



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CERASU

COMUNA CERASU, SATUL CERASU, STR. MIHAI VITEAZUL, NR.277,
CIF 2843205; cod postal 107140; telefon: 0244/297112; fax: 0244/297532;
pagina web: www.primariacerasu.ro; e-mail: primariacomunacerasu@gmail.com

PROIECT DE HOTARARE NR.16

privind aprobarea documentatiei de atribuire, prin licitatie publica deschisa, a unui spatiu in suprafata utila de 28,71 m.p., situat in constructia anexa (CAD 22200 –C8) ce apartine domeniului public al comunei Cerasu, judetul Prahova

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.2232 din 31.03.2026 al domnului Staicu Alin-Remus primarului comunei Cerașu, prin care prezinta necesitatea si oportunitatea aprobarii inchirierii spatiului situate in constructia anexa (CAD 22200-C8) ce apartine domeniului public al comunei Cerasu.

- Raportul de specilitate nr.2231 din 31.03.2026 intocmit de Compartimentul Contabilitate, referent referent Popa Ionela si pt. Secretarul UAT Cerasu, Tudose Doina;
Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Cerasu, nr.1,2 si 3;

In conformitate cu prevederile:

-art.332,art.333,art.334 din Ordonanta de urgenta a Guvernului Romaniei nr.57/2019 privind Codul administrative,cu modificarile si completarile ulterioare;

-art.108, lit.c), art.129, alin (1), alin (2), lit. c), alin 6, lit.a), art.297, alin 1, lit.c), art.338 din din Ordonanta de urgenta a Guvernului Romaniei nr.57/2019 privind Codul administrative,cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea nr.273/20006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art.129 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit.b) si art.139 alin.(3) lit.g) coroborat cu art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta,

Consiliul Local al Comunei Cerașu adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. (1) Se aprobă închirierea prin licitatie publica, a unui spatiu cu suprafata utila de 28,71 m.p., **situat in constructia anexa (CAD 22200 –C8) ce apartine domeniului public al comunei Cerasu, judetul Prahova**, in imobilul cu destinatie de "Constructii Anexa",avand numar cadastral - C8 si inscris in cartea funciara nr.22200-C8 a comunei Cerasu,imobil care apartine domeniului public al comunei Cerasu, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare nr.229/30.03.2026, intocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR Iordache Constantin, inregistrat la Primaria Cerasu la nr.2151/30.03.2026,conform anexei nr.1 care face parte integranta a prezentei hotarari.

Art.3.(1) Se aprobă pretul de pornire al licitației pentru închirierea spațiului menționat la art.1, de 4 euro/mp/luna, (115 euro/luna) stabilit în baza raportului de evaluare aprobat la art.2.

(2) Închirierea spațiului se va face pe o perioadă de 10 ani, cu drept de prelungire pentru o perioadă de cel mult jumătate din durata sa inițială.

Art.4.(1) Se aprobă de atribuire conform anexei 2 care face parte integrantă a acestei hotărâri.

Art.5. Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea prin licitație publică a spațiului menționat la art.1 se va constitui ulterior adoptării prezentei hotărâri prin Dispoziție a Primarului comunei Cerasu.

Art.6. (1) Se aprobă componenta comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea prin licitație publică, a spațiului în suprafața utilă de 28,71 m.p., situat în construcția anexă (CAD 22200 –C8) ce aparține domeniului public al comunei Cerasu, județul Prahova, în următoarea componentă:

1. _____ consilier local
2. _____ consilier local
3. salariat aparatul de specialitate al primarului – președinte
4. salariat aparatul de specialitate al primarului – membru
5. reprezentant al Direcției Generale a Finanțelor Publice Ploiești – membru
6. salariat aparatul de specialitate al primarului, secretar, fără drept de vot

(2) Se aprobă membrii supleanți în comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea prin licitație publică, a spațiului în suprafața de de 28,71 m.p, situat în construcția anexă (CAD 22200 –C8) ce aparține domeniului public al comunei Cerasu, județul Prahova având număr cadastral 22200-C8, astfel:

1. _____ consilier local, membru supleant;
2. _____ consilier local, membru supleant.

(3) Funcționarii publici, membri în comisia de evaluare vor fi desemnați de primarului comunei Cerasu, prin dispoziție.

Art.7. – Se împuternicește domnul Staicu Alin Remus, primarul comunei Cerasu, pentru a semna în numele UAT Cerasu contractul de închiriere ce se va încheia în urma licitației publice.

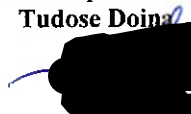
Art.8. – Persoana nemulțumită se poate adresa împotriva prezentei hotărâri Tribunalului Prahova în conformitate cu prevederile Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.9. – Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, persoanelor și instituțiilor interesate, precum și adusă la cunoștință publică, prin grija secretarului general al comunei.

PRIMĂR
STAIUCU ALIN REMUS



Secretarul General
cu exercitarea temporară de atribuții
Tudose Doina



Cerașu, 31.03.2026
Nr.16

Sedinta ordinara	Nr. consilieri in functie	Nr. consilieri prezenti	Nr. voturi Pentru	Nr. voturi Contra	Nr. voturi Abtinere
Ordinara	13				

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA CERASU
NR. 2232 / 31.03.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 28,71 m.p. din imobilul identificat cu numărul cadastral 22200 C8, situat în comuna Cerașu, aparținând domeniului public al comunei Cerașu, județul Prahova

Stimați consilieri,

În vederea realizării atribuțiilor de administrare a domeniului public și privat al comunei Cerașu, conferite prin art. 129 alin. (2) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, în condițiile legii.

După cum este cunoscut, UAT Cerașu nu dispune de foarte multe spații sau terenuri din domeniul public sau privat care să fie libere și să poată fi închiriate sau concesionate pentru a aduce venituri la bugetul local.

Totodată, considerăm că este necesar ca aceste spații să fie valorificate la maximum și să nu fie lăsate neocupate, deoarece:

1. spațiile nelocuite sau nefolosite, odată cu trecerea timpului, se degradează și devin insalubre;
2. spațiile neutilizate nu generează venituri la bugetul local.

Având în vedere necesitatea valorificării eficiente a bunurilor aparținând domeniului public, s-a identificat posibilitatea închirierii unei suprafețe de 28,71 m.p. din imobilul identificat cu numărul cadastral 22200 C8, situat în comuna Cerașu, județul Prahova, aparținând domeniului public al comunei.

În acest sens, a fost întocmit un raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR, în vederea stabilirii prețului de pornire al licitației publice pentru închirierea spațiului.

Închirierea se va realiza prin licitație publică, organizată în conformitate cu prevederile:
- art. 332, art. 333, art. 334 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 108, lit.c), art.129, alin (1), alin (2), lit. c), alin 6, lit. a), art.297, alin. 1, lit. c), art.338 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate, consider necesar și oportun proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 28,71 m.p. din imobilul identificat cu numărul cadastral 22200 C8, situat în comuna Cerașu, aparținând domeniului public al comunei Cerașu, județul Prahova.

PRIMAR,

STAICU ALIN REMUS



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA CERASU
NR. 2232 / 31.03.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 28,71 m.p. din imobilul identificat cu numărul cadastral 22200 C8, situat în comuna Cerașu, aparținând domeniului public al comunei Cerașu, județul Prahova

Stimați consilieri,

În vederea realizării atribuțiilor de administrare a domeniului public și privat al comunei Cerașu, conferite prin art. 129 alin. (2) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, în condițiile legii.

După cum este cunoscut, UAT Cerașu nu dispune de foarte multe spații sau terenuri din domeniul public sau privat care să fie libere și să poată fi închiriate sau concesionate pentru a aduce venituri la bugetul local.

Totodată, considerăm că este necesar ca aceste spații să fie valorificate la maximum și să nu fie lăsate neocupate, deoarece:

1. spațiile nelocuite sau nefolosite, odată cu trecerea timpului, se degradează și devin insalubre;
2. spațiile neutilizate nu generează venituri la bugetul local.

Având în vedere necesitatea valorificării eficiente a bunurilor aparținând domeniului public, s-a identificat posibilitatea închirierii unei suprafețe de 28,71 m.p. din imobilul identificat cu numărul cadastral 22200 C8, situat în comuna Cerașu, județul Prahova, aparținând domeniului public al comunei.

În acest sens, a fost întocmit un raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR, în vederea stabilirii prețului de pornire al licitației publice pentru închirierea spațiului.

Închirierea se va realiza prin licitație publică, organizată în conformitate cu prevederile: - art. 332, art. 333, art. 334 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare; - art. 108, lit.c), art.129, alin (1), alin (2), lit. c), alin 6, lit. a), art.297, alin. 1, lit. c), art.338 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate, consider necesar și oportun proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 28,71 m.p. din imobilul identificat cu numărul cadastral 22200 C8, situat în comuna Cerașu, aparținând domeniului public al comunei Cerașu, județul Prahova.

PRIMAR,

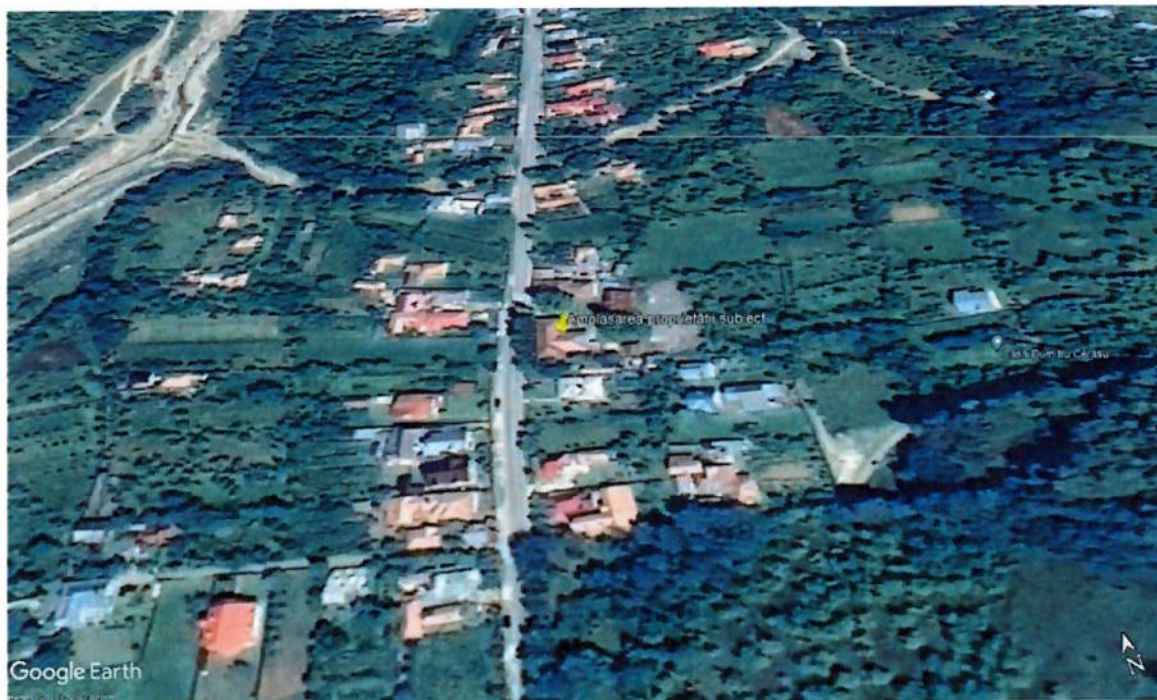
STAICU ALIN REMUS



Nr. Raport 229_2026

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ SITUATĂ ÎN COMUNA CERAȘU,
JUD. PRAHOVA, NR. CAD. 22200-C8



CLIENT: COMUNA CERAȘU

UTILIZATOR DESEMNAT: COMUNA CERAȘU

PROPRIETAR: COMUNA CERAȘU – domeniul public

EVALUATOR: IORDACHE CONSTANTIN, LEG. NR. 18974/2026

DATA EVALUĂRII: 27.03.2026

DATA EMITERII RAPORTULUI: 30.03.2026



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE:

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra spațiului cu destinație de depozit, din cadrul construcției identificate cu nr. cadastral 22200-C8, în suprafață utilă de 28,71mp.



Adresă: Sat Cerașu, Comuna Cerașu, Jud. Prahova;

Zonă/ utilități: zonă rezidențială cu utilități – alimentare cu apă, energie electrică, canalizare;

Scopul raportului de evaluare: estimarea chiriei de piață în vederea informării clientului.

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: chiria de piață;

Client: COMUNA CERAȘU;

Proprietar: COMUNA CERAȘU – domeniu public;

Utilizator(i) desemnat(i): COMUNA CERAȘU;

Data inspecție: 27.03.2026;

Data evaluare: 27.03.2026;

Data emiterii raportului: 30.03.2026;

Rezultatele evaluării:

DENUMIRE	ADRESĂ	NR. CAD.	SUPRAFAȚĂ UTILĂ [mp]	CHIRIE DE PIAȚĂ			
				EUR/mp	RON/mp	EUR	RON
Spațiu Nr. 2 - Construcție anexă	Comuna Cerașu, Jud. Prahova	22200-C8	28,71	4 €	20,40 lei	115 €	586 lei

ing. Iordache Constantin
Evaluator proprietăți imobiliare
Membru Titular ANEVAR - Legitimatie nr. 18974



Certificare

Referitor la proprietatea imobiliară situată în Sat Cerașu, Comuna Cerașu, Jud. Prahova, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele că:

1. Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
3. Nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
4. Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
5. Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea, din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
6. Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
7. Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
8. Am realizat personal inspectia bunului evaluat.
9. Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.
10. Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării.
11. La data acestui raport, subsemnatul este membru titular și a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Data
30.03.2026

Semnătura,



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	4
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	4
1.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați.....	4
1.3. Scopul evaluării	4
1.4. Identificarea activului supus evaluării.....	4
1.5. Tipul valorii	5
1.6. Data evaluării	6
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării	6
1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate.....	7
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	7
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
1.11. Declarație de conformitate.....	10
1.12. Descrierea raportului	10
2. PREZENTAREA DATELOR	11
2.1. Identificarea și descrierea juridică	11
2.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	11
2.3. Descrierea proprietății	12
2.4. Identificarea oricărui bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.....	13
2.5. Istoricul proprietății subiect.....	13
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	13
4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	15
5. APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE.....	16
5.1. Abordarea prin piață	16
6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	20
7. ANEXE.....	21
7.1. Comparabile.....	21

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este executată de către evaluator ing. Iordache Constantin, Membru titular ANEVAR având legitimația nr. 18974/2026 specializarea Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI).

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Str. Valea Gardului Nr. 63, Oraș Vălenii de Munte. Jud. Prahova
- Mobil: 0726.108.098
- E-mail: ancvalue@gmail.com

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Clientul prezentului raport de evaluare este: COMUNA CERAȘU;

Utilizatorul prezentului raport de evaluare este: COMUNA CERAȘU.

1.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost comandat în scopul estimării chiriei de piață în vederea informării clientului.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietățile imobiliare supuse evaluării pot avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumite în continuare Imobilul Subiect reprezentat de spațiul nr. 2, cu o suprafață utilă de 28,71mp din cadrul construcției identificate cu nr. cadastral 22200-C8.

Construcția cu regim de înălțime de P+M, are o suprafață construită la sol de 81mp, respectiv o suprafață construită desfășurată de 141mp. Construcția are structură pe cadre din beton armat și închideri perimetrice din BCA la parter iar mansardă este realizată pe structură din lemn, învelitoarea este din tablă lindab. Construcția este edificată în anul 2017 și are finisaje simple, gresie, văruielei – drișcuieli, fără instalații electrice sau de încălzire.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate absolut. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-și culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt:

posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material;

folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale;

dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat aparține COMUNEI CERAȘU – domeniu public.

1.5. Tipul valorii

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării clientului / utilizatorului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă chiria de piață.

Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar valoarea de piață este definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii (p. 40.1), astfel:

< Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.>

Valoarea estimată în prezentul raport face referire strict la suprafața închiriabilă și nu include eventualele cheltuieli de mentenanță și de exploatare a spațiului (utilități, curățenie spații comune, pază, întreținere preventivă, cheltuieli aferente utilităților pentru spațiile comune, asigurare imobil, impozit, întreținere spații verzi, dezzăpezire, etc.).

Definiția chiriei de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață.

(b) „între un locatar hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să închirieze și un „locator hotărât” nu este nici o persoană nerăbdătoare, nici forțată să închirieze la orice preț, nici unul pregătit pentru a închiria la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă.

(c) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială,

(d) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață.

În prezentul raport de evaluare este estimată chiria de piață iar eventualele cheltuieli ce pot apărea în urma unui contract de închiriere nu influențează în niciun

fel valoarea estimată, toate celelalte cheltuieli sunt independente de valoare estimată în prezentul raport și pot fi stipulate în contractul de închiriere (cheltuieli pentru întreținerea preventivă, cheltuieli cu curățenia spațiilor comune, cheltuieli pentru utilități, paza imobilului, asigurare, impozit, deszăpezire, etc.).

Valoarea de piață este estimată în EURO, la cursul BNR din data 27.03.2026 (1 EURO=5,0991 LEI)

Conceptul chirie de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

1.6. Data evaluării

Data evaluării este data de referință a evaluării și la care aceasta este valabilă. Data evaluării este data valabilă a valorii de piață estimate în cadrul raportului de evaluare întocmit, în condițiile impuse de specificul pieței imobiliare, a cererii și ofertei ce caracterizează piața imobiliară și a preferințelor vânzătorilor și cumpărătorilor, de la data evaluării, conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025.

Inspekția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 27.03.2026.

Data evaluării: 27.03.2026, curs de schimb anunțat de BNR la data 1 EURO= 5,0991 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 30.03.2026, este o dată ulterioară datei inspekției dar în conformitate cu condițiile pieței, se presupune că în perioada dintre inspekție și data evaluării caracteristicile proprietății au rămas neschimbate.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.

Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspekția proprietății a fost realizată personal, de către evaluator în prezența unui reprezentant al clientului. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspekției efectuate la fața locului.

S-a efectuat o inspekție vizuală a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

La întocmirea *raportului de evaluare* au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare a bunurilor 2025	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 104 Tipuri ale valorii
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	SEV 400 Verificarea evaluării
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);

De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar / proprietar, după cum urmează:

- Extras de carte funciară nr. cerere 16770 din 29.06.2023;
- Relevu construcție;

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoare prezentată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;

-
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil;
 - Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
 - Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
 - Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări.
În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
 - Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
 - Evaluatorul nu are nici o informație privind faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricții;
 - Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
-

- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.
- Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client/ proprietar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;

IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

1.11. Declarație de conformitate

Prezenta lucrare a fost întocmită de către Ing. Iordache Constantin, Membru Titular ANEVAR – specializarea EPI.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2025* – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2025.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate. Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2025* – publicate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul. Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens. La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2025 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC

1.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea și descrierea juridică

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut, așa cum este definit în SEV 230 – “Drepturi asupra proprietății imobiliare” (p. C1, lit. a).

Proprietarul imobilului subiect este COMUNA CERAȘU – domeniu public, conform actelor puse la dispoziția evaluatorului prezentate la capitolul 1.8.

2.2. Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

Comuna Cerașu este situată în partea de nord-est a județului, în zona montană a acestuia, la 45 km de reședința Ploiești, pe valea Drajnei și a Drajnuței, la limita cu județele Brașov și Buzău. Satul Cerașu este o așezare submontană înconjurată de culmi și piscuri muntoase ca: Vârful lui Crai, Clăbucetul, Leurdeanul, Căprioru și Chimniți. Este străbătută de șoseaua județeană DJ230, care o leagă spre sud de Drajna. În extremitatea nordică a comunei se află pasul Tabla Buții, pe care se poate traversa spre nord în comuna brașoveană Vama Buzăului, dar, deși un drum important în Evul Mediu, acesta nu mai este astăzi folosit, pe el existând doar trasee turistice și drumuri forestiere

Zona dispune de o infrastructură socială relativ dezvoltată, în imediata apropiere existând: Școala Generală Cerașu, Poliția Cerașu, magazine alimentare.

Mijloacele de transport în comun existente sunt cele de suprafață, respectiv microbuze/ autobuze, autoturism personal.



Sursa: Google Earth

2.3. Descrierea proprietății

Denumirea zonei (cartier)		Sat Cerașu, – Comuna Cerașu – Construcție Anexă P+M			
Suprafețe	S. utilă proprietate subiect	28,71mp		S. construită la sol - total	81mp
	Regim de înălțime	P+M		Teren aferent	N/A
	Garaj	Nu		Alte anexe	Spații comune
	Boxă	- mp			
Număr camere		3			
Compartimentare		-			
UTILITĂȚI (DA/NU)	Gaze	NU	Există bransament? (DA/NU)	NU	
	Apa	NU		NU	
	Canalizare	NU		NU	
	Energie electrică	NU		NU	
	Încălzire	Centrală lemne		NU	
		Autobuz	DA	Distanța (m)	100 ml
		Altele	n/a	Distanța (m)	n/a
Aspect vecinătăți (dezolant, civilizat, favorabil)				CIVILIZAT	
Tip drum acces (pavat, nepavat, asfaltat, neamenajat)				ASFALTAT	
Tip structură		Cadre/ beton armat		Tip închideri	BCA
Tâmplărie exterioara		PVC/ geam termopan		Tâmplărie interioară	n/a
Categorie finisaje (inferior, mediu, lux)		Interioare	Medii – gresie/ varuieli	Exterioare	nefinisat
Stare de întreținere		bună		An construcție	2017
Observații: Fără instalații electrice sau de încălzire. Acces grup sanitar separat.					

Pentru o mai bună înțelegere a celor amintite s-a efectuat un studiu foto, prezentat în continuare:





2.4. Identificarea oricărui bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Imobilul subiect nu dispune de componente non-imobiliare, de îmbunătățiri sau de lucrări de amenajare care să aibă impact asupra valorii estimate.

2.5. Istoricul proprietății subiect

Dreptul asupra imobilului subiect aparține COMUNEI CERAȘU – domeniu public. La momentul evaluării, nu se cunosc date istorice sau cereri curente.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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 sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați.

De multe ori, informațiile despre preturi 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.

Din cauza tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică este asimilată cu piața imobilelor de tip spații de depozitare/ producție. Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona intravilană a comunelor din Jud. Prahova, cu caracteristici similare.

Ținând cont de factorii geografici ce impactează direct piața imobiliară (proprietatea fiind situată într-o zonă rurală) putem spune că activitatea pieței este foarte redusă raportat la specificul imobilului subiect neputându-se identifica proprietăți comparabile oferite spre închiriere în zona subiect pe site-urile de specialitate.

Analizând zona de amplasare a imobilului subiect și a ofertelor existente, putem spune că oferta este una limitată. Din punct de vedere al ofertelor existente pentru spații de depozitare/ producție/ birouri, prețurile de ofertă pornesc de la 2 euro/mp și ajung până la 9-10 euro/mp funcție de localizare, finisaje, utilități disponibile, acces, etc.

Potențialii clienți sunt persoane juridice ce doresc achiziționarea unui spațiu în vederea utilizării sale în scopul dezvoltării unei afaceri, cabinete medicale, etc..

Luând în considerare timpul de expunere pe piață a imobilelor similare și numărul relativ redus al ofertelor, putem spune că piața este una a vânzătorului.

Oferta de proprietăți similare – Scăzută.

Cererea de proprietăți similare – Medie.

Echilibrul pieței – Piața vânzătorului.

Pentru estimarea valorii se va opta pentru comparabilele cele mai asemănătoare cu proprietatea subiect, atât din punct de vedere al localizării, suprafețelor, finisajelor, etc.. Comparabilele amintite sunt prezentate efectiv în anexele raportului de evaluare.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conform SEV 100- Cadru General, valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Analizând specificul proprietății evaluate, CMBU este analizată în următoarele situații:

- CMBU a proprietății considerată ca fiind construită
 - o Utilizare rezidențială
 - o Utilizare spații birouri/ comercială

CMBU a proprietății considerată ca fiind construită

Având în vedere că terenul susține o construcție edilitară care se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru următoarele ipoteze:

CRITERII CMBU	UTILIZARE REZIDENȚIALĂ	SPAȚII DEPOZITARE/ PRODUȚIE
PERMISĂ LEGAL	DA	DA
POSSIBILĂ FIZIC	DA	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA	DA
MAXIM PRODUCTIV	DA-pe termen lung	DA - fct. de domeniul de activitate

Analizând proprietatea, zona de amplasare a acesteia și ținând cont de art. 33 – GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile "Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării." se poate stabili că CMBU este utilizarea ca spațiu de depozitare/ producție.

5. APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

5.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

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

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate/ închiriate sau oferite spre vânzare/ închiriere pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație și includ: drepturi de proprietate transmise, motivațiile cumpărătorilor și ale vânzătorilor, condiții de

finanțare, condițiile pieței la momentul vânzării/ofertării, amplasare, caracteristici fizice și juridice.

Abordarea prin piață se bazează pe următoarele principii:

Principiul cererii și ofertei. Conform acestui principiu, prețurile proprietăților imobiliare sunt determinate de piață. Cumpărătorii constituie cererea, iar proprietățile oferite spre vânzare constituie oferta. Teoretic, cererea și oferta tind către un echilibru atunci când valoarea, prețul și costul de pe piață sunt egale. Competiția este importantă în modul de funcționare a cererii și ofertei, prețurile fiind susținute și valorile stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, investitori și alți participanți de pe piață.

Principiul substituției. Conform acestui principiu, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici.

Principiul echilibrului. Acest principiu prevede că valoarea proprietății imobiliare este creată și susținută când elementele contrastante, opuse sau interactive, sunt într-o stare de echilibru. Aceste elemente pot fi caracteristicile fizice ale terenului, costurile de producție și dezvoltare și relația dintre proprietate și mediu.

Principiul condițiilor externe. Conform acestui principiu, toate proprietățile imobiliare sunt afectate de condiții externe. Condițiile externe pot fi economice, juridice, politice sau fizice, iar acestea pot avea fie o influență pozitivă, fie negativă asupra valorii proprietății imobiliare.

Oferta de proprietăți similare:

Au putut fi identificate informații despre tranzacții recente, respectiv contracte de închiriere și acte adiționale de prelungire a perioadelor de închiriere (ceea ce dovedește buna interacțiune dintre cerere și ofertă).

Elementele de comparație relevante între proprietatea subiect și proprietățile similare oferite spre vânzare sunt reprezentate de: dreptul de proprietate transmis.

Analiza pe perechi de date - este o tehnică cantitativă de estimare a valorii imobilului și constă într-un proces în care două sau mai multe proprietăți oferite spre vânzare sunt comparate pentru a se obține o indicație asupra unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ajustările obținute sunt aplicate prețurilor de vânzare sau de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile.

Analiza datelor secundare – reprezintă o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietăți comparabile. Aceste

date secundare descriu, în general, piața imobiliară și sunt, de obicei, colectate de firme ce activează în domeniul cercetării sau diferite instituții ale statului.

Analiza costurilor - în analiza costurilor (ajustări legate de cost), ajustările se bazează pe indicatorii costului, cum ar fi costul net al construcției, costul pentru remediere, finisare, etc. Ajustările legate de cost sunt mult mai convingătoare pe piețele cu activitate limitată de vânzare. Cumpărătorii sunt în mod clar conștienți de costul reparațiilor, al adăugirilor sau al conversiilor, dar costul unei construcții nu se reflectă întotdeauna într-o creștere identică a valorii proprietății imobiliare.

PREZENTAREA PROPRIETĂȚILOR - GRILA DATELOR DE PIAȚĂ				
Element de comparație	Proprietatea evaluată	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Localizare	Comuna Cerașu, Jud. Prahova	Vălenii de Munte, Jud. Prahova	Vălenii de Munte, Jud. Prahova	Vălenii de Munte, Jud. Prahova
Suprafață utilă închiriată (mp)	28,71	22	18	26
Suprafață teren (mp)	Cotă indiviză	nu face obiectul evaluării	nu face obiectul evaluării	nu face obiectul evaluării
Etaj	Parter	Etaj 1	Parter	Parter
Utilități	Energie electrică	Da	Da	Da
Finisaje	Medii	Medii	Superioare	Superioare
Alte elemente	spații comune	grup sanitar	grup sanitar	grup sanitar, terasă
Preț chirie (Euro/mp)	-	7,2	11,0	9,3

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
UNITATE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Preț estimat de închiriere (€)	-	7,20	11,00	9,30
Tipul comparabilei (tranzacție/ ofertă)		tranzacție	ofertă	ofertă
Marjă de negociere (%)		0%	0%	0%
Marjă de negociere (EUR/mp)		0,00	-1	-1
Preț de închiriere (€)		7,20	10,00	8,30
AJUSTĂRI SPECIFICE ÎNCHIRIERII				
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		7,20	10,00	8,30
Unități de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Preț ajustat (€)		7,2	10,0	8,3
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Comuna Cerașu, Jud. Prahova	Vălenii de Munte, Jud. Prahova	Vălenii de Munte, Jud. Prahova	Vălenii de Munte, Jud. Prahova
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Ajustare (€)		-2,2	-3,0	-2,5
Preț ajustat (€)		5,04	7,00	5,81
Suprafață utilă închiriată (mp)	28,71	22	18	26
Ajustare (%)		0%	-10%	0%
Ajustare (€)		0,0	-0,7	0,0
Preț ajustat (€)		5,04	6,30	5,81
Etaj	Parter	Etaj 1	Parter	Parter
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		5,04	6,30	5,81

Utilități	Energie electrică	Da	Da	Da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		5,04	6,30	5,81
Finisaje	Inferioare	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-33%	-26%	-29%
Ajustare (€)		-1,66	-1,66	-1,66
Preț ajustat (€)		3,38	4,64	4,15
Alte elemente	grup sanitar	grup sanitar	grup sanitar	grup sanitar, terasă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		3,38	4,64	4,15
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-63%	-66%	-59%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (€)		-3,82	-5,36	-4,15
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (€)		-3,82	-5,36	-4,15
Rezultate	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Preț ajustat (€)		3,38	4,64	4,15
Ajustare totală netă absolută (€)		-3,82	-5,36	-4,15
Ajustare totală netă procentuală (%)		-63%	-66%	-59%
Ajustare totală brută absolută (€)		3,82	5,36	4,15
Ajustare totală brută procentuală (%)		63%	66%	59%
Număr ajustări		2	3	2
* Conform GEV630/art. 50 , selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară 3, care este cea mai apropiată d.p.d.v. fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.				
Chiria de piață a proprietății imobiliare subiect (rotunjită) -		4 Euro/mp	115,00 €	586 lei

EXPLICAȚIA AJUSTĂRILOR:

Ajustarea pentru elementele specifice proprietății:

- Ajustarea pentru localizare: Comparabilele au fost ajustate cu -30% deoarece au o amplasare superioară. Ajustările au fost stabilite pe baza analizei datelor secundare și a analizei interviurilor.
- Ajustarea pentru suprafața utilă: În urma analizei de piață și a analizei pe perechi de comparabilă B a fost ajustată cu -10%.
- Ajustarea pentru finisaje: comparabilele au fost ajustate cu -1,66EUR/mp, ajustările sunt estimate pe baza analizei costurilor și țin cont de stadiul actual al comparabilelor, al suprafeței utile ale acestora și costul pentru a le aduce la același stadiu cu proprietatea evaluată. S-au aplicat ajustări de 100EUR/mp, corespunzătoare instalației electrice, finisajelor exterioare și a unui sistem de încălzire, ajustările s-au raportat la o perioadă tipică de închiriere de 5 ani.

C1: $(100\text{EUR}/\text{mp} \cdot 22\text{mp}) / 5 \text{ ani} / 12 \text{ luni} = 36,67 \text{ EUR}$; $36,67\text{EUR} / 22\text{mp} = 1,66 \text{ EUR}/\text{lună}$

C2: $(100\text{EUR}/\text{mp} \cdot 18\text{mp}) / 5 \text{ ani} / 12 \text{ luni} = 30 \text{ EUR}$; $30\text{EUR} / 18\text{mp} = 1,66 \text{ EUR}/\text{lună}$

C2: $(100\text{EUR}/\text{mp} \cdot 26\text{mp}) / 5 \text{ ani} / 12 \text{ luni} = 43,33 \text{ EUR}$; $43,33\text{EUR} / 26\text{mp} = 1,66 \text{ EUR}/\text{lună}$

*Conform GEV630/art. 50 , selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară 3 care este cea mai apropiată d.p.d.v. fizic, juridic și

economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând abordarea prin piață, respectiv metoda comparației directe, fiind fundamentată pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

Având în vedere scopul și utilizarea raportului de evaluare s-a optat pentru valorile estimate conform comparației directe, astfel chiria de piață a imobilului subiect în opinia evaluatorului este de:

DENUMIRE	ADRESĂ	NR. CAD.	SUPRAFAȚĂ UTILĂ [mp]	CHIRIE DE PIAȚĂ			
				EUR/mp	RON/mp	EUR	RON
Spațiu Nr. 2 - Construcție anexă	Comuna Cerașu, Jud. Prahova	22200-C8	28,71	4 €	20,40 lei	115 €	586 lei

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 5,0991 RON/EURO din data de 27.03.2026.

Ing. Iordache Constantin
Evaluator proprietăți imobiliare
Membru Titular ANEVAR - Legitimatie nr. 18974



7. ANEXE

7.1. Comparabile

Comparabila 1



Comparabila 1 are o suprafață de 22mp, dispune de finisaje medii și acces la grup sanitar. Este închiriată cu 7euro/mp.lună.

Comparabila 2



Postat: 9 noiembrie 2022

Inchiriez spatii comerciale de 18 de 26 si 40 mp

203 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

inchiriez spatiu 18 mp cu 1000 lei, spatiu in suprafata de 26 mp in complex comercial avand toate utilitatile cu dimensiunea de 4 cu 6 5 m si o terasa acoperita de 32 mp in fata acestuia la pret de 1200 lei. De asemenea mai ofer spre inchiriere alte doua spatii unul tot de 26 mp iar celalalt de 40 mp fiecare cu terasa acoperita in fata. La cerere pot oferi spre inchiriere intreg spatiu de 32 mp acosta putandu se recomanda menta

PRIVAT

ANDREI
Pe OLX din data anului 2020
Activitate OLX

Suna vânzătorului

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Valeni de Munte,
Prahova



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, ești privind drepturile consumatorilor tu.

Arată mai multe

PUBLICITATE



Super Reduceri - Total Fishing

PUBLICITATE





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 20554 Cerasu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Cerasu, Loc. Slon

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	20554	Din acte: 976 Masurata: 898	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	20554-C1	Jud. Prahova, UAT Cerasu, Loc. Slon	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:152 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5141 / 21/07/2011		
Act Administrativ nr. 19, din 27/08/1999 emis de CONSILIUL LOCAL CERASU (H.G. nr.1359 din 27.12.2001 emisa de Guvernul Romaniei; adeverinta nr. 3232\29.07.2011 eliberata de PRIMARIA COMUNEI CERASU);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA CERASU, - domeniu public	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

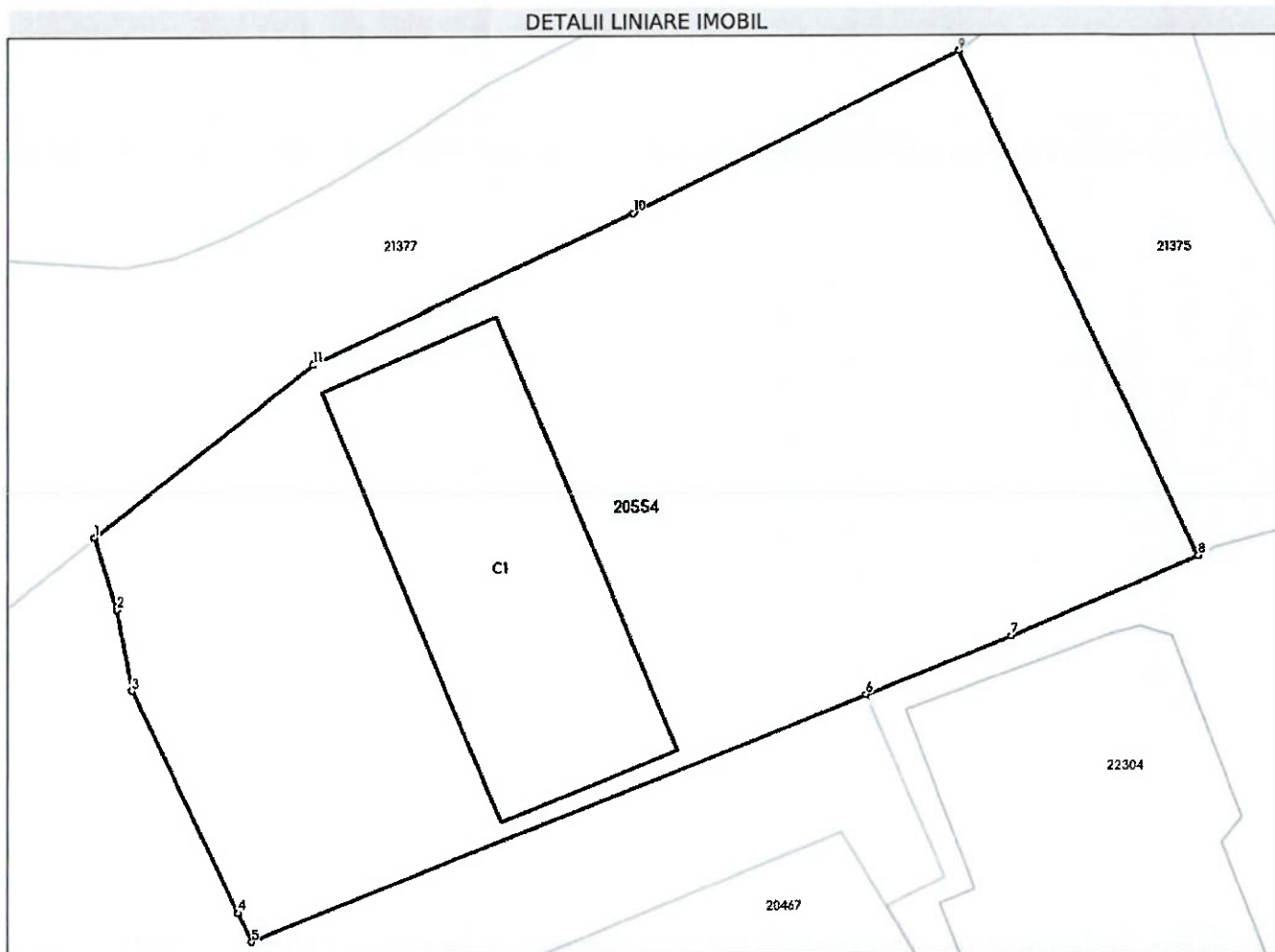
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
5141 / 21/07/2011		
Act Administrativ nr. 19, din 27/08/1999 emis de CONSILIUL LOCAL CERASU (H.G. nr.1359 din 27.12.2001 emisa de Guvernul Romaniei; adeverinta nr. 3232\29.07.2011 eliberata de PRIMARIA COMUNEI CERASU);		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL CERASU	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
20554	Din acte: 976 Masurata: 898	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	898	72	51	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	20554-C1	construcții administrative și social culturale	152	Cu acte	S. construita la sol:152 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.111
2	3	3.412
3	4	10.309

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	1.328
5	6	27.448
6	7	6.488
7	8	8.4
8	9	23.032
9	10	15.136
10	11	14.613
11	1	11.485

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/02/2026, 09:09

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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vălenii de Munte

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 22200 Cerasu

Nr. cerere	4586
Ziua	11
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200658018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Cerasu, Loc. Cerasu, Str Mihai Viteazul, Nr. 277

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	22200	5.132	Teren imprejmuit; Constructia C10 inscrista in CF 22200-C10; imobil inscrist in CF sporadic 20683; In act T9, parcela 268

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	22200-C1	Jud. Prahova, UAT Cerasu, Loc. Cerasu, Str Mihai Viteazul, Nr. 277	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:501 mp; ATELIER PRESTARI SERVICII,AN CONSTR.1998,INVELITOARE TABLA LINDAB,PERETI CARAMIDA,FUNDATIE PIATRA, extinsa in anul 2018
A1.6	22200-C6	Jud. Prahova, UAT Cerasu, Loc. Cerasu, Str Mihai Viteazul, Nr. 277	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38 mp; ANEXA CT.,AN CONSTR.2008,INV.TABLA LINDAB,PERETI BCA,FUNDATIE BETON.
A1.7	22200-C7	Jud. Prahova, UAT Cerasu, Loc. Cerasu, Str Mihai Viteazul, Nr. 277	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:244 mp; PRIMARIA,AN CONSTR.2007,INV.TABLA LINDAB,PERETI BCA+BETON, FUNDATIE BETON.
A1.8	22200-C8	Jud. Prahova, UAT Cerasu, Loc. Cerasu, Str Mihai Viteazul, Nr. 277	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:142 mp; Anexa P+M, Smansarda=60mp, Sup.constr.desf.=141mp, edificata in anul 2017
A1.9	22200-C9	Jud. Prahova, UAT Cerasu, Loc. Cerasu, Str Mihai Viteazul, Nr. 277	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:142 mp; S. construita desfasurata:284 mp; Anexa, Parter+Etaj, Setaj=142mp, Supr.Constr.Desf=284m

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11303 / 17/04/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Cerasu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 22200 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 317.	A1
Act Normativ nr. 75, din 29/01/2010 emis de GUVERNUL ROMANIEI (H.G.R. nr. 1359/2001 emisa de GUVERNUL ROMANIEI; act administrativ nr. 5676/13-12-2012 emis de PRIMARIA CERASU; act administrativ nr. 8/28-12-2005 emis de PRIMARIA CERASU; act administrativ nr.65/2012 emis de Primaria comunei Cerasu);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA CERASU , - domeniu public	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CERASU	A1, A1.1, A1.6, A1.7
Act Normativ nr. 75, din 29/01/2010 emis de GUVERNUL ROMANIEI (H.G.R. nr. 1359/2001 emisa de GUVERNUL ROMANIEI; act administrativ nr. 5676/13-12-2012 emis de PRIMARIA CERASU; act administrativ nr. 8/28-12-2005 emis de PRIMARIA CERASU; act administrativ nr.65/2012 emis de Primaria comunei Cerasu; act administrativ nr. 1066 , din 21.02.2023 , emis de Primaria Comunei Cerasu; Certificat de atestare a edificarii/extinderii constructiei realizate fara autorizatie de construire ; act administrativ nr 659 din 02.02.2023, emis de Primaria Comunei Cerasu;act administrativ nr 408 din 20.01.2023, emis de Primaria Comunei Cerasu;act administrativ nr 3876 din 21.06.2023, emis de Primaria Comunei Cerasu);		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEmod dobandire Lege si asupra extinderii constructiei C1, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA CERASU , - domeniu public	A1.1, A1.6, A1.7

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 1066, din 21/02/2023 emis de Primaria Comunei Cerasu (Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire ; act administrativ nr 659 din 02.02.2023, emis de Primaria Comunei Cerasu;act administrativ nr 408 din 20.01.2023, emis de Primaria Comunei Cerasu;act administrativ nr 3876 din 21.06.2023, emis de Primaria Comunei Cerasu);		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA CERASU , - domeniu public	A1.8
Act Administrativ nr. 6122, din 26/09/2023 emis de Primaria Comunei Cerașu (Certificat de atestare a edificării construcției ; act administrativ nr 6115 din 26.09.2023, emis de Primaria Comunei Cerașu;act administrativ nr 14 din 16.05.2023, emis de Primaria Comunei Cerașu;act administrativ nr 6112 din 26.09.2023, emis de Primaria Comunei Cerașu;act administrativ nr 4051 din 29.06.2023, emis de Primaria Comunei Cerașu);		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA CERASU , - domeniu public	A1.9

C. Partea III. SARCINI

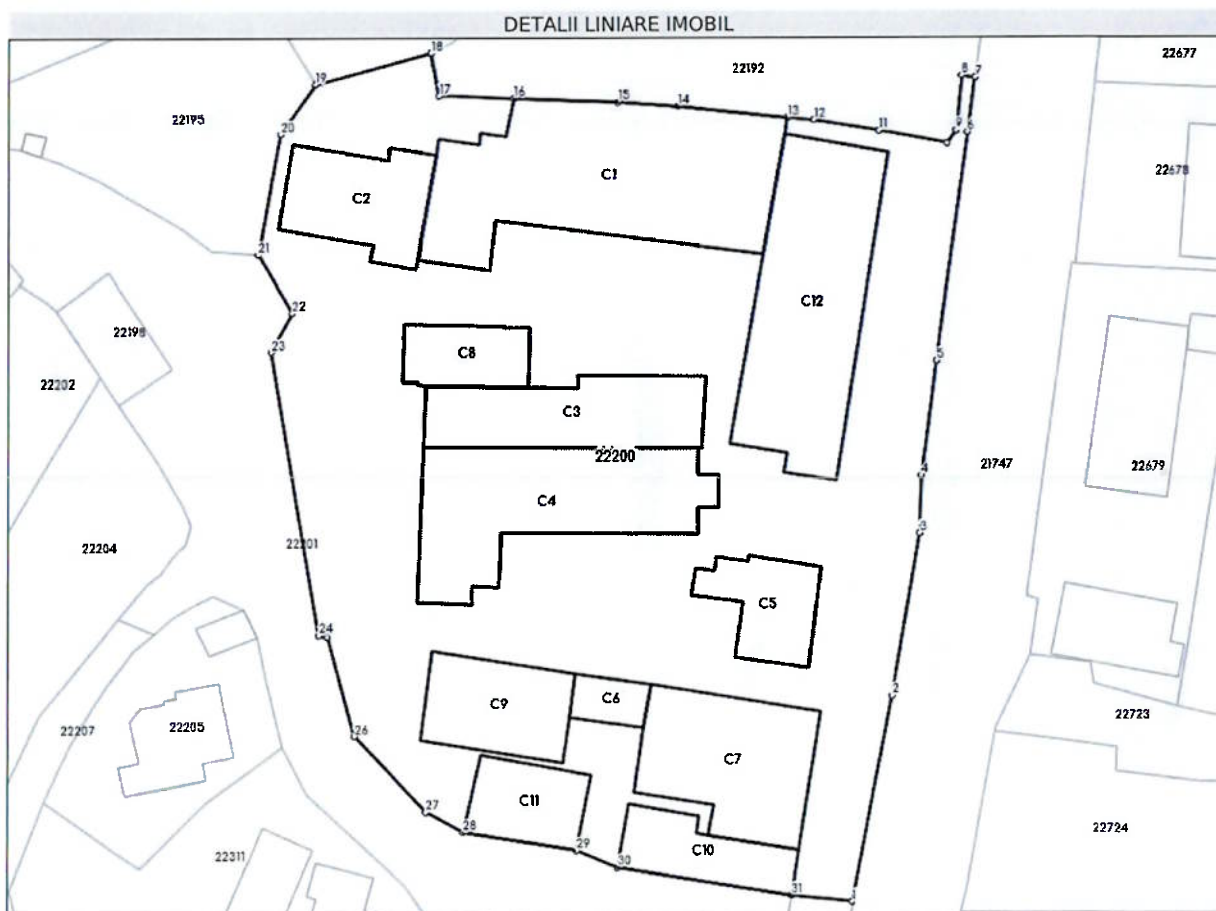
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
11303 / 17/04/2024		
Act Administrativ nr. 1714, din 29/04/2020 emis de Primaria Cerasu și S.C. CREATIVE PEOPLE S.R.L.;		
C1	se notează contractul de închiriere având ca obiect construcția C1 cu număr cadastral 22200-C1 (înscrisă în CF sporadic 20683-C1), înscrisă în prezenta carte funciara, încheiat între PRIMARIA CERASU, în calitate de locator și S.C. CREATIVE PEOPLE S.R.L. CERASU, în calitate de locatar, pentru o perioadă de 10 ani (calculată de la data semnării procesului verbal de predare-primire a construcției, cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă cu cel mult jumătate din durata inițială) 1) S.C. CREATIVE PEOPLE S.R.L	A1.1
5239 / 21/02/2025		
Act Administrativ nr. 1220, din 19/02/2025 emis de PRIMARIA COMUNEI CERASU;		
C2	se notează faptul că, construcția C1, ce face obiectul Contractului de închiriere nr. 1714/29.04.2020, înscrisă inițial în CF sporadic 20683-C1, în urma înregistrării sistematice are numărul cadastral 22200-C1	A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
22200	5.132	imobil inregistrat in CF sporadic 20683; In act T9, parcela 268

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.132	29	1288-1306	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	22200-C1	construcții administrative și social culturale	501	Cu acte	S. construită la sol:501 mp; ATELIER PRESTARI SERVICII, AN CONSTR.1998, INVELITOARE TABLA LINDAB, PERETI CARAMIDA, FUNDATIE PIATRA, extinsa in anul 2018
A1.2	22200-C2	construcții administrative și social culturale	151	Fara acte	S. construită la sol:151 mp; DISPENSAR SANITAR VETERINAR, AN CONSTR.1959, INV. TIGLA, PERETI CARAMIDA, FUNDATIE PIATRA.
A1.3	22200-C3	construcții administrative și social culturale	203	Fara acte	S. construită la sol:203 mp; ANEXA CAMIN CULTURAL, AN CONSTR.1989, INV. TABLA LINDAB, PERETI CARAMIDA, FUNDATIE BETON.
A1.4	22200-C4	construcții administrative și social culturale	326	Fara acte	S. construită la sol:326 mp; CAMIN CULTURAL, AN CONSTR.1970, INV. TABLA LINDAB, PERETI CARAMIDA, FUNDATIE BETON.
A1.5	22200-C5	construcții administrative și social culturale	103	Fara acte	S. construită la sol:103 mp; SEDIU POLITIE

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	22200-C6	construcții anexa	38	Cu acte	S. construita la sol:38 mp; ANEXA CT.,AN CONSTR.2008,INV.TABLA LINDAB,PERETI BCA, FUNDATIE BETON.
A1.7	22200-C7	construcții administrative si social culturale	244	Cu acte	S. construita la sol:244 mp; PRIMARIA,AN CONSTR.2007,INV.TABLA LINDAB,PERETI BCA+BETON,FUNDATIE BETON.
A1.8	22200-C8	construcții anexa	81	Cu acte	S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:142 mp; Anexa P+M, Smansarda=60mp, Supr.constr.desf.=141mp, edificata in anul 2017
A1.9	22200-C9	construcții anexa	142	Cu acte	S. construita la sol:142 mp; S. construita desfasurata:284 mp; Anexa, Parter+Etaj, Setaj=142mp, Supr.Constr.Desf=284m
*A1.10	22200-C10	construcții administrative si social culturale	105	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:105 mp; CONSTRUCTIE BIROURI P+Ep,Supraf.constr. la sol=106mp,An constr.1977.Supraf.constr. desf.=106mp(P) +41mp(Ep)=147mp
A1.11	22200-C11	construcții administrative si social culturale	99	Fara acte	S. construita la sol:99 mp; OFICIU POSTAL
A1.12	22200-C12	construcții administrative si social culturale	388	Fara acte	S. construita la sol:388 mp; CAMIN CULTURAL

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	581.646,742 425.366,028	2	581.650,999 425.388,002	22.383
3	581.653,923 425.405,037	4	581.654,11 425.411,047	6.013
5	581.655,759 425.423,067	6	581.659,064 425.446,984	24.144
7	581.659,886 425.452,673	8	581.658,456 425.452,892	1.446
9	581.657,867 425.447,17	10	581.656,871 425.445,788	1.703
11	581.649,634 425.447,151	12	581.642,677 425.448,284	7.049
13	581.639,867 425.448,532	14	581.628,278 425.449,775	11.656
15	581.621,916 425.450,188	16	581.610,971 425.450,608	10.954
17	581.603,164 425.450,881	18	581.602,302 425.455,334	4.536
19	581.590,13 425.452,06	20	581.586,446 425.446,844	6.386
21	581.584,034 425.434,21	22	581.587,724 425.428,195	7.056
23	581.585,462 425.424,078	24	581.590,554 425.394,419	30.093
25	581.591,441 425.394,209	26	581.594,321 425.383,713	10.884
27	581.601,893 425.375,613	28	581.605,766 425.373,465	4.429
29	581.617,575 425.371,489	30	581.621,938 425.369,695	4.717
31	581.640,275 425.366,735	1	581.646,742 425.366,028	6.506

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
2	581.650,999 425.388,002	3	581.653,923 425.405,037	17.284
4	581.654,11 425.411,047	5	581.655,759 425.423,067	12.133
6	581.659,064 425.446,984	7	581.659,886 425.452,673	5.748
8	581.658,456 425.452,892	9	581.657,867 425.447,17	5.753
10	581.656,871 425.445,788	11	581.649,634 425.447,151	7.364
12	581.642,677 425.448,284	13	581.639,867 425.448,532	2.821
14	581.628,278 425.449,775	15	581.621,916 425.450,188	6.375
16	581.610,971 425.450,608	17	581.603,164 425.450,881	7.812
18	581.602,302 425.455,334	19	581.590,13 425.452,06	12.605
20	581.586,446 425.446,844	21	581.584,034 425.434,21	12.863
22	581.587,724 425.428,195	23	581.585,462 425.424,078	4.698
24	581.590,554 425.394,419	25	581.591,441 425.394,209	0.911
26	581.594,321 425.383,713	27	581.601,893 425.375,613	11.088
28	581.605,766 425.373,465	29	581.617,575 425.371,489	11.973
30	581.621,938 425.369,695	31	581.640,275 425.366,735	18.574

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/02/2026, 12:07

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

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

aferență închirierii prin licitație publică a unei suprafețe 28,71 m.p situat în construcția anexa (CAD 22200-C8) ce aparține domeniului public al comunei Cerasu, județul Prahova

CAPITOLUL I - CAIETUL DE SARCINI

CAPITOLUL II - FIȘA DE DATE A PROCEDURII

CAPITOLUL III - CONTRACTUL - CADRU

CAPITOLUL IV - FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

CAPITOLUL I

CAIETUL DE SARCINI

3. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

3.1 Descrierea și identificarea imobilului - destinat închirierii

- (4) Imobilul - spațiul în suprafață de 28,71 mp ce face obiectul închirierii, face parte din constructua anexa identificată cu numărul cadastral 22200 -C8 și se află situată în comuna Cerașu, sat Cerasu, județul Prahova.
- (5) Imobilul - spațiul în suprafață de 28,71 mp, aparține domeniului public al comunei Cerașu, județul Prahova, identificat în CF nr. 22200 -C8, număr cadastral 22200 - C8 Spațiul este identificat în releveul imobilului.

3.2 Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Imobilul - spațiul în suprafață de 28,71 mp, aferent imobilului identificat cu numărul cadastral 20554-C1, aparținând domeniului public al comunei Cerașu, județul Prahova, este scos la licitație publică în vederea închirierii.

2.CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1. Tipul de procedură aplicată: atribuirea contractului de închiriere se va face prin procedură de licitație publică deschisă, cu ofertă la plic închis și sigilat.

2.2. Quantumul și natura taxelor și garanțiilor:

(1) Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare în suma de 200 lei. Taxa de participare se restituie doar în cazul în care, în cadrul documentației de atribuire și/sau modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care nu pot fi corectate în condițiile legii și care atrag anularea procedurii. Contravaloarea caietului de sarcini este în suma de 100 lei.

(2) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru spațiul în suprafața de 28,71 mp ce face obiectul licitației. Pentru oferta depusă se va achita garanția de participare care este în valoare de 230 euro, reprezentând contravaloarea a doua chirii.

(3) Garanția de participare la licitație, depusă de ofertantul câștigător se reține de proprietar (locator), până în momentul încheierii contractului de închiriere urmând ca după această dată garanția de participare să constituie garanția la contractul de închiriere prevăzută de art.334 alin.(5) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Garanția de participare se returnează ofertanților necâștigători, la cerere, în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

(5) Perioada de valabilitate a garanției de participare cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei, respectiv 90 de zile de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

(6) Proprietarul (locatorul) va reține garanția de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în una din următoarele situații:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) ofertă sa fiind stabilită câștigătoare, nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea contractului de închiriere sau dacă refuză încheierea contractului.

(7) Dovezile plății taxei de participare și a garanției de participare se vor prezenta o dată cu depunerea ofertei.

(8) Ofertele care nu sunt însoțite de taxa de participare și garanția de participare, în cuantum, forma și având perioada de valabilitate solicitate în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor.

(9) Garanția de participare la licitație și taxa de participare la licitație se pot achita astfel:

- la casieria Primăriei comunei Cerașu
- prin virament bancar dupăcum urmează:
 - beneficiar COMUNA CERAȘU
 - COD FISCAL: 2843205
- taxa de participare - cont: RO65TREZ5285006XXX001072;
- garanția de participare - cont:RO65TREZ5285006XXX001072;
- caietul de sarcini - cont:RO25TREZ52821180250XXXXX;
- banca: Trezoreria Vălenii de Munte.

2.3. Elemente de preț:

(1) Prețul de pornire al licitației pentru închirierea spațiului este de 4 euro /m.p., (115 euro/luna) preț stabilit conform art.3 alin.(1) al H.C.L. Cerașu nr...../2026;

(2) Prețul închirierii urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire al licitației.

2.4. Desfășurarea licitației publice:

(1) Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei comunei Cerașu, județul Prahova, la data și ora precizate în anunțul de licitație.

(2) Comisia de evaluare verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți.

(3) Președintele de comisie anunță:

a) datele generale, necesare pentru identificarea exactă a bunului imobil ce face obiectul închirierii;

b) metoda de închiriere;

c) denumirea și numărul de ordine al ofertanților;

d) modul de desfășurare al licitației.

(4) Licitația se desfășoară după metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, conform precizărilor din "Documentația de atribuire".

2.5. Condiții de eligibilitate:

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

- a) a plătit taxa de participare la licitație și garanția de participare;

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

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

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

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

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

(4) Pentru desfășurarea procedurii de licitație publică organizată în vederea închirierii bunului imobil - spațiu în suprafață de 29,81 - aparținând domeniului public al Comunei Cerașu, este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.

2.6. Drepturile și obligațiile părților

2.6.1. Drepturile și obligațiile proprietarului (locatorului):

(1) Să predea bunul pe bază de proces verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;

(2) Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

(3) Să beneficieze de garanția constituită de chiriaș (locatar) în cuantumul a două chirii, în caz contrar, proprietarul (locatorul) este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;

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

(5) Să controleze executarea obligațiilor chiriașului (locatarului) și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către chiriaș (locatar), starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

(6) Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

2.6.2. Drepturile și obligațiile chiriașului (locatarului):

(1) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele și actele săvârșite;

(2) Să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

(3) Să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

(4) Să solicite proprietarului (locatorului), după caz, reparațiile necesare pentru menținerea imobilului în stare corespunzătoare de folosință;

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

(6) Să restituie bunul, pe bază de proces verbal, la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală;

(7) Să nu subînchirieze, cesioneze sau să se asocieze cu alte persoane fizice sau juridice, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu).

(8) Să plătească toate utilitățile neputând avea pretenția diminuării chiriei.

(9) Va realiza pe cheltuiala sa toate dotările, pe care le consideră necesare funcționării.

(10) În derularea contractului de închiriere, se vor utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: bunurile care au făcut obiectul închirierii ce revin de plin drept, gratuit și libere de sarcini autorității publice locale, la încetarea contractului de închiriere;

b) bunurile proprii: bunuri care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii și care, la încetarea contractului, rămân în proprietatea chiriașului, dacă există posibilitatea de a fi ridicate fără a fi afectată structura construcției.

(11) Chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în vigoare în domeniul protecției mediului, paza contra incendiilor, protecția muncii, PSI, etc., începând de la data preluării spațiului (bunului imobil), până la încetarea contractului de închiriere și va suporta toate cheltuielile constatările organelor abilitate în aceste domenii, precum și contravaloarea contravențiilor stabilite de acestea.

(12) Pe durata închirierii, chiriașul va respecta reglementările de mediu, urmând a suporta toate efectele constatările organelor abilitate în acest domeniu, precum și contravaloarea contravențiilor stabilite de acestea.

(13) Chiriașul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare pentru domeniul de activitate pe care îl desfășoară.

(14) Pe durata închirierii este interzisă schimbarea destinației activității pentru care s-a încheiat contractul.

(15) Chiriașul are obligația să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a obiectului închirierii, pe cheltuiala sa și să despăgubească proprietarul, pentru pagubele produse din culpa sa.

(16) Chiriașul are obligația efectuării curățeniei în spațiul ce face obiectul contractului de închiriere .

(17) Chiriașul se obligă să respecte și va fi direct răspunzător pe toata durata contractului de închiriere de aplicarea normelor legale privind protecția mediului, protecția și paza împotriva incendiilor, precum și orice alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară.

(18) Chiriașul se obligă să îngrijească și să conserve spațiul ca un bun proprietar.

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către autoritatea publică locală, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina acesteia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată; În situația prevăzută, autoritatea publică locală va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către autoritatea publică locală municipală, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către autoritatea publică locală, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina autorității publice locale;

e) prin acordul comun al părților;

f) în cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit;

g) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, stabilite de părți prin contractul de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege;

h) în cazul intrării în insolvență, în faliment sau a dizolvării pe cale legală a chiriașului;

i) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat.

2.6.3. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș (locatar) dă dreptul proprietarului (locator) la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

2.7. Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei documentații de atribuire, proprietarul (locatorul) are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoane fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în acuză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

4. CONDIȚII DE VALABILITATE ALE OFERTELOR

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

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Cerașu - Registratură, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul de intrare al Primăriei, precizându-se data și ora.

3.1. CONȚINUTUL OFERTEI

PLICUL EXTERIOR va trebui să conțină:

a) acte doveditoare privind efectuarea plății taxelor privind participarea la licitație în valoare de 200 lei, 100 lei caietul de sarcini și garanția de participare în valoare de 230 euro.

b) documente care dovedesc calitățile și capacitățile ofertantului, după cum urmează:

1. fișa cu informații privind ofertantul - **formularul nr.1**
2. declarația de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări - **formularul nr.2**
3. certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrul Comerțului - copie, după caz;
4. certificat constatator, emis de Oficiul Registrul Comerțului, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor - original/copie, după caz;
5. declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare - original - **formularul nr.3** însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate, după caz;
6. împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate, după caz;

7. certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original;

8. certificat fiscal privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor - original;

9. declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani și din culpă proprie nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul - original - **formularul nr.4** însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate, după caz;

10. declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că a intrat în posesia caietului de sarcini a licitației - original - **formularul nr.5** însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate.

În cazul unei asocieri, fiecare asociat este obligat să prezinte toate documentele din care rezultă dovada calității de medic stomatolog și toate celelalte documente eliberate de instituțiile de specialitate;

PLICUL INTERIOR va cuprinde oferta propriu-zisă (Oferta financiară - Formularul nr.6) ce va fi completată cu numele ofertantului, precum sediul social al acestuia, se sigilează și se va introduce în plicul exterior alături de toate documentele menționate.

Oferta financiară propriu-zisă va fi exprimată în euro/mp/lună.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu documentația de atribuire iar oferta va fi întocmită, în așa fel, încât să fie conform prevederilor din caietul de sarcini și documentația de atribuire.

Notă: 1) Plicul exterior (cuprinzând și plicul interior, "oferta financiară") trebuie să fie netransparent, sigilat, iar pe acesta se va trece:

- EXPEDITORUL (numele ofertantului, sediul, adresa de corespondență, telefonul/faxul de contact și numele persoanei de contact, eventual și un telefon al persoanei de contact);

- ADRESANTUL (Primăria comunei Cerașu);

- OFERTĂ pentru închirierea unei suprafață de 28,71 mp aferentă imobilului identificat cu numărul cadastral 22200-C8 pentru inchiriere aparținând domeniului public al comunei Cerașu, situat în comuna Cerașu, sat Cerasu, județul Prahova

- "A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ORA..." (data și ora de deschidere a ofertelor, ce au fost prevăzute în anunțul procedurii de licitație).

Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită și înregistrată de către autoritatea publică până la data și ora limită stabilită prin anunțul de participare.

Ofertantul își asumă riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, dacă alege varianta transmiterii ofertei prin poștă.

Ofertele întârziate sunt cele care sunt depuse la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de participare ori care sunt primite de către autoritatea publică după expirarea datei și orei limită de depunere a ofertelor. Acestea se returnează nedeschise.

3.2. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

Comisia are dreptul de a exclude din licitație:

- orice ofertant care este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementate prin lege;
- orice ofertant care nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiile de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sau la bugetul local;
- ofertanții care au avut calitatea de câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.
- în cazul în care a deținut și alte contracte cu oricare altă autoritate publică locală și are restanțe la plată, sau nu a îndeplinit condițiile contractuale.
- prezintă informații false în legătură cu situația proprie.
- stabilirea ofertei câștigătoare va fi făcută de către comisia de evaluare pe baza criteriului prețul cel mai mare oferit pentru imobilul ce face obiectul închirierii.

3.3. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

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

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul proprietarului bunului menționat spre închiriere

Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale.

CAPITOLUL II

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

4. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

Comuna Cerașu, județul Prahova prin reprezentant legal domnul Alin Remus Staicu în calitate de primar, cu sediul în comuna Cerașu, sat Cerașu, strada Mihai Viteazul, nr.277 cod poștal 107135, cod fiscal 2843205, telefon/fax 0244/297112, email:primariacomunacerasu@gmail.com.

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

2.1 Procedura de atribuire

(1) Atribuirea contractului de închiriere se va face prin procedură de licitație, cu respectarea prevederilor O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Procedura de atribuire este licitație publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, procedură la care orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a depune ofertă.

2.2. Anunțul de licitație

(1) Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local al comunei Cerașu și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală și pe pagina de internet a Primăriei comunei Cerașu.

(2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele cerințe:

- h)** informații generale privind proprietarul precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- i)** informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie închiriat;
- j)** 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 proprietarului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;
- k)** informații privind ofertele: data - limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- l)** data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- m)** instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- n)** data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

2.3 Obținerea documentației de atribuire

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține **documentația de atribuire**.

(2) Proprietarul (locatorul) optează pentru obținerea documentației de atribuire de către persoanele interesate prin asigurarea accesului direct, nerestrictionat și deplin, prin mijloace electronice la conținutul documentației de atribuire, fiind postată pe site-ul oficial al Comunei Cerașu, adresa: <https://www.primariacerasu.ro>

(3) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(4) Proprietarul (locatorul) are obligația de a 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.

(5) Proprietarul (locatorul) are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(6) Fără a aduce atingere prevederilor pct.2.3 alin.(4), proprietarul (locatorul) are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

(7) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul (locatorul) în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct.2.3 alin.(6), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

2.4. Condiții financiare de participare la licitație

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria primăriei sau prin virament bancar taxa de participare și garanția de participare, în conturile beneficiarului COMUNA CERAȘU, cod fiscal 2843205, deschis la Trezoreria Vălenii de Munte, astfel:

- taxa de participare - cont: RO65TREZ5285006XXX001072;
- garanția de participare - cont:RO65TREZ5285006XXX001072;
- caietul de sarcini - cont:RO25TREZ52821180250XXXXX;
- banca: Trezoreria Vălenii de Munte.

2.5. Depunerea ofertelor

(1) Oferta se depune la sediul Primăriei comunei Cerașu - Compartiment Registratură, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele prevăzute în documentația de atribuire.

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

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

(4) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

2.6. Comisia de evaluare

(1) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezentă tuturor membrilor.

(2) Comisia de evaluare adoptă decizii cu votul majorității membrilor în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(3) Membrii comisiei de evaluare și supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

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

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul II inclusiv cu ofertantul, persoana fizică;
b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul II inclusiv cu ofertantul, cu persoane care fac parte din consiile de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;

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

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

(5) Membrii comisiei de evaluare au obligația să respecte confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

(6) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cazul în care 2 ofertanți au oferit același preț.

2.7. Licitatia

(1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) Plicurile închise și sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(4) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare verifică, analizează și elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire.

(5) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitației este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească toate condițiile de valabilitate. În caz contrar, se aplică prevederile pct.2.7. alin.(2).

(6) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.(8) de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(7) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

(8) În urma analizării ofertelor de către Comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care 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.

2.8. Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare, ținând seama de criteriul de atribuire, prevăzut în documentația de atribuire. **Oferta câștigătoare este oferta care conține cel mai mare preț oferit.**

(2) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea între ofertanți se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă de către fiecare ofertant aflat la egalitate.

(3) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(4) În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct.2.7, alin.(8), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite proprietarului.

(5) Proprietarul (locatorul) are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(6) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea "Raportului de evaluare" al Comisiei de evaluare, proprietarul (locatorul) informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

(7) Proprietarul (locatorul) poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendarastice de la data realizării comunicării prevăzute la alin.(6).

2.9. Dispoziții finale

(1) Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

(2) Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul de intrare, precizându-se data și ora.

(3) Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse și vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

3.1.Elaborarea ofertelor

(1) Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.

(2) Oferta trebuie să fie redactată în limba română.

(3) Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

(4) Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.

(5) Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere al bunului licitat.

(6) Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului de licitație, atrage după sine pierderea garanției de participare.

(7) Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, plata de daune-interese de către partea în culpă

3.2. Prezentarea ofertelor

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

(2) Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul de intrări, precizându-se data și ora.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Cerașu - Compartimentul Registratură, până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație.

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

(5) Pe plicul exterior se va indica doar obiectul închirierii pentru care este depusă oferta (*"LICITAȚIE PUBLICĂ pentru închirierea unei în suprafețe de 28,71 mp aferent imobilului identificat cu numărul cadastral 22200-C8 pentru închiriere, aparținând domeniului public al comunei Cerașu, situat în comuna Cerașu, sat Cerasu, județul Prahova" A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DEORA.....*). Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanților.

(6) Plicul exterior va trebui să conțină:

A. Documente pentru persoane juridice:

1. fișa cu informații privind ofertantul - **Formularul nr.1**
2. declarația de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări - **Formularul nr.2**
3. certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrul Comerțului - copie
4. certificat constatator, emis de Oficiul Registrul Comerțului, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor - original/copie
5. declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, fliment sau lichidare - **original - Formularul nr.3** însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
6. împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
7. certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - **original**;
8. certificat fiscal privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor - **original**;
9. copie după documentul care dovedește achitarea garanției de participare;
10. copie după documentul care dovedește achitarea taxei de participare;
11. declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani și din culpă proprie nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul - **original - Formularul nr.4** însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
12. declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că a intrat în posesia caietului de sarcini a licitației - **original - Formularul nr.5** însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate.

Notă: documentele în copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

B. Documente pentru persoane fizice:

1. fișa cu informații privind ofertantul - **Formularul nr.1**
2. declarația de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări - **Formularul nr.2;**
3. actul de identitate - copie;
4. împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului să de identitate, dacă este cazul;
5. certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - **original;**
6. certificat fiscal privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor - **original;**
7. copie după documentul care dovedește achitarea garanției de participare;
8. copie după documentul care dovedește achitarea taxei de participare;
9. declarație pe proprie răspundere că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani și din culpă proprie nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul - **original - Formularul nr.4;**
10. declarație pe proprie răspundere că a intrat în posesia caietului de sarcini a licitației - **original - Formularul nr.5.**

Notă: documentele în copie nelegalizată se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

(7) **Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă potrivit **Formularul nr.6** și va cuprinde prețul oferit pentru spațiul care face obiectul licitației.

(8) Pe plicul interior se va scrie doar numele/denumirea ofertantului precum și domiciliul/sediul social al acestuia, după caz.

(9) Fiecare participant depune o singură ofertă.

(10) Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul de licitație, vor fi excluse de la licitație și vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

(11) Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

4. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

4.1. Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este cel mai mare preț ofertat.

4.2. În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții calificați pe primul loc, departajarea între ofertanți se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completare unei nou formular de ofertă de către fiecare ofertant aflat la egalitate.

4.3. Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Proprietarul (locatorul) are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului precizat în documentația de atribuire.

(2) Oferta câștigătoare este oferta cu cel mai mare preț oferat.

(3) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea între ofertanți se va face prin reoferare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului pferit în plicurile interioare. Reoferarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă de către fiecare ofertant aflat la egalitate.

(4) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(5) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(6) Proprietarul (locatorul) are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(7) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind proprietarul (locatorul), precum: denumire, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) durata contractului;

g) nivelul chiriei;

h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(8) Proprietarul (locatorul) are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(9) În cadrul comunicării prevăzute la alin.(8) proprietarul (locatorul) are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(10) În cadrul comunicării prevăzute la alin.(8) proprietarul (locatorul) are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

4.4. Anularea porcedurii de atribuire a contractului de închiriere

(1) Prin excepție de la prevederile art.341 alin.(20) din O.U.G. nr.57/2019 - Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, proprietarul(locatorul) are dreptul de a anula procedura de atribuire a contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau care fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin.(1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de lege;

b) proprietarul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de lege.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Proprietarul (locatorul) are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

(1) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris care se vor depune la sediul Primăriei comunei Cerașu, strada nr....., județ Prahova.

(2) Contestațiilor vor fi soluționate de către CNSC

(3) În cazul în care contestația este fondată, Comisia de evaluare va revoca, decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea referatului Comisiei de soluționare a contestațiilor.

(4) În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins acesta va putea recurge la introducerea unei acțiuni în justiție la Secția de contencios administrativ a Tribunalului Prahova.

(5) Contestația administrativă suspendă derularea procedurii de închiriere până la soluționarea ei.

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

6.1. Contractul de închiriere

(1) Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de închiriere și în conformitate cu Caietul de sarcini.

(2) Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă, autenticată, sub sancțiunea nulității.

(3) Conținutul contractului de închiriere va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

a) părțile contractante

b) obiectul contractului

c) prețul chiriei

d) drepturile și obligațiile părților

e) clauze privind despăgubiri în situația denunțării înainte de expirarea termenului.

(4) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se

reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cerea oricărei părți.

6.2. Contractul de închiriere va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CAPITOLUL III

CONTRACTUL - CADRU

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMARIA COMUNEI CERAȘU
NR.....din.....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

În baza H.C.L. Cerașu nr.....din..... prin care s-a aprobat închirierea unei suprafețe de 29,81 mp din imobilului identificat cu numărul cadastral 20554 C1 pentru închiriere, aparținând domeniului public al comunei Cerașu, situat în comuna Cerașu, sat Slon, județul Prahova și a Raportului procedurii de atribuire a contractului, întocmit de Comisia de evaluare a ofertelor, înregistrat la sediul Primăriei comunei Cerașu cu nr.....din....., se încheie prezentul contract de închiriere:

I.Părțile contractante

1. PRIMARIA COMUNEI CERAȘU prin primar - Alin Remus STAICU, cu sediul în comuna Cerașu, sat Cerașu, strada, nr....., județ Prahova, cod fiscal, în calitate de proprietar (locator), pe de o parte,
Și

4. a) În cazul persoanelor fizice:

....., cu domiciliul în....., telefon/fax....., identificat cu BI/CI, seria.....nr....., eliberat la data dede către....., în calitate de chiriaș (locator), pe de altă parte

b) În cazul persoanelor juridice:

....., cu sediul în....., telefon/fax....., CUI....., reprezentată prin, în funcția administrator, în calitate de chiriaș (locator) pe de altă parte;

Au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, în următoarele condiții:

II.Obiectul contractului de închiriere

1.Obiectul contractului de închiriere este un spațiu în suprafață de 29,81m.p. din imobilului identificat cu numărul cadastral 20554 C1 pentru închiriere, aparținând domeniului public al comunei Cerașu, situat în comuna Cerașu, sat Slon, județul Prahova.

2.Spațiul se închiriază exclusiv în vederea desfășurării activității de

3. Schimbarea destinației este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

III.Durata contractului

Termenul de închirierii este de 10 ani, cu începere de la data de.....până la data de..... cu drept de prelungire pentru o perioada de cel mult jumătate din durata sa initiala.

La expirarea termenului chiriașul (locatarul) poate cere reînnoirea contractului, cu cel puțin 60 de zile anterioare expirării, prelungirea care se va face de comun acord între părți, numai în cazul în care proprietarul (locatorul) consideră că acest lucru este posibil.

Contractul de închiriere se prelungește prin act adițional dacă sunt îndeplinite, cumulativ următoarele condiții:

- locatarul a achitat chiria la termenul convenit;
- locatarul a respectat, fără excepții, toate clauzele contractuale;
- locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul local sau la bugetul de stat;
- locatarul nu se află în procedură de insolvență, faliment sau lichidare.

IV Prețul închirierii

4. Prețul închirierii pentru spațiul în suprafață de 29,81 mp a fost stabilit în urma licitației și este în valoare de.....euro/mp/lună.
5. Prețul închirierii stabilit la alin.1 se majorează anual cu rata inflației.
6. Plata chiriei se face lunar, în lei la cursul BNR din data emiterii facturii, până pe 25 ale lunii pentru luna în curs și chiria se datorează începând cu data prevăzută în contract, prin depunere la casieria Primăriei Cerașu sau prin virament în contul.....deschis la Trezoreria, după care este de drept în întârziere.

4. Pentru neplata la termen, chiriașul datorează penalități de întârziere de 0,1% pe zi din suma datorată.

V DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1.Drepturile și obligațiile proprietarului (locatorului)

- (1) Să predea bunul pe bază de proces verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;
- (2) Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- (3) Să beneficieze de garanția constituită de chiriaș (locatar) în cuantumul a două chirii, în caz contrar, proprietarul (locatorul) este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- (4) Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop, după caz;
- (5) Să controleze executarea obligațiilor chiriașului (locatarului) și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către chiriaș (locatar), starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- (6) Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

2.Drepturile și obligațiile chiriașului (locatarului):

- (1) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele și actele săvârșite;
- (2) Să plătească chiria, în cuantum și la termenele stabilite prin contract;
- (3) Să constituie garanția în cuantum, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- (4) Să solicite proprietarului (locatorului), după caz, reparațiile necesare pentru menținerea imobilului în stare corespunzătoare de folosință;

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

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

Clauza privind garanția:

(1) Chiriașul are obligația de a constitui o garanție în cuantum de echivalentul a două luni de chirie.

(2) Garanția se utilizează pentru acoperirea eventualelor prejudicii sau neplăți.

(3) Garanția se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului, dacă nu există datorii sau prejudicii.

Subînchirierea sau cesionarea contractului este interzisă fără acordul scris al locatorului.

VI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

2. Contractul încetează prin:

a) împlinirea termenului contractual;

b) acordul de voie al părților;

c) - neplata chiriei și a penalităților aferente pe 2 (două) luni successive;

- nerespectarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

Rezilierea se comunică chiriașului (locatarului) și produce efecte de la primirea comunicării. Consemnarea faptelor care atrag rezilierea contractului se face de către proprietar (locator) prin notă de constatare sau proces verbal.

d) denunțarea unilaterală, sub condiționotificării intenției cu cel puțin 60 de zile calendaristice înainte de data încetării în caz contrar cu plata de daune-interese, potrivit legii;

e) de drept, prin pierderea dreptului de proprietate asupra imobilului închiriat, de către proprietar (locator);

f) pronunțarea falimentului părților sau desființarea entității economice;

g) schimbarea destinației spațiului de către locator.

2. Partea care invocă o cauză de încetare a prevederilor prezentului contract, înainte de expirarea termenului, o va notifica celeilalte părți, cu cel puțin 5 zile calendaristice înainte de data la care încetarea urmează să-și producă efectele.

3. Rezilierea prezentului contract nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractului.

VII ALTE CLAUZE

8. Locatarul răspunde de degradarea bunului închiriat, degradare provocată atât prin propria faptă cât și prin cea terțelor personae cărora locatarul le-a permis folosirea sau accesul la acest bun.

9. Orice neînțelegeri care izvorăsc din executarea prezentului contract se soluționează pe cale amiabilă. În lipsa acordului, diferendul se soluționează de către instanțele judecătorești competente, cu excepția clauzelor de reziliere.
10. La expirarea termenului contractului de închiriere în cazul neprelungirii acestuia, chiriașul are obligația eliberării spațiului în 72 de ore (fără nici o formalitate prealabilă). În caz contrar eliberarea spațiului se va face de Primăria comunei Cerașu, prin serviciile specializate, pe cheltuiala chiriașului.
11. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă sub condiția comunicării dovezii apariției acesteia, în termen de 10 zile calendarastice de la ivirea cauzei.
12. Locatarul este obligat să se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii existente în spațiul închiriat. Locatarul va trebui să-și asume propria răspundere civilă față de terți, pentru serviciile prestate în spațiul închiriat.
13. Orice modificare sau completare ulterioară a prezentului contract de închiriere se va realiza de comun acord, în scris, prin act adițional.
14. Prezentul contract se completează cu dispozițiile în materie ale Codului Civil.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi.....la sediul Primăriei comunei Cerașu, în două exemplare originale.

PROPIETAR - LOCATOR
COMUNA CERAȘU

CHIRIAȘ - LOCATAR

Anexa la contractul de închiriere
înregistrat la Primăria comunei Cerașu cu nr.....din.....

PROCES - VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE

Încheiat astăzi.....între:

1. PRIMARIA COMUNEI CERAȘU prin primar - Alin Remus STAICU, cu sediul în comuna Cerașu, sat Cerașu, strada, nr....., județ Prahova, cod fiscal, în calitate de proprietar (locator), pe de o parte,
Și

PJ (denumire firmă), cu sediul în....., telefon/fax....., CUI.....,nr.Registrul Comerțului, reprezentată prin

Sau

PF (nume și prenume), cu domiciliul în....., telefon/fax....., identificat cu BI/CI, seria.....nr....., eliberat la data de, de către.....,

în calitate de primitor, cu ocazia predării-primirii spațiului în suprafață de 28,71 mp din imobilul identificat cu numărul cadastral 22200- C8 pentru închiriere aparținând domeniului public al comunei Cerașu, situat în comuna Cerașu, sat Cerasu, județul Prahova.

PJ (denumire firmă), cu sediul în....., telefon/fax....., CUI.....,nr.Registrul Comerțului, reprezentată prin

Sau

PF (nume și prenume), cu domiciliul în....., telefon/fax....., identificat cu BI/CI, seria.....nr....., eliberat la data de, de către.....,

Se obligă să predea spațiul în suprafață de 28,71 mp care face obiectul prezentului proces verbal Comunei Cerașu în stare corespunzătoare de folosință, la rezilierea sau încetarea de drept a contractului.

Prezentul proces-verbal s-a întocmit în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT,
COMUNA CERAȘU

AM PRIMIT,
PJ/PF

CAPITOLUL IV

FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

FIȘA OFERTANTULUI

8. Denumire PJ și reprezentant legal/numele și prenumele PF:.....
.....
9. Codul fiscal/CNP.....
10. Număr de înregistrare la Registrul Comerțului.....
11. Adresa sediul PJ/domiciliul:.....
.....
12. Telefon/fax, e-mail:.....
13. Cont IBAN:.....
14. Banca:.....

.....
(data completării)

Ofertant,

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

Formularul nr.2

Declarație de participare la licitație publică

PJ (denumire firmă), cu sediul în....., telefon/fax....., CUI.....,nr.Registrul Comerțului, reprezentată prin

Sau

PF (nume și prenume), cu domiciliul în....., telefon/fax....., identificat cu BI/CI, seria.....nr....., eliberat la data dede către.....,

În calitate de **oferant** în cadrul licitației publice deschisă pentru închirierea unei suprafețe de 28,71 m.p din imobilul identificat cu numărul cadastral 22200-C8 situat în comuna Cerașu, sat Cerasu, aparținând domeniului public al comunei Cerașu, județul Prahova, declar prin prezenta următoarele:

- informațiile conținute de documentația depusă sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere;
- consimt descalificarea mea de la procedura de licitație publică în condițiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
- oferta prezentată a fost cocepută și formulate în mod independent față de orice concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia.

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

.....

(data completării)

Ofertant,

.....

(nume, prenume, semnătură autorizată, ștampilă)

DECLARAȚIE

PJ (denumire firmă), cu sediul în....., telefon/fax....., CUI.....,nr.Registrul Comerțului, reprezentată prin

În calitate de **oferant** în cadrul licitației publice deschisă pentru închirierea unei suprafețe de 28,71 m.p din imobilul identificat cu numărul cadastral 22200-C8, situat în comuna Cerașu, sat Cerasu, aparținând domeniului public al comunei Cerașu, județul Prahova organizată în data.....ora.....la sediul Primăriei Cerașu **declar** pe propria răspundere că nu mă aflu în **stare de insolvență, faliment sau lichidare**.

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

.....
(data completării)

Oferant,

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

Formularul nr.4

DECLARAȚIE

PJ (denumire firmă), cu sediul în....., telefon/fax....., CUI.....,nr.Registrul Comerțului, reprezentată prin

Sau

PF (nume și prenume), cu domiciliul în....., telefon/fax....., identificat cu BI/CI, seria.....nr....., eliberat la data dede către.....,

În calitate de **oferant** în cadrul licitației publice deschisă pentru închirierea unei suprafețe de 28,71 m.p din imobilul identificat cu numărul cadastral 22200-C8, situat în comuna Cerașu, sat Cerasu, aparținând domeniului public al comunei Cerașu, județul Prahova, organizată în data.....ora.....la sediul Primăriei Cerașu declar pe propria răspundere sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, că nu am fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani și din culpă proprie nu am încheiat contractul ori nu am platit prețul.

.....

(data completării)

Oferant,

.....

(nume, prenume, semnătură autorizată, ștampilă)

DECLARAȚIE

PJ (denumire firmă), cu sediul în....., telefon/fax....., CUI.....,nr.Registrul Comerțului, reprezentată prin

Sau

PF (nume și prenume), cu domiciliul în....., telefon/fax....., identificat cu BI/C1, seria.....nr....., eliberat la data dede către.....,

În calitate de **oferant** în cadrul licitației publice deschisă pentru închirierea unei suprafețe de 28,71 m.p din imobilul identificat cu numărul cadastral 22200-C8, situat în comuna Cerașu, sat Cerasu, aparținând domeniului public al comunei Cerașu, județul Prahova, organizată în data.....ora.....la sediul Primăriei Cerașu declar pe proprie răspundere că am luat cunoștință de conținutul caietului de sarcini și cunosc condițiile de participare la licitație, condițiile de respingere a ofertei, de pierdere a garanției, de anulare a licitației.

.....
(data completării)

Ofertant,

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

OFERTĂ DE PREȚ

OFERTANTUL

PJ (denumire firmă), cu sediul în....., telefon/fax....., CUI.....,nr.Registrul Comerțului, reprezentată prin

Sau

PF (nume și prenume), cu domiciliul în....., telefon/fax....., identificat cu BI/CI, seria.....nr....., eliberat la data dede către.....,

Cu privire la bunul imobil - spațiu în suprafață de 28,71 mp din imobilului identificat cu numărul cadastral 22200-C8 pentru inchiriere,aparținând domeniului public al comunei Cerașu, situat în comuna Cerașu, sat Cerasu, județul Prahova, în data.....ora.....prin licitație organizată la sediul Primăriei comunei Cerașu:

Oferta mea pentru închirierea bunului imobil mai sus menționat este de.....euro/mp/lună (în cifre și litere) și este valabilă până la semnarea contractului de închiriere, dar nu mai puțin de 90 de zile de la data depunerii.

.....

(data completării)

Ofertant,

.....

(nume, prenume, semnătură autorizată, ștampilă)