 10 a fiecărei luni. În caz de neplată a chiriei se vor percepe majorări de întârziere în cuantum de _____/pe zi de întârziere, începând cu prima zi următoare scadenței și până la data plății inclusiv.

(2) Simpla împlinire a termenului prevăzut în contract pentru executarea obligației de plată a chiriei de către debitor face ca acesta să se afle de drept în întârziere în conformitate cu art. 1523 din Noul Cod Civil.

(3) Fiind de drept în întârziere, creditorul are opțiunea de a alege oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil, fără a mai fi necesară notificarea debitorului privind executarea obligației.

(4) Prezentul contract încheiat sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și prin modalitățile stabilite prin clauzele de mai sus, în conformitate cu prevederile art. 1798 din Noul Cod Civil.

Art. 13 Neplata chiriei la scadență atrage după sine posibilitatea recurgerii creditorului la oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil în cazul neexecutării obligațiilor de plată de către chiriaș, respectiv:

1. Executarea silită;
2. Executare prin echivalent;
3. Reziliere sau reducerea prestațiilor;
4. Orice alt mijloc prevăzut de lege pentru realizarea dreptului său.

Art. 14 Plata chiriei se poate efectua:

- a) în numerar/cu cardul la casieria Primăriei Comunei Braniștea, str. Mihai Viteazul, nr. 20, Sat Braniștea, Comuna Braniștea, județul Mehedinți;
- b) prin virament bancar;
- c) prin mandat poștal.

Art. 15 (1) Pe durata derulării contractului, chiria se poate modifica în următoarele situații:

1. modificări în suprafața bunului închiriat;
2. modificări ale cuantumului chiriei prin acte normative emise de către autoritățile legislative, atât cele de la nivel central, cât și cele de la nivel local.

(2) Tariful de închiriere din prezentul contract se actualizează anual cu un indice de inflație estimat, comunicat de Comisia Națională de Prognoză, urmând a se regulariza în primul trimestru al anului următor cu indicele de inflație cumulat, comunicat de Institutul Național de Statistică la nivelul lunii decembrie. Întreaga operațiune de la alin. 2 se realizează în baza legii, fără prealabilă înștiințare și fără necesitatea încheierii unui act adițional la prezentul contract.

Art. 16 Exceptând situația de la art. 15, alin. 1, pct. 1 când modificarea chiriei se realizează în baza unui act adițional, semnat și datat de către părți, orice modificare a nivelului chiriei ca urmare a modificărilor intervenite la art. 15, alin. 1, pct. 2, se realizează în baza legii, fără prealabilă înștiințare și fără necesitatea încheierii unui act adițional la prezentul contract.

Art. 17 Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și/sau a majorărilor de întârziere până la data eliberării efective a spațiului precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 18 Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri, înțelese ca lucrări autonome sau lucrări adăugate utile efectuate de către locatar, pe durata închirierii, cu acordul locatorului, urmând ca cheltuielile efectuate de către locatar cu reparațiile executate la spațiul locativ să fie compensate cu chiria plătită lunar; compensarea cheltuielilor se va face în urma unui proces verbal de constatare întocmit de către o comisie care va fi stabilită de către Primarul Comunei Braniștea, prin dispoziție;
- b) în cazul în care locatorul nu dorește să păstreze lucrările de îmbunătățire a imobilului, efectuate fără acordul său, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar;
- c) să verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, în prezența chiriașului, conform programării periodice comunicate în prealabil chiriașului, verificare concretizată prin încheierea unui proces

verbal și preluarea de fotografii. Reprezentantul locatorului are posibilitatea de a consemna în procesul verbal încheiat și declarațiile vecinilor;

- d) să verifice achitarea utilităților de către chiriaș, iar în cazul în care constată neachitarea acestor sume, locatorul are dreptul de a efectua plata în numele și pe seama locatarului, reținând suma necesară din fondul de garanție constituit conform prezentului contract;
- e) să preia bunul de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces verbal de predare primire, cu excepția cazului în care contractul încetează conform art. 34.

Art. 19 Drepturile locatarului

- a) să exercite o folosință liniștită și utilă a bunului pe toată perioada derulării contractului de închiriere;
- b) să folosească bunul potrivit destinației stabilite de părți.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIULUI CARE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 20 Obligațiile locatorului

- a) să predea locatarului bunul imobil dat în locațiune în starea în care acesta se afla la momentul încheierii contractului;
- b) să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a bunului, pe tot timpul locațiunii;
- c) să asigure chiriașului împotriva unei evicțiuni din partea oricărui terț care pretinde un drept asupra bunului imobil.

Art. 21 Obligațiile locatarului

- a) să ia în primire bunul imobil, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la locator, în condițiile specificate în procesul verbal de predare primire – anexa nr. 1 la prezentul contract;
- b) să folosească bunul conform destinației permise, iar în folosința bunului să dea dovadă de prudență, diligență și un comportament demn de un bun proprietar;
- c) să nu subînchirieze bunul imobil și să nu cedeze folosința acestuia în nicio situație, cu excepția situației în care deține acordul expres exprimat în scris și prealabil al locatorului;
- d) să efectueze lucrările de întreținere și reparații cu caracter curent și să înlocuiască elementele de construcții / instalații din folosința exclusivă ce se subsumează noțiunii de întreținere curentă, fără a avea nicio pretenție financiară din partea locatorului;
- e) locatarul va obține, pe cheltuiala sa, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare pentru realizarea lucrărilor de amenajare, întreținere, reparație, respectiv desfășurare a activității conform destinației permise pentru bunul imobil și va realiza lucrările respectiv își va desfășura activitatea cu respectarea tuturor acestor avize, acorduri, autorizații precum și a dispozițiilor prevăzute de lege;
- f) locatarul este responsabil pentru efectuarea lucrărilor de reparații, reabilitare, precum și a lucrărilor de igienizare și dezinfecție ale spațiului, pentru a fi conform normelor de igienă, siguranță, respectiv sanitar-veterinare, ce sunt aplicabile activităților desfășurate potrivit destinației permise;
- g) să păstreze și să asigure un nivel decent al curățeniei și igienei în interiorul bunului imobil pe toată durata contractului de închiriere;
- h) la momentul încetării, din orice motive, a contractului, să predea bunul imobil locatorului, în starea de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar descrise în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea bunului imobil;
- i) să achite chiria în cuantumul și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- j) să încheie contractele de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, apă, salubritate, telefon, internet etc.) în termen de 60 de zile de la încheierea contractului; să facă dovada către locator a încheierii contractelor cu prestatorii de servicii și utilități în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de închiriere;
- k) să achite lunar obligațiile ce-i revin, conform contractelor încheiate cu prestatorii de servicii și utilități menționate la lit. j, în condițiile legii;

- l) să permită accesul reprezentanților locatorului în incinta spațiului locativ ori de câte ori spațiul închiriat este programată pentru verificarea periodică;
- m) să asigure bunul închiriat potrivit legii, respectiv să facă dovada îndeplinirii acestei obligații către locator, în termen de 3 luni de la data încheierii prezentului contract;
- n) să nu modifice sub nicio formă afectațiunea folosinței bunului imobil și să nu schimbe în niciun fel destinația permisă fără acordul prealabil, scris, semnat și datat al locatorului;
- o) să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență etc.) să nu modifice cursul rețelelor de utilități fără acordul prealabil, scris, semnat și datat al locatorului;
- p) să permită accesul locatorului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor măsurători, relevee, expertize tehnice, studii etc.;

VIII. GARANȚII

Art. 22 (1) Chiriașul se obligă să constituie un fond de garanție în contul locatorului al cărui cuantum se stabilește la o sumă echivalentă cu contravaloarea a două chirii.

(2) Conturile de garanții sunt conturi închise pentru chiriași și deschise pentru locator pe perioada exercitării de către chiriaș a dreptului de folosință asupra spațiului locativ care face obiectul prezentului contract.

(3) Garanția se constituie în numerar la casieria Primăriei Comunei Braniștea ori prin virament bancar în contul Primăriei Comunei Braniștea, CUI 16408686 deschis la Trezoreria Vînju Mare.

Art. 23 Sumele ce pot fi reținute de locator din depozitul de garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

- 1. neplata sumelor ce-i revin din cheltuielile comune și majorările de întârziere aferente acestora;
- 2. neplata sumelor ce-i revin cu titlu de chirie și majorările de întârziere aferente acestora;
- 3. reparațiile de întreținere curentă care conform Noului cod civil sunt în sarcina locatarului;
- 4. alte servicii realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat deși avea obligația legală sau contractuală.

Art. 24 (1) Dovada constituirii fondului de garanție trebuie făcută la momentul semnării contractului de către părți sau cel mai târziu în termen de 15 zile de la momentul încheierii contractului de închiriere.

(2) Sancțiunea pentru nerespectarea obligației de constituire o reprezintă rezilierea de drept a contractului de locațiune.

(3) În cazul efectuării de către locator a unor plăți din fondul de garanție, care potrivit contractului și legii ar fi trebuit suportate de locatar ori în cazul modificării nivelului chiriei, locatarul va completa garanția până la concurența valorii prevăzute la art. 22, alin. 1, în termen de 15 zile de la data înștiințării lui de către locator, sub sancțiunea rezilierii contractului.

Art. 25 La încetarea contractului, locatorul are obligația de a restitui depozitul de garanție.

IX. LUCRĂRI

Art. 26 (1) Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina locatorului se efectuează numai la solicitarea scrisă a chiriașului și în limitele fondurilor existente în acest sens.

(2) Locatorul poate încuviința ca lucrările de reparații capitale necesare și de întreținere care cad în sarcina sa și în lipsa cărora imobilul ar pierii, sau s-ar deteriora, să fie executate de către chiriaș, cu acordul locatorului, urmând ca cheltuielile efectuate de către locator cu reparațiile executate la spațiul locativ să fie compensate cu chiria plătită lunar; compensarea cheltuielilor se va face în urma unui proces verbal de constatare întocmit de către o comisie care va fi stabilită de către Primarul Comunei Braniștea, prin dispoziție.

(3) Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor etc., indiferent de natura lor concretă, se efectuează pe cheltuiala chiriașului, doar în baza unui acord scris și prealabil al locatorului, cu respectarea tuturor prevederilor legale.

X. MODURILE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

Art. 27 Expirarea contractului

(1) Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți.

(2) În privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată, constatat prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului contractual.

(3) Chiriașul este obligat să restituie bunul imobil în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu au convenit reînnoirea locațiunii.

(4) Chiriașul este de drept în întârziere cu privire la executarea obligației de restituire a bunului de la momentul expirării termenului de 30 de zile prevăzut mai sus.

Art. 28 Denunțarea unilaterală

(1) Contractul de închiriere încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia de către chiriaș, înainte de termenul stabilit, cu condiția notificării prealabile a locatorului în termen de 60 de zile.

(2) Nerespectarea termenului de preaviz de 60 de zile de către locatar, atrage după sine pierderea garanției instituite prin contract în favoarea locatorului și/sau daune interese.

(3) Prezentul contract încetează de asemenea și prin denunțarea unilaterală a acestuia de către locatar, înainte de termenul stabilit, în acest sens fiind acordat un preaviz de 90 de zile în favoarea locatorului.

(4) Contractul încetează deplin drept cu respectarea unui preaviz de cel puțin 60 de zile stabilit prin notificarea/înștiințarea emisă de către locatar, în situația în care interesele publice, cerințele urbanistice sau orice fel de lucrări de utilitate publică impun eliberarea spațiului. Locatarul de aflare de drept în întârziere cu privire la eliberarea spațiului locativ de la momentul expirării termenului de preaviz. În măsura în care eliberarea spațiului nu se va face în mod voluntar, locatarul va utiliza toate mijloacele legale în vederea soluționării situației.

Art. 29 Punerea în întârziere

Locatarul este pus de drept în întârziere cu privire la orice încălcare a obligațiilor contractuale astfel:

1. cu privire la executarea obligațiilor de a face, punerea în întârziere operează automat din primul moment în care obligația nu mai poate fi executată;
2. în ce privește obligațiile de a nu face, punerea de drept în întârziere operează automat chiar din momentul exercitării unei conduite contrare;
3. privitor la obligațiile de a da, punerea în întârziere de drept operează automat la momentul ajungerii la scadență a fiecărei obligații în parte.

Art. 30 Pactul comisoriu

(1) Părțile convin ca rezilierea deplin drept a contractului de închiriere să se producă fără nicio intervenție din partea instanței de judecată, temeiul rezilierii automate nemaifiind hotărârea instanței de judecată, ci chiar voința expresă a părților manifestată prin semnarea prezentului contract. Acest mod de încetare a contractului este preferat de părți ca urmare a acordului liber consimțit și exprimat în cunoștință de cauză.

(2) Pactul comisoriu va opera deplin drept, doar în următoarele cazuri:

1. chiriașul nu a achitat chiria și majorările de întârziere aferente timp de două luni consecutive;
2. chiriașul a subînchiriat bunul imobil sau a cedat sub orice formă, total sau parțial, folosința imobilului închiriat, fără acordul scris și prealabil din partea locatorului;
3. chiriașul nu a făcut dovada față de locatar a încheierii contractului de la art. 21, lit. m, în termen de 3 luni de la momentul semnării contractului de închiriere;
4. chiriașul nu a făcut dovada față de locatar a încheierii contractelor de la art. 21, lit. j, în termen de 60 de zile de la momentul semnării contractului de închiriere;
5. chiriașul nu completează depozitul de garanție în condițiile art. 22 – 25;
6. locatarul nu respectă dispozițiile, respectiv termenele impuse prin art. 26;

7. în situația în care locatorul urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a bunului imobil ori a clădirii, activități ce sunt incompatibile cu activitatea profesională desfășurată de către profesionist (locatar).

Art. 31 Rezilierea judecătorească a contractului de închiriere

La solicitarea locatorului, contractul de închiriere poate fi reziliat de către instanță în următoarele cazuri:

1. chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni bunului imobil, instalațiilor precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
2. locatarul nu desfășoară activitate profesională în conformitate cu destinația permisă vreme de 2 luni consecutive de la data semnării prezentului contract;
3. chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere și igienizare care cad în sarcina acestuia potrivit prezentului contract;
4. chiriașul nu respectă dispozițiile art. 8 și modifică destinația permisă fără acordul scris și prealabil din partea locatorului;
5. chiriașul nu își achită obligațiile datorate prestatorilor de servicii conform art. 21, lit. j);
6. chiriașul nu-și îndeplinește orice obligații stabilite și asumate prin prevederile art. 21 sau orice alt articol din contract.

Art. 32 (1) Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unui titlu executoriu reprezentat fie de o hotărâre judecătorească, fie de contractul de închiriere înregistrat la organul fiscal, după caz.

(2) Chiriașul este obligat la plata chiriei respectiv a majorărilor de întârziere până la data eliberării efective a imobilului închiriat. De asemenea, chiriașul este obligat la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la data efectivă a eliberării imobilului.

Art. 33 Prezentul contract încetează să își producă orice fel de efecte în condițiile convenite de părți, cuprinse într-un acord de stingere a locațiunii, încheiat în formă scrisă între acestea.

Art. 34 Contractul încetează de asemenea și în cazul în care bunul imobil al contractului de închiriere este dobândit de către titularul contractului de închiriere printr-un contract de vânzare-cumpărare, efectele prezentului contract încetând de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 35 Exonerarea de răspundere

(1) Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii următoarele:

- a) forța majoră;
- b) cazul fortuit;
- c) starea de necesitate;

(2) Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) incapacitatea de plată;
- b) greva;
- c) lichidarea judiciară.

(3) Suspendarea raporturilor contractuale dintre părți poate avea loc doar la cererea expresă formulată în scris de către locatar și doar în cazurile prevăzute de art. 35, alin. 1. La cererea formulată de locatar se vor anexa mijloacele de probă din care să reiasă existența unuia dintre cazurile de la art. 35, alin. 1.

Art. 36 Daunele interese

(1) Creditorul are dreptul la daune-interese pentru repararea prejudiciului pe care debitorul i l-a cauzat și care este consecința directă și necesară a neexecutării fără justificare sau după caz culpabile a obligației ce îi incumbă ultimului.

(2) Daunele interese vor cuprinde atât pagubă efectivă încercată de creditor (*damnum emergens*) cât și câștigul sau beneficiul nerealizat (*lucrum cessans*).

XI. LITIGII

Art. 37 Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil, de către instanțele judecătorești.

Art. 38 Orice modificare a legislației referitoare la contractul de locațiune sau la noțiunea de chiriași va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

XII. ALTE CLAUZE ÎNTRE PĂRȚI

Art. 39 (1) În cazul în care la predarea spațiului, ca urmare a încetării contractului indiferent de modalitatea concretă în care s-a realizat aceasta, se constată că starea bunului imobil s-a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, titularul contractului de închiriere se obligă să achite contravaloarea reparațiilor ce trebuiesc efectuate pentru a aduce spațiul la starea inițială.

(2) Pe lângă restituirea valorii lucrărilor de reparații, locatorul poate solicita și daune interese pentru stricăciunile provocate din culpa titularului contractului.

Art. 40 Obiectele cuprinse în inventarul bunurilor din procesul verbal de predare-primire a spațiului vor fi păstrate în stare bună și predate în această stare la încetarea contractului de închiriere. Chiriașul răspunde de predarea în stare bună a bunului imobil, așa cum a fost preluat. Chiriașul este obligat la plata chiriei și la plata cheltuielilor de întreținere până la data predării efective (proces verbal de predare primire) a bunului imobil închiriat.

Art. 41 (1) Datele cu caracter personal cuprinse în prezentul contract de închiriere, furnizate de către titularul de contract sunt prelucrate de către Primăria Comunei Braniștea cu respectarea tuturor condițiilor impuse de Regulamentul european privind protecția datelor cu caracter personal.

(2) Colectarea și prelucrarea acestor date cu caracter personal, are scopul de a organiza executarea contractului de închiriere în modalitatea și condițiile convenite de părți și de a înlesni desfășurarea raporturilor contractuale dintre acestea.

(3) Titularii datelor cu caracter personal cuprinse în prezentul contract pot să își exercite drepturile de acces, intervenție și de opoziție, în condițiile prevăzute de Regulamentul UE nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

(4) Având în vedere alineatele superioare, semnarea prezentului contract de închiriere valorează consimțământ liber și neechivoc la prelucrarea datelor cu caracter personal, în modalitatea anterior prezentată.

Art. 41 Toate comunicările cu privire la încheierea / executarea / încetarea prezentului contract, se vor efectua de către părți, în mod obligatoriu, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin poștă electronică, pe e-mail, la următoarele adrese de contact:

- a) LOCATOR: Primăria Comunei Braniștea, str. Mihai Viteazul, nr. 20, sat Braniștea, Comuna Braniștea, județul Mehedinți
E-mail: secretar@clbranistea.ro
- b) LOCATAR: _____

Prezentul contract s-a întocmit în baza Noului Cod Civil, OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, HCL nr. _____, azi, la data de _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Prezentul contract mai are o parte integrantă – Anexa nr. 1 – Procesul verbal de predare-primire a spațiului locativ.

Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile Noului Cod Civil intrat în vigoare la data de 01.10.2011, respectiv cu dispozițiile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

LOCATOR
COMUNA BRANIȘTEA,
PRIMAR

LOCATAR