



R O M Â N I A
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA COMUNEI ILVA MICĂ
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI

Nr. 36/2.634 din 23 iunie 2026.

ANUNT

cu privire la îndeplinirea procedurii de afișare a unor proiecte de hotărâri

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, în data de mai sus, s-a procedat la afișarea, la sediul Primăriei comunei Ilva Mică a anunțului în legătură cu inițierea următoarelor proiecte de hotărâri :

1. Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp, situat în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud,

- inițiator : Primarul comunei Ilva Mică;

Până la data de 02.07.2026 toți cei interesați pot depune contestații privind proiectul de hotărâre la registratura Primăriei comunei Ilva Mică sau pe adresa de e-mail primaria_ilvamica@yahoo.com.

Având în vedere cele de mai sus se constată că a fost îndeplinită procedura de aducere la cunoștință publică a proiectului de hotărâre, drept pentru care se va întocmi un proces-verbal de afișare a actului normativ menționat.

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI

ERNST ADRIANA-MARIA

EAM/5ex.

D:\DOCUMENTE SECRETAR GENERAL\7A_PETITII ADEVERINTE ADRESE TRANSPARENȚA INFORMATII PUBLICE\LEGEA 52pe2003 TRANSPARENȚA DECIZIONALĂ\TRANSPARENȚA HOTARARI SI DISPOZITII\2026\Anunt 30-2637-23062026_transparenta 1 PHCL inchiriere scoala T15.doc

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
COMUNA ILVA MICĂ
CONSILIUL LOCAL

Nr. 36/2.634 din 23 iunie 2026.

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp, situat în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud

Consiliul Local al comunei Ilva Mică, județul Bistrița-Năsăud, întrunit în ședință _____, în data de _____, în prezența a _____ consilieri.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 2.635 din 23.06.2026 al Primarului comunei Ilva Mică, cu privire la proiectul de hotărâre, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate nr. 2.636 din 23.06.2026 întocmit de Secretarul general al comunei Ilva Mică aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp, situat în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud;
- Raportul de Evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ciornei Mihai, înregistrat sub nr. 2.596/22.06.2026;
- Extrasul de Carte Funciară 29192 Ilva Mică;
- Fișa mijlocului fix;
- Avizul nr. 9.611 din 09.06.2026 emis de Ministerul Educației și Cercetării, înregistrat sub nr. 2.485/15.06.2026;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 18/01.04.2026 privind aprobarea propunerii de schimbare temporară a destinației unei părți din imobilul clădire, proprietate publică a Comunei Ilva Mică, înscris în Cartea funciară nr. 29192 Ilva Mică, nr. cadastral 29192-C1, din bază materială de învățământ în spații cu altă destinație, în vederea închirierii pentru activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 20/15.04.2026 privind aprobarea Regulamentului-cadru de închiriere a unor spații disponibile excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din comuna Ilva Mică;
- Adresa nr. 12/14.01.2026 a Școlii Postliceale "Henri Coandă" Feldru, înregistrată sub nr. 168/16.01.2026;
- Adresa nr. 5/13.01.2026 a Liceului Teoretic "Henri Coandă" Feldru, înregistrată sub nr. 169/16.01.2026;
- Anunțul cu nr. 30/2.637/23.06.2026, procesele-verbale cu nr. 31/23.06.2026 de afișare și cu nr. _____/2026 de dezafișare a proiectului de hotărâre;

- Avizul nr. _____ din _____ 2026 al Comisiei I – Comisia pentru agricultură, activități economice-financiare, muncă și protecție socială, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al comunei Ilva Mică;

- Avizul nr. _____ din _____ 2026 al Comisiei II – Comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al comunei Ilva Mică;

- Avizul nr. _____ din _____ 2026 al Comisiei III – Comisia pentru învățământ, sănătate și familie, protecție copii, tineret și sport, socio-culturală și culte din cadrul Consiliului Local al comunei Ilva Mică.

În conformitate cu :

-prevederile art. 146 alin. (15) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 2 și art. 7 din Anexa nr. 1 din Ordinul ministrului educației nr. 4283/2024 pentru aprobarea procedurilor privind elaborarea avizelor conforme pentru schimbarea destinației bazei materiale a unităților de învățământ prevăzute la art. 146 alin. (7) și (8) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, precum și condițiile necesare acordării acestora, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 7 alin. (2) și Titlului IV - Persoana juridică din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 455 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 1 alin. (2), art. 2, art. 4 lit. b) și art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul prevederilor art. 5 lit. ee), art. 129 alin. (2) lit. c) și d), alin. (6) lit. a), (7) lit. a), art. 139 alin. (2) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 - art. 199, art. 287 lit. b), art. 310, art. 312, art. 313, art. 317, art. 332 - art. 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă închirierea unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp, situat în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud, în vederea închirierii pentru activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

(2) Închirierea spațiului prevăzut la alin. (1) se face în baza Avizului conform al ministrului educației și cercetării nr. 9611/09.06.2026, prin licitație publică, organizată în condițiile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Se aprobă închirierea spațiului prevăzut la alin. (1) pe 2 loturi, Lotul nr. 1 și Lotul nr. 2, cu datele de identificare prevăzute în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă durata închirierii spațiului de 10 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere.

(2) După expirarea perioadei de schimbare de destinație, imobilele vor reveni la destinația inițială - spațiu de învățământ, respectiv pentru desfășurarea procesului didactic sau a altor activități adiacente acestuia - și se vor afla într-o stare tehnică cel puțin similară cu cea din momentul schimbării destinației.

(3) Încetarea contractului de închiriere poate avea loc, în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare pentru aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp, situat în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ciornei Mihai, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. (1) Se aprobă prețul minim de pornire al licitației pentru fiecare lot, după cum urmează :

-Lotul nr. 1 : 71,99 mp x 9,55 lei/mp = 687,51, rotunjit la 688,00 lei/lună;

-Lotul nr. 2 : 206,72 mp x 9,55 lei/mp = 1.974,18 lei/lună, rotunjit la 1.975,00 lei/lună.

(2) Chiria stabilită în urma licitației se constituie venit la bugetul local și se indexează anual cu rata inflației.

(3) Plata chiriei lunare se va efectua trimestrial până în ultima zi lucrătoare a fiecărui trimestru.

Art.5. Plata utilităților aferente spațiului închiriat, precum și cheltuielile legate de utilizarea spațiului comun, vor fi suportate de câștigătorii licitației.

Art.6. (1) Se aprobă **Documentația de atribuire** pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp, 2 loturi : Lotul nr. 1 și Lotul nr. 2, situat în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud, ce cuprinde **caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, modelul contractului de închiriere și alte formulare/documente**, astfel cum sunt prezentate în Anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Criteriile de atribuire ale contractului și ponderea fiecărui criteriu sunt următoarele :

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

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 40%;

c) protecția mediului înconjurător – 10%;

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

Art.8. (1) Se aprobă **garanția de participare la licitație**, reprezentând contravaloarea a două chirii lunare, raportat la numărul lotului pentru care se licitează și prețul minim de pornire la licitație, astfel :

-pentru Lotul nr. 1 la suma de 1.376,00 lei;

-pentru Lotul nr. 2 la suma de 3.950,00 lei.

(2) Documentația de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul de închiriere și modelele de formulare) se pune la dispoziția celor interesați pentru suma de 500 lei.

(3) Garanția de bună execuție a contractului reprezentând contravaloarea chiriei pe 1 an se depune de ofertanții declarați câștigători pe fiecare din cele 2 loturi.

Art.9. (1) Pot participa la licitația publică juridice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții generale și specifice :

a) au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

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

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

d) nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

e) desfășoară activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

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

(3) Nu sunt admise la licitație persoane juridice care au datorii sau litigii nesoluționate cu Comuna Ilva Mică sau Consiliul Local al Comunei Ilva Mică.

Art.10. (1) Anunțul privind organizarea licitației se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet www.ilvamica.ro.

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

(3) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune decât o ofertă valabilă, autoritatea contractantă va proceda la închirierea spațiului solicitanților care îndeplinesc condițiile.

Art.11. (1) Se desemnează d-na/d-nul _____, consilier local, în calitate de reprezentant-titular al Consiliului Local al comunei Ilva Mică în Comisia de evaluare.

(2) Se desemnează d-na/d-nul _____, consilier local, în calitate de reprezentant-supleant al Consiliului Local al comunei Ilva Mică în Comisia de evaluare.

(3) Comisia de evaluare a ofertelor se constituie prin dispoziție a primarului și se completează, pe lângă reprezentanții Consiliului Local, cu reprezentanți ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală și cu personal de specialitate din cadrul Primăriei comunei Ilva Mică.

Art.12. Se împuternicește d-nul Horea Aurel, Primarul comunei Ilva Mică, ca în numele și pe seama Consiliului Local al comunei Ilva Mică, să semneze contractele de închiriere.

Art.13. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractelor de închiriere se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 - Legea contenciosului administrativ, cu modificările

și completările ulterioare, cât și a Legii nr. nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.14. (1) Hotărârea are caracter normativ și se aduce la cunoștință publică în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect, prin publicare pe site-ul *www.ilvamica.ro*.

(2) Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța de contencios administrativ în condițiile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.15. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Ilva Mică prin Compartimentele Financiar-contabil și Achiziții publice.

Art.16. Prezenta hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Ilva Mică cu majoritate absolută, cu respectarea art. 5 lit. ee) și art. 139 alin. (2) lit. g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, respectiv cu un număr de ____ voturi „pentru”, ____ voturi „împotriva” și ____ voturi „abținere” din numărul de 13 consilieri locali în funcție.

Art.17. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică, prin grija Secretarului general al comunei Ilva Mică, cu :

- Primarul comunei Ilva Mică;
- Compartimentul Financiar-contabil;
- Responsabil Achiziții publice;
- Instituția Prefectului - Județul Bistrița-Năsăud, Bistrița, P-ța Petru Rareș, nr.1, județul Bistrița-Năsăud.

**Inițiator
PRIMAR
HOREA AUREL**

**Avizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
ERNST ADRIANA-MARIA**

DATE DE IDENTIFICARE

ale spațiului propus spre închiriere prin licitație publică aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp, situat în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud Școala Gimnazială Nr. 2 Ilva Mică, județul Bistrița-Năsăud

Nr. crt.	Denumirea bunului/Adresa/Situație juridică	Număr carte funciară/Număr cadastral	Suprafață -mp-	Destinația actuală	Destinație viitoare aprobată și avizată
0	1	2	3	4	5
1.	LOTUL NR. 1 Suprafața totală de 71,99 mp Școala Gimnazială Nr. 2, comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, jud. Bistrița-Năsăud, etaj 1 Domeniul public al Comunei Ilva Mică	CF 29192 Ilva Mică Nr. cadastral 29192-C1	Suprafață totală : 71,99 mp, din care : - 1 săli de clasă, etaj 1, total = 34,34 mp, din care : Sala nr. 1 = 34,34 mp - spații comune, etaj 1, total = 37,65 mp, din care : Grup social fete = 8,00 mp Grup social băieți = 7,59 mp Hol = 14,85 mp Nișă materiale = 7,21 mp	Învățământ preuniversitar de stat, în întregime	Învățământ preuniversitar de stat, parțial - parter Activități de educație școlară/extrășcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat, parțial - etaj
2.	LOTUL NR. 2 Suprafața totală de 206,72 mp Școala Gimnazială Nr. 2, comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, jud. Bistrița-Năsăud, etaj 1 Domeniul public al Comunei Ilva Mică	CF 29192 Ilva Mică Nr. cadastral 29192-C1	Suprafață totală : 206,72 mp, din care : - 3 săli de clasă, etaj 1, total = 169,06 mp, din care : Sala nr. 2 = 47,32 mp Sala nr. 3 = 50,24 mp Sala nr. 4 = 71,50 mp - spații comune, etaj 1, total = 37,66 mp, din care : Grup social fete = 8,00 mp Grup social băieți = 7,59 mp Hol = 14,85 mp Nișă materiale = 7,22 mp	Învățământ preuniversitar de stat, în întregime	Învățământ preuniversitar de stat, parțial - parter Activități de educație școlară/extrășcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat, parțial - etaj

PRIMĂRIA COMUNEI ILVA MICĂ	
INTRARE	Nr. 2596
IEȘIRE	
Ziua 26	Luna 06 Anul 2026

RAPORTUL DE EVALUARE



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ILVA MICĂ

ANEXA nr. 2
la Hotărârea Consiliului Local nr. ____ din ____ 2026.

OBIECTUL EVALUARII:

**STABILIREA CHIRIEI LA VALOREA DE PIATA
PENTRU INCHIRIEREA SUPRAFETEI DE 278,71 mp SITUTE LA
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 2, STR. SOMEȘULUI NR. 81,
COMUNA ILVA MICĂ, JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD**

Proprietar:

**Comuna Ilva Mica , str. Ilvei, nr.22-Ilva Mica
Judetul Bistrita-Nasaud**

Cuprinsul Raportului:

Nr. crt.	Denumire capitol	Pag
1.	PARTEA ÎNTÂI – INTRODUCERE	
1.1.	Sinteza Raportului	4
1.2.	Certificarea evaluatorului	5
2.	PARTEA A DOUA - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	
2.1.	Identificarea evaluatorului și competențele acestuia	6
2.2.	Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați	6
2.3.	Scopul evaluării	6
2.4.	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.	6
2.5.	Tipul valorii	6
2.6.	Data evaluării	7
2.7.	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
2.8.	Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	7
2.9.	Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.10.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.11.	Declaratia de conformitate	8
2.12.	Moneda valorii definite. Modalități de plată	9
3.	PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR	
3.1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	9
3.2.	Descrierea situației juridice	9
3.3.	Descrierea terenului	9
3.4.	Descrierea amplasamentului	9
3.5.	Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	10
3.6.	Istoricul proprietății subiect (teren intravilan liber)	10
3.7.	Date privind impozitele și valorile de impozitare	10
4.	PARTEA A PATRA - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
4.1.	Definirea pieței specifice a proprietății (teren intravilan liber)	10
4.2.	Analiza cererii	10
4.3.	Analiza ofertei	11
4.4.	Analiza echilibrului pieței	11
5.	PARTEA A CINCEA - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.	
5.1.	Definiția conceptului de cea mai bună utilizare	11
5.2.	Analiza celei mai bune utilizări a terenului intravilan liber (a proprietății subiect)	11
6.	PARTEA A ȘASEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	
6.1.	E evaluare chiriei	12
7.	PARTEA A ȘAPTEA - ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	
7.1.	Analiza rezultatelor	14
7.2.	Concluzii	14
	ANEXE :	15-22

PARTEA ÎNȚĂI **INTRODUCERE**

1.1.Sinteza Raportului:

Solicitant :

Primaria Ilva Mica, str. Ilvei , nr.22, Ilva Mica, jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030.

Obiectivul supus evaluării:

Stabilirea chiriei la valoarea de piata pentru inchirierea suprafetei de 278,71 mp situate la Școala Gimnazială Nr. 2, Str. Someșului Nr. 81, Comuna Ilva Mică, Județul Bistrița-Năsăud.

Proprietar:

Comuna Ilva Mica, str. Ilvei, nr.22, jud. Bistrita-Nasaud.

Beneficiarul raportului:

Comuna Ilva Mica, str. Ilvei, nr.22, jud. Bistrita-Nasaud.

Categoria localitatii: – Sat centru de comuna.

Amplasarea în cadrul comunei :- zona a-I-a.

Utilitatea actuală: -Spatii pentru invatamant..

Potențialul zonei în concordanță cu specificul imobilului evaluat :- Bun.

Obiectiv cu piața limitată: -Da .

Scopul evaluării :

Stabilirea chiriei la valoarea de piata pentru inchirierea suprafetei de 278,71 mp situate la Școala Gimnazială Nr. 2, Str. Someșului Nr. 81, Comuna Ilva Mică, Județul Bistrița-Năsăud.

Abordări utilizate în evaluare :

-Abordarea prin piata-Metoda comparatiilor directe si amortizarii.

Data evaluării :

-Data evaluării :22.06.2026 ;

-Data inspecției proprietății:16.06.2026 ;

-Data întocmirii raportului de evaluare: 22.06.2026.

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A CHIRIEI:

Nr.crt.	Denumire spatiu	Suprafata-mp	METODA	Chirie luna/mp		Chirie /luna/spatiu	
				EUR	LEI	EUR	LEI
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Suprafetei de 278,71 mp situate la Scoala gimnazială nr. 2, str. Someșului nr. 81, comuna Ilva Mică, județul Bistrița-Năsăud	278,81	COSTURILOR	X	9,55	X	2.660
			COMPARABILE PIATA	2,40	12.60	669	3.500

Evaluator autorizat ANEVAR

Ciornei Mihai

Bistrita



22.06.2026

1.2. Certificarea evaluatorului:

Subsemnatul Ciornei Mihai, în calitate de membru ANEVAR, cu Legitimația nr.11483 valabilă de la data de 01.01.2026, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

Afirmațiile susținute de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025 și Codul de etică al profesiei de evaluator.

La elaborarea prezentului raport, nu am primit asistență din partea niciunei persoane.

Evaluator autorizat ANEVAR

Ciornei Mihai



PARTEA A DOUA - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII:

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia:

Evaluator autorizat ANEVAR Ciornei Mihai, cu domiciliul în Bistrita, str. Turnului, nr.8, posesor al Legitimatiei nr. 11483, eliberata de ANEVAR, valabila pentru anul 2026, avand competente pentru Evaluări Proprietati Imobiliare, am intocmit prezentul Raport de evaluare in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025.

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati:

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit la cererea clientului Comuna Ilva Mica, , jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030, in calitate de proprietar.

Utilizatori desemnati: Comuna Ilva Mica, jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030, Consiliul Local.

2.3. Scopul evaluării:

Stabilirea valorii de piata a chiriei în vederea inchirierii de către Consiliul local al comunei Ilva Mica, a suprafetei de 278,71 mp situate la Școala Gimnazială Nr. 2, Str. Someșului Nr. 81, Comuna Ilva Mică, Județul Bistrița-Năsăud.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Spațiile mai sus amintite fac parte din imobilul „Școala Gimnazială Nr. 2” situat în localitatea Ilva Mica ,str. Somesului, nr.81, județul Bistrița-Năsăud, identificat în CF 29192, nr.cad.29192-C1, proprietate publica a Comunei Ilva Mica, avand notat- S. construita la sol:613 mp; S. construita desfasurata:958 mp, P+1 E-partial.

Dreptul de proprietate:

Conform CF 29192, nr.cad.29192-C1, proprietate privată a Comunei Ilva Mica si documentatiei puse la dispozitie de client.

2.5. Tipul valorii:

Scopul evaluării determină tipul valorii care trebuie ales. Scopul evaluării este determinarea valorii chiriei de piata pentru inchiriere .

2.6. Data evaluării:

Data evaluării: 22.06.2026.

Inspekția proprietății s-a efectuat la data 16.06.2026 în prezența reprezentantilor clientului.

Data întocmirii raportului de evaluare: 22.06.2026 .

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:

La elaborarea prezentei lucrări s-au folosit:

- Date culese cu ocazia examinării în teren a imobilului.
- Date culese și sistematizate privind nivelul cererii și ofertei locale pentru chirii la acest tip de imobil;
- Informațiile furnizate de proprietar privitoare la construcție(act de dobândire, extras de CF, schița, etc.) ;
- Informații obținute prin contactarea reprezentanților unor UAT-uri privind tranzacții sau oferte de chirii similare; contactarea unor utilizatori ai anunțurilor ;
- Publicațiile de profil, locale și naționale, privind piețele specifice ce influențează valoarea , în principal piața construcțiilor și piața imobiliară („Piața de la A la Z”), revista „Valoarea”;
- Informațiile existente pe site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro/ și site-urile agențiilor imobiliare
- Bibliografia de specialitate în domeniul evaluării.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea:

-Lucrări de specialitate in domeniul evaluării: surse teoretice, acte normative și rapoarte de evaluare cu domeniu apropiat.

Se menționează în mod special:

-Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;



- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Date de pe siturile UAT-urilor.

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale:

Conform standardului SEV 100/2025, ipotezele și ipotezele speciale sunt date de tipul adecvat al valorii, definit în funcție de scopul evaluării.

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.

Solicitarea clientului de a determina valoarea de piață a chiriei, s-a realizat în următoarele ipoteze:

2.9.1. Ipoteze uzuale :

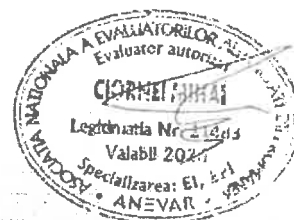
- Dreptul de proprietate asupra terenului si constructiilor de evaluat *este absolut*, fără restricții, așa cum rezultă din extrasul de CF mai sus menționat .
- Evaluatorul nu a întreprins investigații suplimentare pentru certificarea drepturilor de proprietate înscrise în documentul prezentat.
- Suprafața spațiilor este aceeași preluată din documentația, pusă la dispoziție de către client.
- Pe teren nu s-au observat discrepanțe față de dimensiunile din documente, nu s-au făcut măsurători suplimentare pentru detalierea unor aspecte.
- Nu s-a apelat la informații furnizate de către terți.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza că nu există caracteristici ascunse sau neaparente ale construcțiilor. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea caracteristici sau pentru efectuarea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Situția juridică actuală a proprietății subiect a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii de piață în vederea valorificării.
- Zona de amplasare a imobilului exclude existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care să afecteze valoarea proprietății analizate sau a celor învecinate.
- Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva, iar evaluatorul nu a fost informat de existența vreunei inspecții sau raport de specialitate care să indice prezența contaminanților sau a altor materiale periculoase. S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Este considerat un nivel optim de funcționare al utilităților existente în zona proprietății subiect, fără disfuncționalități la momentul inspecției.
- Estimarea valorii de piață a chiriei s-a realizat numai în baza informațiilor avute la dispoziție.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

2.9.2. Ipoteze speciale :

Nu există ipoteze speciale.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

- Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării sau evaluatorului verificator.
- Conținutul acestui raport este confidențial iar evaluatorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute în standardele de evaluare sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.



-Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul, sau altor persoane, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

-Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

-Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

-Evaluatorul nu poate fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial angajamente scrise în această privință.

-Niciuna din părțile raportului, în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu vor fi difuzate public prin reclame, relații publice, știri, agenții de vânzare, sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

-Orice estimare a valorii conținute în raport se aplică așa cum este prezentată, orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționale, altfel decât aceste valori estimate și prezentate în raport, va invalida valorile estimate.

-În pregătirea evaluării au fost folosite doar acele date și specificații avute la dispoziție. Prin urmare analiza trebuie supusă unei revizuirii dacă acestea s-ar schimba.

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață și sunt influențate de existența unor activități economice în aria de piață. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse modificărilor în funcție de evoluțiile viitoare.

2.11. Declarația de conformitate:

În calitate de membru ANEVAR, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările din Standardelor de evaluare a bunurilor din 2025, cu respectarea ipotezelor/ipotezelor speciale și a prevederilor din Codul de etică al profesiei al profesiei de evaluator autorizat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client. În felul acesta, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile consemnate în prezentul raport de evaluare.

Nu există alte ipoteze/ipoteze speciale de lucru în afara celor prezentate la pct.2.9.

Precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor față de proprietatea ce face obiectul prezentei evaluări.

2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată:

Valoarea chiriei de piață estimată în raport este exprimată în lei și în euro, la cursul de schimb al BNR de 5,2328, valabil la data de, 17.06.2026.

PARTEA A TREIA **PREZENTAREA DATELOR**

3.1.Date despre aria de piață, oras, vecinătăți și localizare:

Comuna Ilva-Mică este așezată pe valea Someșului Mare, la confluența lui cu râul Ilva, într-o zonă așezată pe linia dintre Carpații Orientali vulcanici și Piemonturile Transilvaniei și anume în partea vestică a munților Bârgăului. Ea se întinde pe o suprafață de 6 km. în lungime și 3 km. de-a lungul văii Ilva și a văii Someșului.

Vecinii comunei Ilvei-Mici: spre vest, la o distanță de 5 km se mărginește cu comuna Feldru, la sud cu comunele Josenii-Bârgăului și Livezile, spre nord peste dealuri pe Someș, în amonte, cu orașul Sângeorz-Băi, la o distanță de 7 km, în est cu satul Poiana-Ilvei 9 km și Ilva-Mare, iar în sud-est cu comuna Leșu.

Comuna Ilva-Mică are o suprafață totală de 5.035 ha teren.

Agricultura și zootehnia sunt activitățile de bază din comună. Există forță de muncă disponibilă, ceea ce încurajează investițiile aici, mai ales că zona este declarată zonă defavorizată, ceea ce înseamnă facilități suplimentare investitorilor care creează locuri de muncă.

În zonă se află :

- Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente ,
- Unități de învățământ ;
- Instituții de cult ;
- Rețea de energie electrică;



- Rețea de apă;
- Rețea urbană de canalizare;
- Rețea urbană de telefonie;

3.2. Descrierea situației juridice:

Spatiile fac parte din imobilul "Școala Gimnazială nr.2" și sunt consemnate în patrimoniul public al comunei Ilva Mica.

Față de cele prezentate mai sus, rezultă că proprietarul deține un drept absolut asupra clădirilor, respectiv dreptul de posesie, dreptul de folosință și dreptul de a dispune de bunuri.

3.3 Descrierea terenului:

Nu este cazul.

3.4. Descrierea construcției și amenajărilor:

Clădirea menționată mai sus este construită cu pereți exterior din zidărie de cărămidă în grosime de 30 cm, izolați cu polistiren și pereți interior din cărămidă și BCA, pe o fundație continuă din beton, pusă în funcțiune în anul 2011..

Caracteristicile clădirii sunt următoarele :

a.Structura de rezistență:

- Fundație continuă din beton cu structura de rezistență din zidărie de cărămidă.

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

În urma inspecției în teren a proprietății imobiliare nu s-au determinat bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

3.6. Istoricul proprietății subiect .

Proprietatea subiect a intrat în posesia actualului proprietar prin Actul Administrativ nr. 11, din 05.03.2013 emis de PRIMĂRIA COMUNEI Ilva Mica , notat în CF nr.29192-Ilva Mica.

3.7.Date privind impozitele și valorile de impozitare.

Nu am determinat date privind impozitarea.

PARTEA A PATRA

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE:

4.1. Definirea pieței specifice a proprietății :

Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Prin analiza pieței se poate determina dacă există o piață pentru proprietatea imobiliară analizată (proprietate ce are o anumită utilizare), sau dacă există premisele conformării în viitor a pieței la o utilizare viitoare (propusă). Practic, *obiectivul* analizei de piață este acela de a verifica *dacă există dovezi* ale unei piețe *relativ active* pentru utilizarea în cauză, iar procedura de analiză a pieței este aceeași, atât pentru proprietățile imobiliare existente, cât și pentru cele aflate în fază de proiect.

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții de pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. Pentru definirea pieței specifice a proprietății subiect au fost examinați următorii factori :

1. *Tipul proprietății imobiliare:* Construcție amplasat într-o zonă rurală;

2. *Caracteristicile proprietății imobiliare :*

Caracteristicile terenului și construcțiilor evaluate prin prezentul raport sunt prezentate mai sus, la pct. 3.3 și 3.4

3. *Aria de piață –definită din punct de vedere geografic sau al localizării.*

Zona în care este amplasată școala terenul, este descrisă la pct.3.1 – „Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare”.

Având în vedere considerentele de mai sus, aria de piață pe care o analizăm este o arie locală, și corespunde unei vecinătăți a centrului rural.

4.2. Analiza cererii.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Analiza cererii presupune în primul rând identificarea utilizatorilor potențiali (persoane interesate să închiriază , etc.) pentru desfășurarea activității de învățământ privat.

Cererea este în continuare afectată de situația economică generală din zona în care se află



Se poate menționa însă faptul că și în aceste condiții poate exista o cerere pentru închirierea acestui tip de proprietate.

4.3. Analiza ofertei :

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Oferta cuprinde practic un inventar al tuturor proprietăților competitive: vândute, oferite spre vânzare sau închiriate.

Oferta de spații, cu destinație similară cu aceea a proprietății subiect, este inexistentă în zona.

4.4. Analiza echilibrului pieței:

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare privind închirierea, în ultimii ani (perioada 2011 – 2019) raporturile s-au schimbat, piața imobiliară devenind o piață a cumpărătorului, comparativ cu perioada 2005-2010 când exista o piață a vânzătorului, raporturi care s-au schimbat pe fondul lipsei de capital și implicit a scăderii numărului de tranzacții imobiliare.

PARTEA A CINCEA - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Definiția conceptului de cea mai bună utilizare:

Cea mai bună utilizare (CMBU) este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

Cea mai bună utilizare este definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2025 (Glosar) ca fiind „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare „.

Analiza CMBU în cazul proprietății supuse evaluării chiriei prin prezentul raport este descrisă mai jos:

5.2. Analiza celei mai bune utilizări a proprietății subiect:

5.2.1. Utilizări probabile în mod rezonabil.

Utilizarea probabilă a proprietății este cea actuală.

Permisivitate legală: Pentru verificarea permisivității legale, menționez Extrasul de Cartea Funciară 229192 UAT Comuna Ilva Mica, Nr. cadastral 29192-C1.

Posibilitatea fizică: Este posibilă de închiriat.

Fezabilitate financiară: Zona I, este posibilă și permisă financiar fiind integrată într-un proiect de modernizare a zonei.

Concluzii:

-Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea existentă.

PARTEA A ȘASEA : EVALUAREA CHIRII:

Având în vedere ca scopul evaluării este stabilirea valorii de piață a chiriei în vederea închirierii de către Consiliul local al comunei Ilva Mica..

Valoarea chiriei se va estima prin Metoda comparațiilor directe și prin Metoda costurilor

6.1. Estimarea valorii chiriei prin metoda Comparațiilor directe:

Conform Ghidului de evaluare GEV-630-Evaluarea bunurilor imobile, pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, voi asimila cu metodele și la determinarea chiriei. În determinarea chiriei se pot utiliza următoarele abordări:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii chiriei se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață. Închirierea urmează să se realizeze pentru patru săli de clasă, în suprafață de 203,40 mp și spații comune (grup social fete, grup social băieți, hol și nișă materiale), în suprafață de 75,31 mp.

6.2.1. Abordarea prin piață- Metoda comparației directe:

Conform standardului GEV 630/202 – „Evaluarea bunurilor imobile”, valoarea de piață a proprietății trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acesteia (CMBU). Pentru estimarea



valorii chiriei s-a aplicat metoda comparației directe, folosindu-se 3 comparabile cu spatii similare după cum urmează:

Comparabila 1.

Inchiriez un spatiu de birouri la pretul de 3 EUR/mp, Situat la etajul 1 al unei clădiri de birouri, într-o zonă de interes din Năsăud, cu vad bun și vizibilitate. Suprafață utilă: 110 mp

Compartimentare practică:

1 birou mare open space (ideal pentru activități dinamice sau recepție)

2 birouri mai mici, compartimentate (perfecte pentru echipă sau management)

2 băi

Cod ofertă / ID BLITZ: P168535

Id intern: P168535

Stadiu construcție: Finalizat

Nr. locuri parcare: 2

Tip imobil: Alte tipuri

-Comparabila 2:

Ofert spre inchiriere spatiu pretabil pentru birouri in suprafata de 267 mp , toate utilitatile la pretul de 3,50 Eur/mp luna, in Rebrisoara, langa farmacie.

Comparabila 3.

Ofert spre inchiriere spațiu, cu suprafața de 275 mp, construcție noua, la parter, situat pe Str. Ion Prodan Nr 7, Năsăud, lângă Casa de Cultura, la pretul de 4,00 €/ mp/luna pretabil pentru activitati culturale, spațiu birouri, saloane și altele utilizari.

Elemente de comparație	DE EVALUAT	Comp.1	Comp.2	Comp. 3
	Spatiu Sc.Gim. nr.2-Ilva Mica	Nasaud	Rebrisoara	Nasaud-Casa de Cultura
Suprafața- mp	278.71	110.00	267.00	275.00
Preț de oferta chirie- EURO/mp/luna		3.00	3.50	4.00
Ajustari specifice tranzactiei				
Tip comparabilă		Oferta	Ofertă	Ofertă
Ajustare pentru ofertă (% +/-)		-10.00	-10.00	-10.00
Ajustare pentru ofertă (EUR)		-0.30	-0.35	-0.40
Preț ajustat (EUR)		2.70	3.15	3.60
Drepturi de proprietate transmise	fără sarcini	fără sarcini	fără sarcini	fără sarcini
Ajustare pentru drepturi de proprietate (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru drepturi de proprietate (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		2.70	3.15	3.60
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare pentru condiții de finanțare (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru condiții de finanțare (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		2.70	3.15	3.60
Condiții de vânzare	piata libera	similare	similare	similare
Ajustare pentru condiții de vânzare (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru condiții de vânzare		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		2.70	3.15	3.60
Condiții de piață	la data evaluarii	la data evaluarii	oferta la data evaluarii	



COMUNA Ilva Mica, STR. ILVEI, NR.22, JUDETUL BISTRITA-NASAUD

Ajust.pentru condiții de piață		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		2.70	3.15	3.60
	Ajustari specifice			
	Rural	Mai buna	Similara	Mai buna
Ajustare pentru localizare (% +/-)		-16.67	0.00	-12.50
Ajustare pentru localizare (EUR)		-0.45	0.00	-0.45
Preț ajustat (EUR)		2.25	3.15	3.15
Caracteristici fizice - suprafața și formă (între C1 și C3)	278.71	110.00	267.00	275.00
Ajustare pentru caracteristici fizice (% +/-)		7.20	7.20	-6.30
Ajustare pentru caracteristici fizice (EUR)		0.16	0.23	-0.23
Caracteristici fizice - deschidere (între C1 și C2)	P+IE	Parter	Parter	Parter
Ajustare pentru caracteristici fizice (% +/-)		0	3.49	0,00
Ajustare pentru caracteristici fizice (EUR)		0.00	0.11	0.00
Caracteristici	Liber	Liber	Liber	Liber
Ajustare pentru caracteristici fizice (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru caracteristici fizice (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat total- Caracteristici fizice.		2.41	3.49	2.92
Utilități en. el, gaz, apă, canal, tel (între C1 și C2)	Existente	Similar	Similar	Similar
Ajustare pentru utilități (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru utilități (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		2.41	3.49	2.92
Cea mai buna utilizare (CMBU)	Educatie	Constructii	Constructii	Constructii
Ajustare pentru utilizare (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru utilizare (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		2.41	3.49	2.92
Preț EUR/mp	rotunjit	2.40	3.50	2.90
Ajustare totală netă-EUR		-0.59	-0.01	-1.08
Ajustare totală netă (%)		-21.78	-0.42	-29.91
Ajustare totală brută-EUR		0.91	0.58	1.08
Ajustare totală brută (%)		13.78	18.31	29.91
Pentru comparabila C1 s-a aplicat cea mai mare corectie totala bruta				
Valoare estimata a chiriei= 278.71*2.40=669*5.2328=3.500 Lei/luna				

Pentru spatiile de inchiriat, avand in vedere specificul si destinatia proprietatii, propun a se considera pret de inchiriere 2,40 Eur/mp/luna=12,60 lei/mp/luna-aferent Comparabilei 1, cu cele mai mic procent de ajustari totale(13,78%).

Chiria lunara pentru S=278,71 mp=278.71*2.40=669*5.2328=3.500 Lei/luna.



6.2. Metoda Costurilor :

Se va utiliza Costurile cu amortizarea clădirii și cheltuielile de întreținere;

Din Fisa Mijlocului Fix pusă la dispoziție de client deduc:

FISA MIJLOCULUI FIX			Grupa			
Nr. de inventar	1092		1.6.4 Clădiri administrative.			
Nr. documentului de proveniență						
Valoarea de inventar	1,306,689.00					
Amortizarea lunara	0.00					
Denumirea mijlocului fix și caracteristicile tehnice CLĂDIRE ȘCOALA GIMNAZIALA NR.2. STR. SOMEȘULUI NR.81						
Accesorii			Codul de clasificare	1.6.4		
			Data dării în folosință	01.01.2011		
			Anul	2011		
			Luna	IANUARIE		
			Data amortizării complete	31.12.2060		
			Anul	2060		
			Luna	DECEMBRIE		
Caracteristici			Durata normală de funcționare	600 luni		
			Cota de amortizare	0.00		
Nr de inventar	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiunile care privesc mișcarea, creșterea sau dimin. valorii mijlocului fix	Buc.	Prețul -lei-	Valoarea -lei-	Observații
1092	Dif. înreg. în contab. 31/12/2003	REEVALUARE - 31 Dec 2003	1.00	0	0	REEVALUARE - 31 Dec 2003
1092	Doc. nr din 31/12/2010	MAJORARE	1.00	1,486,920.00	1,486,920.00	
1092	01.04.2015		1.00	-538.00	-538.00	REEVALUARE
1092	reevaluare	reevaluare	1.00	-179,693.00	-179,693.00	
1092	recepție		1.00	2,469,667.00	2,469,667.00	
1092	6260	reevaluare 2021	1.00	376,880.00	376,880.00	reevaluare 2021
1092	Reevaluare 2024 nr.230/20.01.2025		1.00	836,462.00	836,462.00	Reevaluare 2024 nr.230/20.01.2025
Valoarea contabilă la 31.12.2024=4.989.698 RON						

A. Cheltuieli cu amortizarea:

.Amortizarea lunara= Valoarea contabilă/Durata Normată=4.989.698/600= 8.316 lei/luna

Amortizarea/mp/luna= 8.316/958 mp= 8.68 lei/mp

B. Cheltuieli cu întreținerea construcției, exclusiv RK:

Conform normativelor se aproximează 10% din valoarea contabilă=4.989.698/600 * 10 % = 832 lei/luna;

Cheltuieli întreținere/mp=832/958= 0.87 lei/mp/luna.

Total cost evaluat /mp/luna=A+B=8.68+0.87= 9.55 lei/mp

Chiria lunara prin metoda costurilor= 278.71* 9.55= 2.661 lei/luna:

Rotunjit=2.660 lei/luna.



PARTEA A SAPEA**ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII****Analiza rezultatelor:**

Sintetizând datele de mai sus, reiese ca pretul de inchiriere poate fi negociat incepand de la **9,55 LEI/mp/ luna**, pret de cost care include amortizarea si cheltuielie de reparatii curente si intretinere.

Pretul prin metoda comparabililor din piata, este de 12,60 lei/mp si cuprinde marja de beneficiu a proprietarului.

7.2.Concluzii

În urma aplicării metodelor de evaluare de mai sus, valoarea de piață estimata a chiriei pentru spatiile de inchiriat este, dupa cum urmeaza:

Nr.crt.	Denumire spatiu	Suprafata-mp	METODA	Chirie luna/mp		Chirie /luna/spatiu	
				EUR	LEI	EUR	LEI
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Suprafetei de 278,71 mp situate la Scoala gimnazială nr. 2, str. Someșului nr. 81, comuna Ilva Mică, județul Bistrița-Năsăud	278,81	COSTURILOR	X	9,55	X	2.660
			COMPARABILE PIATA	2,40	12.60	669	3.500

UAT Ilva Mica poate negocia valoarea chiriei incepand de la pretul de 2.660 lei/luna, respectiv 9.55 lei/mp.

Aceste informații au fost coroborate cu inspecția amănunțită a proprietății subiect, cu inspecțiile exterioareale comparabilelor și cu documentele puse la dispoziție de clientul care a solicitat evaluarea, ceea ce a determinat calitatea și relevanța rezultatului.

Criteriile dupa care s-a ajuns la selectarea acestor valori sunt :

1. Adecvarea – ținând seama că scopul evaluării, este estimarea valorii de piata, in vederea organizarii procedurilor de licitatie publica cu oferte.

2. Precizia – consider că în cazul abordării prin metoda mentionata, valoarea este mai aproape de realitatea pietii.

Valorile nu includ TVA.

Preturile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile la data evaluarii in urmatoarele conditii:

- preturile nu tin seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformare la cerintele legale;
- preturile sunt o predictie;
- preturile sunt subiective;
- preturile sunt o opinie asupra unei valori;

Analizand datele din prezentul raport, evaluatorul considera ca valorile, se incadreaza in marja de credibilitate admisibila.

Raportul de evaluare raspunde solicitarii clientului.

Datele, informatiile si continutul prezentului raport nu pot fi utilizate si copiate fara acordul scris al evaluatorului.

Anexe: Extras CF, Relevu , Avize.

Intocmit

Ciornei Mihai

Evaluator Autorizat ANEVAR



IMAGINI SPATIU DE INCHIRIAT





ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
PRIMĂRIA COMUNEI ILVA MICĂ

PRIMAR

Nr. 2494 din 15 iunie 2026.

Către,

EVALUATOR A.N.E.V.A.R. CIORNEI MIHAI
Mun. Bistrița, str. Turnului, nr. 8, jud. Bistrița-Năsăud
e-mail : mihai_ciornei@yahoo.com

Având în vedere intenția de închiriere a unor spații din incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 Ilva Mică în vederea desfășurării de activități de învățământ privat, vă solicităm să ne întocmiți un raport de evaluare în vederea stabilirii prețului închirierii.

În cazul în care aveți disponibilitatea întocmirii raportului de evaluare, vă vor fi puse la dispoziție toate documentele necesare cu ocazia vizitei în teren pe care vă rugăm să ne-o comunicați în timp util.

Cu stimă,

/PRIMAR



HOREA AUREL

9

EAM/lex./mail/dosar licitație CL

CARTE FUNCİARĂ NR. 29192 COPIE

Carte Funciară Nr. 29192 Ilva Mica

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Ilva Mica, Loc. Ilva Mica, Str Someșului, Nr. 81

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29192	2.318	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 25652; NR TOP 834/1, CF 2014; ID 4527; Sector 67; NCO

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	29192-C1	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Ilva Mica, Loc. Ilva Mica, Str Someșului, Nr. 81	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:613 mp; S. construita desfasurata:958 mp; Școala generală nr.2, partial P+1
A1.2	29192-C2	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Ilva Mica, Loc. Ilva Mica, Str Someșului, Nr. 81	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Centrală termică

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33163 / 16/12/2022	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Ilva Mica); Act Normativ lg. 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființează cartea funciară a imobilului 29192 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4527.	A1
Act Administrativ nr. 11, din 05/03/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ILVA MICĂ;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1, A1.1, A1.2
1) COMUNA ILVA MICA , Domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezechimbările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

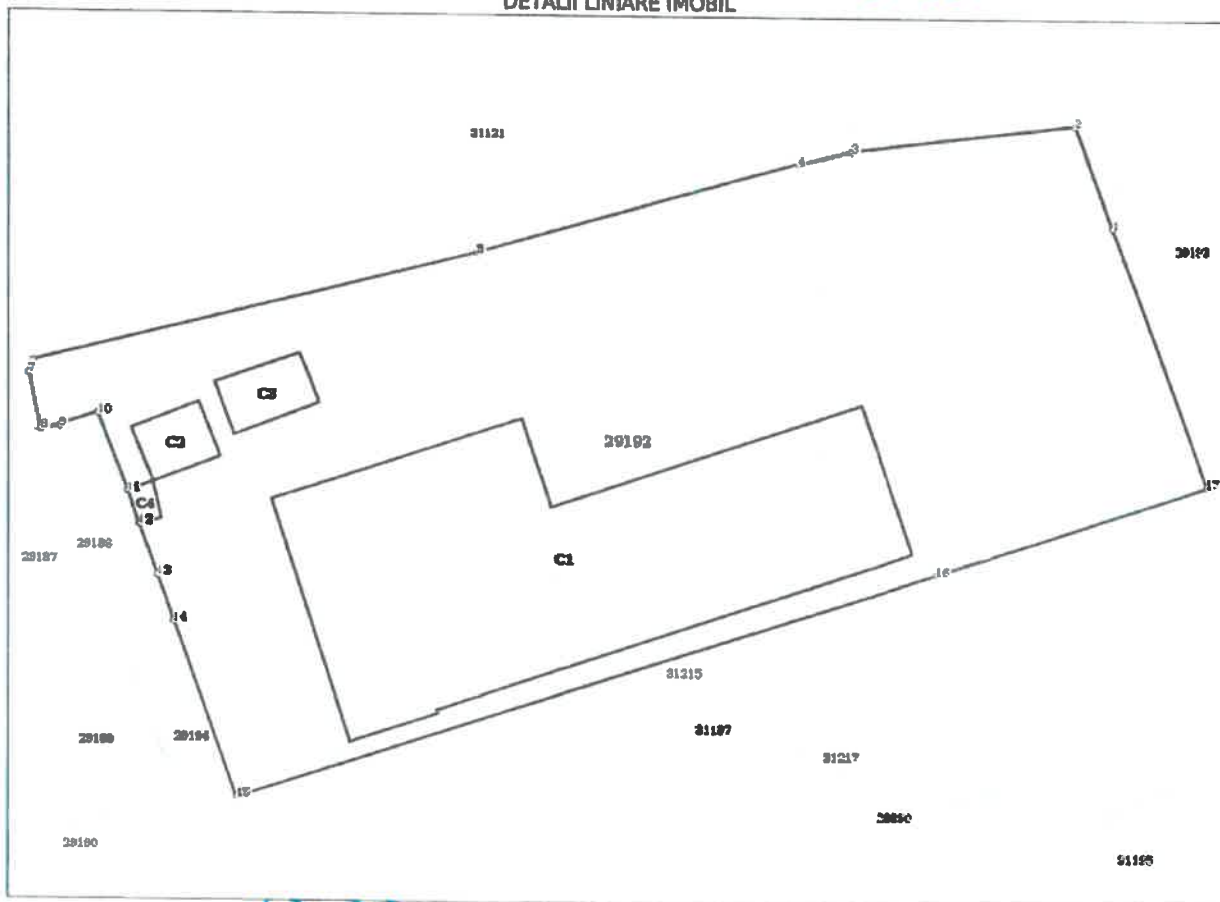
Carte Funciară Nr. 29192 Comuna/Oraș/Municipiu: Ilva Mica
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29192	2.318	imobil înscris în CF sporadic 25652; NR TOP 834/1 CF 2014; ID 4527; Sector 67; NCO

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.318	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	29192-C1	construcții administrative și social culturale	613	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:613 mp; S. construita desfasurata:958 mp; Școala generală nr.2, partial P+1
A1.2	29192-C2	construcții anexa	21	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Centrală termică
A1.3	29192-C3	construcții anexa	25	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; Magazie din lemn
A1.4	29192-C4	construcții anexa	5	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; Magazie din lemn

Lungime Segmente

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

Punct începu t	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	472.980,662 645.851,261	2	472.977,952 645.858,473	7.704
2	472.977,952 645.858,473	3	472.961,965 645.856,541	16.103
3	472.961,965 645.856,541	4	472.958,093 645.855,618	3.98
4	472.958,093 645.855,618	5	472.935,067 645.849,183	23.908
5	472.935,067 645.849,183	6	472.903,117 645.841,184	32.936
6	472.903,117 645.841,184	7	472.902,816 645.840,314	0.921
7	472.902,816 645.840,314	8	472.903,694 645.836,423	3.989
8	472.903,694 645.836,423	9	472.904,985 645.836,656	1.312
9	472.904,985 645.836,656	10	472.907,742 645.837,553	2.899
10	472.907,742 645.837,553	11	472.909,848 645.831,979	5.959
11	472.909,848 645.831,979	12	472.910,713 645.829,609	2.523
12	472.910,713 645.829,609	13	472.912,035 645.825,986	3.857
13	472.912,035 645.825,986	14	472.913,201 645.822,695	3.491
14	472.913,201 645.822,695	15	472.917,689 645.810,032	13.435
15	472.917,689 645.810,032	16	472.908,117 645.826,176	53.054
16	472.968,13 645.826,476	17	472.987,544 645.832,943	20.463
17	472.987,544 645.832,943	1	472.980,662 645.851,261	19.568

** 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.



CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ "C" CLASA DE IMPORTANȚĂ "II" NIVEL DE STABILITATE LA INCENDIU "II"		Beneficiar:	Comuna Iva Mică, nr. 200, road poștal 427055, Iud. Bistrița-Năsăud	U.M. [m]	Proiect nr. Arh:12/2028
ARHI BUILD EXPERT S.R.L. Mulțumim clienților, cu încredere nr. 3, Iud. Bistrița-Năsăud Ing. Ștefan Laurențiu Ing. Ștefan Laurențiu		Adresă obiectiv:	Comuna Iva Mică, DN 17D, nr. 843, C.F. nr. 29192, Iud. Bistrița-Năsăud	Forma:	Asi
Proiectant general Șef proiect Proiectat Ordonat		Titlu proiect:	Schimbat destinația spațiului Școala Gimnazială nr. 2 Iva Mică	Faza:	G.T.A.C.
		Titlu planșă:	Plan amplasament	Planșă nr. A.01	Rev. 0

LEGENDA:

1 [Red Box] Zona studiată

[illegible]

$$S_{\text{upper}} = 613.40 \text{ m}^2$$

[illegible]

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ "C"	Beneficiar:	Comuna Ivo Mică, nr. 200, cod poștal 427055, jud. Bistrița-Năsăud	U.M. [m]	420x297 mm
CLASA DE IMPORTANȚĂ "III"	Adresa obiectiv:	Cartierul Ivo Mică, DN 17D, nr. 843, C.F. nr. 2916Z, jud. Bistrița-Năsăud	Format:	A3
NIVEL DE STABILITATE LA INCENDIU "III"	Titlu protect:	Schmeim d'usinaje școli Școala Gimnazială nr. 2 Ivo-Mică	Fapt:	D.T.A.C.
			Plașă nr. A.03	
	Titlu planșă:	Plan șantier propriu	Rov.	0

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al
Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp situat în incinta Școlii
Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-
Năsăud

**I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ
COMUNA ILVA MICĂ, JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD**

SEDIUL : Comuna Ilva Mică, str. Ilvei, nr. 22, Județul Bistrița-Năsăud

COD FISCAL: 4427030

TELEFON 0263.373.554;

E-mail : primaria_ilvamica@yahoo.com; primaria@ilvamica.ro;

Organizarea licitației se face de către Comuna Ilva Mică - prin Primar, iar
evaluarea ofertelor se face de către Comisia de evaluare a ofertelor constituită prin
Dispoziția Primarului comunei Ilva Mică.

**II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**

Procedura licitației publice

2.1. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili ofertele câștigătoare pe
baza criteriilor de atribuire ale contractelor de închiriere.

2.2.1. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Comuna Ilva Mică are
dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate
de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

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

2.2.3. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în
termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

2.2.4. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru
deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

2.2.5. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de
evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile din Caietul de sarcini.

2.2.6. După analizarea conținutului plicului exterior, se întocmește Procesul-
verbal nr. 1, în care se va preciza rezultatul analizei prin menționarea ofertelor
valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii
acestora din urmă de la procedura de licitație.

2.2.7. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de calificare. În caz contrar procedura de licitație se anulează și se organizează o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

2.2.8. În situația în care comisia solicită ofertanților clarificări referitoare la documentele de calificare prezentate în plicul exterior, deschiderea plicului interior și evaluarea ofertei financiare se va stabili la o dată ulterioară, cu respectarea termenului de 3 zile lucrătoare de răspuns din partea ofertanților, termen calculat de la data primirii solicitării de clarificări.

2.2.9. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea Procesului-verbal nr.1 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți, în situația în care nu există vreo solicitare de clarificări din partea comisiei de evaluare.

2.2.10. Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare în funcție de criteriile de atribuire și întocmește Procesul-verbal nr. 2, care trebuie semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

2.2.11. În baza procesului-verbal nr. 1 și nr. 2, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, Raportul procedurii pe care îl transmite spre aprobare Primarului comunei Ilva Mică. Raportul se depune la dosarul de licitație.

2.2.12. Autoritatea contractantă va informa ofertanții, inclusiv ofertanții câștigători, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea raportului.

2.2.13. În cazul informării ofertanților care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, se vor prezenta motivele care au stat la baza deciziei respective.

2.2.14. Comuna Ilva Mică are obligația de a încheia contractele cu ofertanții a căror oferte au fost stabilite ca fiind câștigătoare în termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului procedurii cu toți ofertanții.

2.2.15. Comuna Ilva Mică va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

PARTEA I-a A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE CAIET DE SARCINI

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al
Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp situat în incinta Școlii
Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81,
județul Bistrița-Năsăud

Întocmit în conformitate cu:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului educației nr. 4283/2024 pentru aprobarea procedurilor privind elaborarea avizelor conforme pentru schimbarea destinației bazei materiale a unităților de învățământ prevăzute la art. 146 alin. (7) și (8) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, precum și condițiile necesare acordării acestora, cu modificările și completările ulterioare;

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Descrierea și identificarea bunurilor care urmează a fi închiriate

1.1.1. Obiectul închirierii prin licitație publică îl reprezintă spațiul aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp, situat în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud.

1.1.2. Spațiul care constituie obiectul închirierii reprezintă spații excedentare și pentru care a fost obținut avizul conform al Ministerului Educației și Cercetării pentru schimbare temporară a destinației unei părți din imobilul clădire, proprietate publică a Comunei Ilva Mică, înscris în Cartea funciară nr. 29192 Ilva Mică, nr. cadastral 29192-C1, situată în incinta unității de învățământ preuniversitar de stat Școala Gimnazială nr. 2 din comuna Ilva Mică, etaj 1, din str. Someșului, nr. 81, jud. Bistrița-Năsăud, din spații aferente procesului de învățământ în spații cu altă destinație, în vederea închirierii pentru activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

1.1.3. Clădirea unde este amplasat spațiul care face obiectul închirierii face parte din domeniul public al Comunei Ilva Mică.

1.1.3.1. Spațiul de închiriat este amplasat la etajul 1 al Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud, având datele de identificare :

Suprafața totală închiriată = 278,71 mp, din care :
 -4 săli de clasă etaj 1, total 203,40 mp, din care :
 Sala nr. 1 = 34,34 mp
 Sala nr. 2 = 47,32 mp
 Sala nr. 3 = 50,24 mp
 Sala nr. 4 = 71,50 mp
 -Spații comune = 75,31 mp, din care :
 Grup social fete = 16,00 mp
 Grup social băieți = 15,18 mp
 Hol = 29,70 mp
 Nișă materiale = 14,43 mp.

1.1.3.2. Spațiul în suprafață totală de 278,71 mp se închiriază pe 2 loturi, **Lotul nr. 1** și **Lotul nr. 2**, după cum urmează :

Lotul nr. 1: Suprafață totală : 71,99 mp, din care : -1 săli de clasă, etaj 1, total = 34,34 mp, din care : : Sala nr. 1 = 34,34 mp -spații comune, etaj 1, total = 37,65 mp, din care : : Grup social fete = 8,00 mp Grup social băieți = 7,59 mp Hol = 14,85 mp Nișă materiale = 7,21 mp	Lotul nr. 2 : Suprafață totală : 206,72 mp, din care : -3 săli de clasă, etaj 1, total = 169,06 mp, din care: : Sala nr. 2 = 47,32 mp Sala nr. 3 = 50,24 mp Sala nr. 4 = 71,50 mp -spații comune, etaj 1, total = 37,66 mp, din care : : Grup social fete = 8,00 mp Grup social băieți = 7,59 mp Hol = 14,85 mp Nișă materiale = 7,22 mp
---	---

1.1.3.3. Clădirea este situată în intravilanul Comunei Ilva Mică și este înscrisă în CF nr.29192 Comuna Ilva Mică Nr. cadastral 29192-C1.

1.1.3.4. Clădirea Școlii Gimnaziale Nr. 2 Ilva Mică are valoarea de inventar de 1.306.689 lei și valoarea contabilă de 4.989.698 lei.

1.1.4. Spațiul menționat în hotărârea Consiliului Local de aprobare a închirierii vor fi folosite exclusiv conform destinației - desfășurarea activității de educație școlară/extrascolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

1.1.5. Starea clădirii - este bună, fără a necesita igienizări interioare și exterioare. Clădirea este racordată la toate utilitățile.

1.1.6. Pot participa la licitația publică pentru închirierea spațiilor, persoane juridice care îndeplinesc condițiile generale prevăzute de art. 339 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și condiția specială de a desfășura activități de educație școlară/extrascolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

1.1.7. Nu pot participa la licitație publică pentru închirierea spațiilor, persoane fizice autorizate, întreprinderile individuale familiale, precum și întreprinderile familiale constituite în baza O.U.G. nr. 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, cu modificările și completările ulterioare, entități care nu pot fi acreditate

pentru activități de învățământ de către Agenția Română de Asigurare a Calității în Învățământul Preuniversitar (A.R.A.C.I.P.). Celelalte forme de constituire (PFA, II, IF) pot desfășura activități de învățământ, însă numai în regim de formare profesională a adulților, meditații sau activități recreative, neavând dreptul să înființeze unități de învățământ formal (creșă, grădiniță, școală, liceu).

1.1.8. În vederea închirierii, persoanele juridice trebuie să asigure desfășurarea de activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat și să îndeplinească condițiile reglementate prin prezenta documentație de atribuire.

1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii

1.2.1. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii :

a) spațiul închiriat, în suprafață totală de 278,71 mp, format din 2 loturi, Lotul nr. 1 în suprafață totală de 71,99 mp, și Lotul nr. 2 în suprafață totală de 206,72 mp, potrivit pct. 1.1.3.2.;

b) dotările interioare pentru utilități (mobilier, instalații și racorduri, etc.);

1.2.2. Bun de retur - în constituie spațiile închiriate, bunuri ce revin pe deplin drept, gratuit și liber de orice sarcină locatarului, la încetarea contractului de închiriere.

1.2.3. Bunuri proprii - sunt bunurile care la încetarea contractului de închiriere rămân în proprietatea chiriașilor. Sunt bunuri proprii bunurile care aparțin chiriașilor și care au fost utilizate de către aceștia pe toată durata închirierii (aparatură, mobilier etc.)

1.2.4. Bunuri de preluare - sunt bunurile care la expirarea contractului pot reveni locatarului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații, egale cu valoarea contabilă actualizată - dacă există vor fi identificate prin procesul verbal de predare-primire la încheierea contractului.

1.2.5. Până la această dată s-au înregistrat două solicitări pentru închirierea spațiului din partea unor persoane juridice de drept privat cu personalitate juridică și de utilitate publică (unități/instituții de învățământ privat) acreditate de A.R.A.C.I.P. să desfășoare activități de învățământ.

1.2.6. Pentru accesul la spațiul închiriat, locatarul utilizează căile de acces separate.

2. SCOPUL ȘI BENEFICIILE

2.1. Scopul închirierii spațiului aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică este:

a) menținerea în stare bună a spațiului închiriat;
b) desfășurarea activității de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat de care să beneficieze populația comunei Ilva Mică;

b) administrarea judicioasă a patrimoniului;

c) creșterea veniturilor la bugetul local.

2.2. Funcționarea unor instituții de învățământ privat în localitate, se constituie într-un triplu beneficiu :

-primul, educațional, care transformă localitatea Ilva Mică într-un centru educațional important;

-al doilea, social, care dă posibilitatea tinerilor din comună să urmeze cursurile liceale fără a mai face naveta la liceele din alte localități, fără a-i uita și pe cei mai în vârstă care doresc să-și continue și finalizeze studiile;

-al treilea, economic, care implică venituri bugetului local prin închiriere, dar care asigură și venituri agenților economici din localitate, în special celor din apropierea școlii.

3. OBIECTUL ÎNCHIRIERII ȘI CONDIȚII PRIVIND ÎNCHIRIEREA CONTRACTULUI

3.1. Obiectul închirierii prin licitație publică îl reprezintă spațiul aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp situat la etajul 1 din incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud, format din 2 loturi : Lotul nr. 1 în suprafață totală de 71,99 mp, și Lotul nr. 2 în suprafață totală de 206,72 mp, potrivit pct. 1.1.3.2.

3.2. Spațiile sunt libere de sarcini și intră în posesia efectivă a chiriașilor odată cu semnarea proceselor-verbale de predare - primire.

3.3. Un ofertant poate depune o singură ofertă. Atribuirea contractului de închiriere se face numai dacă ofertele îndeplinesc condițiile de valabilitate, conformitate și calificare în respectarea condițiilor din prezentul Caiet de sarcini.

3.4. Se vor încheia contracte de închiriere cu câștigătorii licitației al fiecărui lot.

4. Condiții obligatorii privind exploatarea închirierii

4.1. Destinația : desfășurarea activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

4.2. Chiriașii au obligația să asigure exploatarea bunului închiriat în regim de continuitate și de permanență.

4.3. Chiriașii au obligația să suporte toate cheltuielile cu privire la îndeplinirea contractelor de închiriere, precum și alte cheltuieli.

4.4. O dată cu semnarea contractelor, chiriașii au obligația să respecte toate prevederile și procedurile ce decurg din legislația privind protecția mediului.

4.5. Chiriașii nu pot subînchiria sau cesiona în tot sau în parte, spațiul ce face obiectul contractelor de închiriere.

4.6. Chiriașii sunt obligați să întrebuințeze bunul închiriat potrivit destinației sale, eventualele schimbări de destinație sunt interzise.

4.7. Chiriașii sunt obligați să comunice în scris primăriei, în termen de 5 zile de la schimbarea obiectului de activitate, faptul că nu mai desfășoară activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

4.8. Locatorul are dreptul ca, prin împuterniciții săi, să controleze modul cum este folosit și întreținut de către locatar spațiul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri judicioase, potrivit destinației stabilită în cadrul licitației.

4.9. La încetarea contractelor de închiriere prin ajungere la termen, chiriașii sunt obligați să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile retur și bunurile preluate, în mod gratuit și libere de orice sarcini fără nici o pretenție de despăgubire.

5. Durata contractului de închiriere

5.1. Durata contractului de închiriere este de 10 ani, începând cu data semnării contractului.

5.2. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc înainte de termen, în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală.

6. Nivelul minim al prețului închirierii

6.1. Prețul de pornire la licitație în lei/mp este de 9,55 lei/mp.

6.2. Prețul de pornire la licitație în lei/lună corespunzător fiecărui lot este următorul :

-pentru **Lotul nr. 1** : $71,99 \text{ mp} \times 9,55 \text{ lei/mp} = 687,51$, rotunjit la 688,00 lei/lună;

-pentru **Lotul nr. 2** : $206,72 \text{ mp} \times 9,55 \text{ lei/mp} = 1.974,18$ lei/lună, rotunjit la 1.975,00 lei/lună.

6.3. Chiria se va indexa anual în funcție de indicele de inflație aferent anului fiscal respectiv.

6.4. Plata chiriei lunare se va efectua trimestrial până în ultima zi lucrătoare a fiecărui trimestru.

6.5. Chiria obținută din închiriere se constituie venit la bugetul local

6.6. Plata utilităților aferente spațiului închiriat, precum și cheltuielile legate de utilizarea spațiului comun, vor fi suportate de câștigătorul licitației.

7. Garanția de participare la licitație

7.1. Pentru a participa la licitația privind închirierea spațiului, persoanele juridice vor depune la casieria unității o sumă reprezentând **garanția de participare la licitație**, care se achită la casieria unității sau prin contul RO09TREZ10421180250XXXXX deschis la Trezoreria Sângeorz-Băi, astfel :

-pentru **Lotul nr. 1** la suma de 1.376,00 lei;

-pentru **Lotul nr. 2** la suma de 3.950,00 lei.

7.2. Fiecare ofertant este obligat să depună, în cadrul ofertei, **ÎN ORIGINAL** dovada constituirii garanției de participare.

7.3. Ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare, la solicitarea scrisă a acestora, în termen de 15 zile de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractelor.

7.4. Durata de valabilitate a garanției de participare este de 90 de zile de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Autoritatea contractantă va reține garanția pentru participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu constituie garanția de bună execuție în perioada de valabilitate a ofertei;

c) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea contractului de închiriere sau dacă refuză încheierea contractului.

7.5. Garanția de participare se va prezenta în original, de către toți ofertanții, la Primăria comunei Ilva Mică, în plicul exterior.

7.6. Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitată în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor.

7.7. În cazul unei contestații depuse și respinse de către organele abilitate să soluționeze contestația, autoritatea contractantă va reține contestatarului garanția de participare.

7.8. Ofertanților câștigători li se va restitui garanția de participare numai după constituirea garanției de bună execuție.

8. Obligațiile privind protecția mediului și a persoanelor

8.1. Chiriașii au obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

8.2. Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverse materiale și reziduuri rezultate din activitatea desfășurată. În acest scop, chiriașii vor avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații.

8.3. Chiriașii vor deține toate instalațiile necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor și reziduurilor ce rezultă din activitatea lor, în vederea reciclării acestora.

8.4. Chiriașii au obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum și cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare.

8.5. Chiriașii au obligația de a respecta legislația în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie desfășurată în spațiul închiriat și în imediata vecinătate a caselor locuite de cetățeni, precum și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă și curățenie cerute de reglementările în vigoare.

8.6. Autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

8.7. Obligațiile de mediu trec în sarcina chiriașilor începând cu data intrării în vigoare a contractelor de închiriere. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către chiriași.

9. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

9.1.1. Ofertanții au obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertanții au obligația de a depune oferta într-un exemplar original, semnat și stampilat pe fiecare pagina de către ofertant ori de o persoană autorizată de acesta.

9.1.2. Ofertele se redactează în limba română.

9.1.3. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.

9.1.4. Plicul exterior și plicul interior vor fi inscripționate și vor conține documentele prevăzute la pct. 9 subpct. 9.2.1. din prezentul caiet de sarcini.

9.1.5. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru Lotul nr. 1 sau Lotul nr. 2.

9.1.6. Partea interesată are obligația de a depune oferta la adresa autorității contractante și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

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

9.1.8. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențiale până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

9.1.9. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru fiecare lot, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în O.U.G. nr. 57/2019.

9.1.10. Pentru a îndeplini toate condițiile de valabilitate/calificare, se vor depune toate documentele solicitate prin documentația de atribuire. Lipsa unui document, duce la respingerea ofertei.

9.1.11. Ofertele care nu conțin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini nu vor fi acceptate și nu vor putea participa la procedură.

9.1.12. Oferta depusă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât chiria minimă stabilită prin hotărârea Consiliului Local prin care se aprobă închirierea, sub condiția respingerii ofertei.

9.2. Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Ilva Mică din localitatea Ilva Mică, str. Ilvei, nr. 22, județul Bistrița-Năsăud - Compartiment Achiziții publice, în 2 plicuri sigilate - unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă în ordinea primirii lor, în **Registrul Oferte**, precizându-se data și ora.

9.2.1. Documente care se anexează plicului exterior și care se depun în plicul exterior :

Pe **PLICUL EXTERIOR - sigilat** - se va indica :

a) Procedură/autoritate contractantă/dată calendaristică - pentru care este depusă oferta (se menționează pe plic);

b) Numele/denumirea ofertantului (se menționează pe plic);

c) Adresă de înaintare a ofertei, semnată de ofertant (reprezentantul ofertantului), semnată/datată, care se atașează plicului exterior (**Formular 1**).

9.2.2. PLICUL EXTERIOR va trebui să conțină :

a) O fișă cu informații privind ofertantul (**Formular 2**), original;

b) O declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formular 3**), original;

c) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă existența și funcționalitatea firmei, valabil la data depunerii ofertei, original;

d) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, prin care se certifică faptul că nu a fost publicat niciun act de procedură privitor la firmă în Buletinul Procedurilor de insolvență, original;

e) Copii de pe actul constitutiv și statut, copii conforme cu originalele, dacă forma de organizare prevede existența acestora;

f) Încheierea eliberată de judecătoria competentă prin care se dispune înscrierea asociației în Registrul asociațiilor și fundațiilor, conform prevederilor O.G.R. nr. 26/2000, dacă este cazul, copii conforme cu originalele;

g) Copie de pe certificatul unic de înregistrare (ORC/CUI), copie conformă cu originalul;

h) Copia acreditării desfășurării de activități de educație școlară/extrascolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat, copie conformă cu originalul;

i) Certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Finanțelor Publice din care să rezultă că nu există datorii față de bugetul de stat, original;

j) Certificat fiscal eliberat de primăria de la sediul social prin care se face dovada îndeplinirii obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, original;

k) Declarația pe propria răspundere din care să reiasă faptul că persoana participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani la o licitație publică anterioară privind bunurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pe o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare (**Formular 4**);

l) Delegație/procură de reprezentare, după caz, în original, și o copie a actului de identitate al reprezentantului, copie conformă cu originalul;

m) Dovada achitării garanției de participare la licitație, original;

n) Dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, original;

o) Contractul de închiriere, formularul-cadru însoțit prin semnătură de către ofertant, în original.

9.2.3. PLICUL INTERIOR care conține **oferta propriu zisă și documentele pentru îndeplinirea fiecărui criteriu de atribuire** se depune de toți ofertanții. Pe acesta se înscrie „OFERTA”, numele și denumirea ofertantului, sediul social al ofertantului și va conține următoarele documente :

a) Documente pentru oferta financiară :

1. Valoarea chiriei ofertate (**Formular 5**), original :

Nivelul minim de pornire al chiriei este următorul pentru fiecare lot :

- Lotul nr. 1 : 71,99 mp x 9,55 lei/mp = 687,51, rotunjit la 688,00 lei/lună;

- Lotul nr. 2 : 206,72 mp x 9,55 lei/mp = 1.974,18 lei/lună, rotunjit la 1.975,00 lei/lună.

2. Durata închirierii este de 10 ani (**Formular 5**).

b) Documente pentru dovedirea capacității economico-financiare - în funcție de forma de organizare a ofertantului, după caz, se vor depune următoarele documente, după caz :

1. Ultimul bilanț contabil însoțit de recipisa privind depunerea la Agenția Națională de Administrare Fiscală (pentru persoane juridice), original;

2. Ultima balanță de verificare (pentru persoane juridice), original;

c) Documente privind protecția mediului înconjurător :

1. Copia contractului încheiat cu o firmă specializată pentru colectarea și reciclarea deșeurilor, copie conformă cu originalul;

d) Documente privind condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat :

1. Copia acreditării desfășurării de activități de educație școlară/extrascolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat, copie conformă cu originalul;

e) CD/DVD inscripționat în format PDF conținând toate documentele depuse.

9.3. Criteriile de atribuire al contractului de închiriere și ponderea lor sunt :

- a) cel mai mare nivel al chiriei - 40%
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 40%
- c) protecția mediului înconjurător - 10%
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 10%.

a) Cel mai mare nivel al chiriei - 40%

Punctaj maxim factor: 40 pct. Algoritm de calcul: Punctajul se acordă astfel:

- Pentru cel mai ridicat nivel al chiriei se acordă punctajul maxim alocat;
- Pentru celelalte niveluri ale chiriei oferate punctajul $P(n)$ se calculează proporțional, astfel : $P(n) = (\text{Preț ofertat} / \text{Preț maxim ofertat}) \times \text{punctaj maxim alocat}$.

b) Capacitatea economico-financiară a ofertanților - 40%

Punctaj maxim factor: 40 pct. Algoritm de calcul: Punctajul se acordă astfel:

- Pentru înregistrare de profit în activitate - 30 pct;
- Pentru activitate fără profit și fără pierdere în activitate - 10 pct;
- Pentru înregistrare de pierdere în activitate - 0 pct.

c) Protecția mediului înconjurător – 10 %

Punctaj maxim factor: 10 pct.

Algoritm de calcul: Punctajul se acordă astfel:

- Pentru prezentarea contractului încheiat cu o firmă specializată pentru colectarea, reciclarea deșeurilor - 10 pct;
- Pentru lipsa contractului încheiat cu o firmă specializată pentru colectarea, reciclarea și distrugerea deșeurilor - 0 pct.

d) Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - Demonstrarea existenței acreditării desfășurării de activități de educație școlară/extrășcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat - 10 %.

Punctajul maxim pentru factorul de evaluare este de 10 puncte/10 %.

Documente privind acreditarea pentru activități de educație școlară/extrășcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat - 10 pct.

9.4. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili ofertele câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

9.5. Ofertele vor fi semnate reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în contract. Ștampilarea documentelor este opțională.

9.6. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă va proceda la anularea primei etape și va iniția o a doua etapă de organizare a licitației.

9.7. În cazul organizării unei noi licitații potrivit pct. 9.6. procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin ofertă valabilă.

9.8. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractele cu ofertanți a căror oferte au fost stabilite ca fiind câștigătoare.

9.9. Contractele de închiriere se semnează după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la informarea de către autoritatea contractantă despre deciziile referitoare la atribuirea contractelor.

9.10. Ofertanții câștigători au obligația depunerii unei **garanții de bună execuție a contractului** în cuantumul echivalenței nivelului chiriei stabilite pentru spațiul adjudecat pentru un an, în contul RO95TREZ1045006XXX001212. Garanția este obligatorie. Obligația de plată a garanției este exigibilă în termen de maxim 5

zile lucrătoare de la data încheierii contractului sub sancțiunea nulității contractului de închiriere. Din această sumă sunt reținute, dacă va fi cazul, penalitățile și alte sume datorate autorității contractante de către chiriași, în baza contractelor de închiriere.

9.11. Garanția se reține pe durata derulării contractelor și se restituie după expirarea contractelor, în condițiile în care au fost respectate clauzele contractuale sau se reține în contul ultimelor chirii de plată.

9.12. În cazul în care ofertanții declarați câștigători nu depun garanția de buna execuție specificată ori refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire aprobată păstrându-și valabilitatea. În acest caz, adjudecatorul pierde garanția de participare și suportă orice prejudicii patrimoniale suferite de autoritatea contractantă, ca efect al neîncheierii contractului de închiriere în condițiile stipulate.

9.13. În cazul neîncheierii contractelor de închiriere, daunele-interese se stabilesc de către instanța în a cărei rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate.

10. Clauzele referitoare la încetarea contractului de închiriere

10.1. Contractele de închiriere încetează la expirarea duratei stabilită ca valabilitate a acestuia.

10.2. Contractele de închiriere încetează în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu notificare prealabilă.

10.3. Contractele de închiriere încetează în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatari, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașilor, în termen de 30 de zile de la notificarea chiriașilor cu privire la obligația/obligațiile contractuale încălcate. Predarea bunului închiriat, liber de sarcini, se face în maxim 30 de zile de la data Notificării.

10.4. Contractele de închiriere încetează în cazul încetării desfășurării activității de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat, ori în cazul pierderii acreditării pentru desfășurarea activității.

10.5. Contractele de închiriere încetează datorită schimbării destinației spațiului în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat; în termen de 30 de zile de la notificarea chiriașilor cu privire la situația constatată. Predarea bunului închiriat, liber de sarcini, se face în maxim 30 de zile de la data Notificării.

10.6. Contractele de închiriere încetează în cazul în care se constată faptul că spațiul închiriat nu este folosit.

10.7. Executarea cu întârziere a acestei obligațiilor de plată a chiriei conduce la calculul de dobânzi și penalități de întârziere conform dispozițiilor legale în vigoare. Dacă întârzierea depășește 90 de zile, contractul se va rezilia de drept fără alte formalități.

10.8. Rezilierea va opera pe deplin drept în cazul în care Chiriașul subînchiriază terenul unui terț.

10.9. Chiriașii pot renunța la închiriere din motive obiective, justificate, cu notificarea prealabilă a locatorului.

10.10. Rezilierea va opera pe deplin drept la expirarea perioadei de 30 de zile de la notificare.

10.11. La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat proprietarului liber de sarcini, în aceeași stare în care a fost preluat de către locatari.

11. Dispoziții finale

11.1. Documentația de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul de închirire și modelele de formulare) se pune la dispoziția ofertanților contra sumei de 500 lei, care se achită în numerar prin casieria Primăriei comunei Ilva Mică sau în cont nr. RO09TREZ10421180250XXXXX deschis la Trezoreria Sângeorz-Băi.

11.2. Documentația de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul de închirire și modelele de formulare) se pun la dispoziția solicitanților **contra cost** în format scris și **fără plată** numai în consultare la sediul Primăriei comunei Ilva Mică.

11.3. Garanția de participare la licitație este stabilită astfel :

- pentru Lotul nr. 1 la suma de 1.376,00 lei;
- pentru Lotul nr. 2 la suma de 3.950,00 lei.

Aceasta se achită la casieria unității sau prin contul RO09TREZ10421180250XXXXX deschis la Trezoreria Sângeorz-Băi.

11.4. Garanția de bună execuție a contractului se datorează de către câștigătorii licitației și se achită în numerar prin casieria Primăriei comunei Ilva Mică sau în contul nr. RO95TREZ1045006XXX001212 deschis la Trezoreria Sângeorz-Băi.

**PARTEA a II-a A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE
FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind închirierea prin licitație publică unui spațiu aparținând domeniului public al
Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp situat în incinta Școlii
Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81,
județul Bistrița-Năsăud

I. INFORMAȚII GENERALE ȘI SCOPUL APLICĂRII PROCEDURII

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA

CONTRACTANTĂ – LOCATORUL

Comuna ILVA MICĂ, Județul Bistrița-Năsăud

Sediul: str. Ilvei, nr. 22, localitatea Ilva Mică, jud. Bistrița-Năsăud, cod fiscal 4427030, cod postal 427095, e-mail *primaria_ilvamica@yahoo.com*, *primaria@ilvamica.ro*, Tel : 0263.373.554; în calitate de autoritate publică contractantă,

Reprezentant legal

Nume și prenume: Horea Aurel

Funcția: Primar

Persoana de contact:

Nume și prenume: Creț Elena

Funcția: Responsabil achiziții publice

Telefon: 0743.367.681

e-mail: *primaria_ilvamica@yahoo.com*; *primaria@ilvamica.ro*

B. SCOPUL APLICĂRII PROCEDURII

1. Autoritatea contractantă organizează procedura în vederea atribuirii contractului de închiriere a bunului imobil - spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp situat la etajul 1 în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud, identificat în CF nr. 29192 Ilva Mică, Nr. cadastral 29192-C1, pe 2 loturi : Lotul nr. 1 și Lotul nr. 2, având valoarea de inventar de 1.306.689,00 lei și valoarea contabilă de 4.989.698,00 lei.

2. Suprafața totală de 278,71 mp se licitează pe 2 loturi, Lotul nr. 1 și Lotul nr. 2, astfel :

Lotul nr. 1:

Suprafață totală : 71,99 mp, din care :

- 1 săli de clasă, etaj 1, total = 34,34 mp, din care :

Sala nr. 1 = 34,34 mp

- spații comune, etaj 1, total = 37,65 mp, din care :

Grup social fete = 8,00 mp

Grup social băieți = 7,59 mp

Hol = 14,85 mp

Nișă materiale = 7,21 mp.

Lotul nr. 2:

Suprafață totală : 206,72 mp, din care :

-3 săli de clasă, etaj 1, total = 169,06 mp, din care:

Sala nr. 2 = 47,32 mp

Sala nr. 3 = 50,24 mp

Sala nr. 4 = 71,50 mp

-spații comune, etaj 1, total = 37,66 mp, din care :

Grup social fete = 8,00 mp

Grup social băieți = 7,59 mp

Hol = 14,85 mp

Nișă materiale = 7,22 mp

2.Activitățile care se vor desfășura în spațiul de închiriat sunt desfășurarea activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Atribuirea contractelor de închiriere, se va face prin **procedura licitației publice**, cu respectarea prevederilor art. 310, art. 312, art. 313, art. 317, 332-348, art. 354 și art. 362 din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile pentru fiecare lot, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă procedură de **licitație**.

2.1. Procedura de licitație :

2.1.1. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire. Pentru participarea la procedura de licitație ofertanții au obligația de a face dovada constituirii unei **garanții de participare la licitație**, valabilă pe toată perioada de valabilitate a ofertei, în cuantum de : pentru Lotul nr. 1 la suma de 1.376,00 lei; pentru Lotul nr. 2 la suma de 3.950,00 lei. Garanția de participare se constituie prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară ori de o societate de asigurări, care se prezintă în original, în cuantumul și pentru perioada prevăzută în documentația de atribuire ori prin depunerea la casieria autorității contractante:

a) a unui ordin de plată sau a unei file cec, cu condiția confirmării acestora de către bancă până la data deschiderii ofertelor, cont RO09TREZ10421180250XXXXX, deschis la Trezoreria Sângeorz-Băi;

b) a unei sume în numerar la casieria primăriei.

2.1.1.2. Calitatea de ofertant/chiriaș o poate avea orice persoană juridică, care îndeplinește cumulativ condițiile prevăzute de art. 339 din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 57/20019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare :

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv 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;

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

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

e) desfășoară activități de educație școlară/extrascolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

2.1.1.3. Nu pot participa la licitație publică pentru închirierea spațiilor, persoane fizice autorizate, întreprinderile individuale familiale, precum și întreprinderile familiale constituite în baza O.U.G. nr. 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, cu modificările și completările ulterioare, entități care nu pot fi acreditate pentru activități de învățământ formal de către Agenția Română de Asigurare a Calității în Învățământul Preuniversitar (A.R.A.C.I.P.).

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

2.1.2. Etapa de transparență

2.1.2.1. În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

2.1.2.2. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

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

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

2.1.2.4. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

2.1.2.5. Autoritatea contractantă a optat pentru următoarea modalitate de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate: punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

2.1.2.6. Autoritatea contractantă a stabilit un preț pentru obținerea **documentației de atribuire** (caiet de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul de închirire și modelele de formulare) la valoarea de 500 lei.

2.1.2.7. Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoanele interesate, care înaintează o solicitare în acest sens.

2.1.2.8. Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanelor interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

2.1.2.9. Persoanele interesate au obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. 2.1.2.8. să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

2.1.2.10. Persoanele interesate au dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

2.1.2.11. Autoritatea contractantă 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 unei astfel de solicitări.

2.1.2.12. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

2.1.2.13. Fără a aduce atingere prevederilor alin. 2.1.2.11 autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

2.1.2.14. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. 2.1.2.13 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.

2.1.2.15. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru fiecare lot, respective Lotul nr. 1 și Lotul nr. 2.

2.1.3. Reguli privind oferta

2.1.3.1. Ofertanții au obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

2.1.3.2. Ofertele se redactează în limba română.

2.1.3.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

2.1.3.4. Pe plicul exterior se va înscrie obiectul licitației pentru care este depusă oferta, numele / denumirea ofertantului și va fi însoțit de o adresă de înaintare și va trebui să conțină documentele prevăzute la pct. III subpct. 3.3.2. din prezenta fișă de date a procedurii.

2.1.3.5. Pe plicul interior, se va înscrie “OFERTA”, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va trebui să conțină documentele prevăzute la pct. III subpct. 3.3.3. din prezenta fișă de date a procedurii.

2.1.3.6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

2.1.3.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare lot.

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

2.1.3.9. Persoanele interesate au obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

2.1.3.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanelor interesate.

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

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

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

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

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

2.1.3.16. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un **raport** pe care îl transmite autorității contractante.

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

2.1.3.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Sunt considerate **oferte valabile** ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate/conformitate/calificare prevăzute în caietul de sarcini.

2.2. Protecția datelor

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

2.3. Comisia de evaluare

2.3.1. La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

2.3.2. Comisia de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

2.3.3. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

2.3.4. Membrii comisiei de evaluare sunt :

a) reprezentanți ai Consiliului Local al comunei Ilva Mică, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care locatorul este unitatea administrativ-teritorială;

b) personal din cadrul aparatului de specialitate al primarului;

c) în cazul în care, pentru bunul care face obiectul închirierii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare poate include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

2.3.5. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de autoritatea contractantă dintre reprezentanții acestuia în comisie.

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

2.3.7. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la alin. 2.3.6. beneficiază de un vot consultativ.

2.3.8. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

2.3.9. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din Codul administrativ.

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

2.3.11. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

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

2.3.13. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior și plicul interior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

2.3.14. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

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

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

2.4. Participanții la licitația publică

2.4.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții generale și specifice :

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv 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;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- e) desfășoară activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

2.4.2. Nu pot participa la licitație publică pentru închirierea spațiilor, persoane fizice autorizate, întreprinderile individuale familiale, precum și întreprinderile familiale constituite în baza O.U.G. nr. 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, cu modificările și completările ulterioare, entități care nu pot fi acreditate pentru activități de învățământ formal de către Agenția Română de Asigurare a Calității în Învățământul Preuniversitar (A.R.A.C.I.P.).

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

2.5. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

2.5.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

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

2.5.2. Ponderea fiecărui criteriu este stabilită prin caietul de sarcini (pct. 4.1.) și este proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat.

2.6. Determinarea ofertei câștigătoare

2.6.1. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili ofertele câștigătoare pe fiecare lot pe baza tuturor criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

2.6.2. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de oferta făcută de fiecare ofertant. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma analizării ofertelor, separat pe fiecare lot.

2.6.3. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

2.6.4. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei. În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

2.6.5. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, atât pentru Lotul nr. 1, cât și pentru Lotul nr. 2.

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

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

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul oficial al României, Partea a VI a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

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

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

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

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

2.6.11. Autoritatea contractantă poate să încheie contractele numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării

2.6.12. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă pentru fiecare lot, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

2.7. Anularea procedurii de atribuire a contractului de închiriere

2.7.1. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractelor de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

2.7.2. 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 atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019, respectiv: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență,

b) dacă autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

2.7.3. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, 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.

2.8. Încheierea contractului

2.8.1. Ofertanții declarați câștigători au obligația ca cel mai târziu la data semnării contractului de închiriere să depună, cu titlu de **garanție de bună execuție a contractului**, echivalența nivelului chiriei stabilite pentru spațiul adjudecat pentru un an. Din această sumă sunt reținute, dacă va fi cazul, penalitățile și alte sume datorate locatorului de către chirias, în baza contractului de închiriere.

2.8.2. Contractele se încheie în formă scrisă, sub sacțiunea nulității.

2.8.3. Predarea-primirea bunului se face prin procese-verbale în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

2.8.4. În cazul în care ofertanții declarați câștigători nu depun garanția de bună execuție specificată, ori refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire aprobată păstrându-și valabilitatea. În acest caz adjudecatorul pierde garanția de participare și suportă orice prejudicii patrimoniale suferite de autoritatea contractantă, ca efect al neîncheierii contractului de închiriere în condițiile stipulate.

2.8.5. În cazul neîncheierii contractului de închiriere, daunele-interese, se stabilesc de către instanța în a cărei rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

2.9. Neîncheierea contractului

2.9.1. Neîncheierea contractelor într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de la data realizării comunicării poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

2.9.2. Refuzul ofertanților declarați câștigători de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

2.9.3. În cazul în care ofertanții declarați câștigători refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

2.9.4. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărei rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

2.9.6. În cazul în care, în situația prevăzută la alin. 2.9.5. nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. 2.9.3.

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

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

3.1.1. Ofertanții au obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertanții au obligația de a depune oferta într-un exemplar original, semnat și stampilat pe fiecare pagina de către ofertant ori de o persoană autorizată de acesta, precum și într-un exemplar electronic (CD/DVD, format PDF). Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 90 zile de la data deschiderii.

3.1.2. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritate contractantă. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

3.1.3. Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Ilva Mică - Compartiment Achiziții publice, până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

3.1.5. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată. Ofertele se **tehnoedactează în limba română**.

3.2.1. Ofertanții transmit ofertele, în plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "*Oferte*", precizându-se data și ora.

3.2.2. Oferta propriu-zisă, va fi întocmită într-un exemplar, în original, se va introduce în plicul interior, pe care se va menționa „OFERTA”.

3.2.3. Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, va fi închis, sigilat și marcat cu denumirea și adresa ofertantului, va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare (documentele solicitate prin prezenta Documentație de atribuire).

3.3. Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Ilva Mică din localitatea Ilva Mică, str. Ilvei, nr. 22, județul Bistrița-Năsăud - Compartiment Achiziții publice, în 2 plicuri sigilate - unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

3.3.1. Pe PLICUL EXTERIOR - sigilat - va indica :

- a) Procedură/autoritate contractantă/dată calendaristică - pentru care este depusă oferta (se menționează pe plic);
- b) Numele/denumirea ofertantului (se menționează pe plic);
- c) Adresă de înaintare a ofertei, semnată de ofertant (reprezentantul ofertantului), semnată/datată, care se atașează plicului exterior (**Formular 1**).

3.3.2. PLICUL EXTERIOR va trebui să conțină :

Pentru persoanele juridice :

- a) O fișă cu informații privind ofertantul (**Formular 2**), original;
- b) O declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formular 3**), original;
- c) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă existența și funcționalitatea firmei, valabil la data depunerii ofertei, original;
- d) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, prin care se certifică faptul că nu a fost publicat niciun act de procedură privitor la firmă în Buletinul Procedurilor de insolvență, original;
- e) Copii de pe actul constitutiv și statut, copii conforme cu originalele, dacă forma de organizare prevede existența acestora;

f) Încheierea eliberată de judecătoria competentă prin care se dispune înscrierea asociației în Registrul asociațiilor și fundațiilor, conform prevederilor O.G.R. nr. 26/2000, dacă este cazul, copii conforme cu originalele;

g) Copie de pe certificatul unic de înregistrare (ORC/CUI), copie conformă cu originalul;

h) Copia acreditării desfășurării de activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat, copie conformă cu originalul;

i) Certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Finanțelor Publice din care să rezultă că nu există datorii față de bugetul de stat, original;

j) Certificat fiscal eliberat de primăria de la sediul social prin care se face dovada îndeplinirii obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, original;

k) Declarația pe propria răspundere din care să reiasă faptul că persoana participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani la o licitație publică anterioară privind bunurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pe o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare (**Formular 4**);

l) Delegație/procură de reprezentare, după caz, în original, și o copie a actului de identitate al reprezentantului, copie conformă cu originalul;

m) Dovada achitării garanției de participare la licitație, original;

n) Dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, original;

o) Contractul de închiriere, formularul-cadru însușit prin semnătură de către ofertant, în original.

3.3.3. PLICUL INTERIOR care conține oferta propriu zisă și documentele pentru îndeplinirea fiecărui criteriu de atribuire se depune de toți ofertanții. Pe acesta se înscriu „OFERTA”, numele și denumirea ofertantului, sediul social al ofertantului și va conține următoarele documente :

a) Documente pentru oferta financiară :

1. Valoarea chiriei ofertate (**Formular 5**), original :

Nivelul minim de pornire al chiriei este de :

-Lotul nr. 1 : 71,99 mp x 9,55 lei/mp = 687,51, rotunjit la 688,00 lei/lună;

-Lotul nr. 2 : 206,72 mp x 9,55 lei/mp = 1.974,18 lei/lună, rotunjit la 1.975,00 lei/lună.

2. Durata închirierii este de 10 ani (**Formular 5**).

b) Documente pentru dovedirea capacității economico-financiare - în funcție de forma de organizare a ofertantului, după caz, se vor depune următoarele documente, după caz :

1. Ultimul bilanț contabil însoțit de recipisa privind depunerea la Agenția Națională de Administrare Fiscală (pentru persoane juridice), original;

2. Ultima balanță de verificare (pentru persoane juridice), original;

c) Documente privind protecția mediului înconjurător :

1. Copia contractului încheiat cu o firmă specializată pentru colectarea și reciclarea deșeurilor, copie conformă cu originalul;

d) Documente privind condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat :

1. Copia acreditării desfășurării de activități de educație școlară/extrășcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat, copie conformă cu originalul;

e) CD/DVD inscripționat în format PDF conținând toate documentele depuse.

IV. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

4.1. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică următoarele criterii:

a) cel mai mare nivel al chiriei - 40%

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 40%

c) protecția mediului înconjurător - 10%

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

a) Cel mai mare nivel al chiriei - 40%

Punctaj maxim factor: 40 pct. Algoritm de calcul: Punctajul se acordă astfel:

- Pentru cel mai ridicat nivel al chiriei se acordă punctajul maxim alocat;

- Pentru celelalte niveluri ale chiriei ofertate punctajul $P(n)$ se calculează proporțional, astfel : $P(n) = (\text{Preț ofertat} / \text{Preț maxim ofertat}) \times \text{punctaj maxim alocat}$.

b) Capacitatea economico-financiară a ofertanților - 40%

Punctaj maxim factor: 40 pct. Algoritm de calcul: Punctajul se acordă astfel:

- Pentru înregistrare de profit în activitate - 30 pct;

- Pentru activitate fără profit și fără pierdere în activitate - 10 pct;

- Pentru înregistrare de pierdere în activitate - 0 pct.

c) Protecția mediului înconjurător – 10 %

Punctaj maxim factor: 10 pct.

Algoritm de calcul: Punctajul se acordă astfel:

- Pentru prezentarea contractului încheiat cu o firmă specializată pentru colectarea, reciclarea deșeurilor - 10 pct;

- Pentru lipsa contractului încheiat cu o firmă specializată pentru colectarea, reciclarea și distrugerea deșeurilor - 0 pct.

d) Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - Demonstrarea existenței acreditării desfășurării de activități de educație școlară/extrășcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat - **10 %**.

Punctajul maxim pentru factorul de evaluare este de 10 puncte/10 %.

Documente privind acreditarea pentru activități de educație școlară/extrășcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat - 10 pct.

4.2. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili ofertele câștigătoare pe baza tuturor criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

4.3. Se va declara câștigătoare oferta care va obține punctajul total cel mai mare. Punctajul obținut ca urmare a chiriei se calculează astfel: pentru cel mai mare preț se acordă 100 puncte, iar la alt nivel al chiriei mai mic punctajul se va calcula după formula: $\text{preț minim/preț maxim} \times \text{punctaj maxim acordat}$.

4.4. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

5.1. Litigiile apărute între părți, se vor soluționa pe cale amiabilă.

5.2. În caz contrar, 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 ulterioare și Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

5.3. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul autorității contractante.

5.4. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

VI. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

6.1. Contractul-cadru este cel prevăzut în prezenta documentație de atribuire.

6.2. Chiriașii sunt obligați să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a bunului proprietate a autorității contractante ce face obiectul închirierii potrivit obiectivelor stabilite de către autoritatea contractantă.

6.3. Chiriașii sunt obligați să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii.

6.4. Este interzisă subînchirierea, în tot sau în parte, unei terțe părți a spațiului ce face obiectul licitației.

6.5. Chiriașii sunt obligați să plătească chiria stabilită, în cuantumul și termenele prevăzute în documentația de atribuire și contract.

6.6. Chiriașii sunt obligați să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță etc.).

6.7. La încetarea contractului de închiriere, prin atingere la termen, chiriașii sunt obligați să restituie autorității contractante în deplină proprietate spațiul închiriat.

6.8. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

6.9. Pentru chiriași, realizarea eventualelor obiective de investiții se va face pe baza autorizației de construire emisă de autoritățile competente. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea investițiilor cad în sarcina chiriașului. Chiriașii sunt obligați să prezinte spre consultare autorității contractante proiectele de investiție, iar eventualele observații sunt obligatorii în măsura în care se pot realiza din punct de vedere tehnic și financiar.

6.10. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice - edilitare și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe chiriași.

6.11. Chiriașii sunt obligați, pe perioada închirierii să mențină destinația spațiului în scopul în care a fost închiriat.

6.12. Autoritatea contractantă are dreptul, prin împuterniciții săi, să urmărească modul de desfășurare al lucrărilor de investiții, în vederea realizării obiectivului propus și încadrarea în termenul de realizare a investiției stabilit prin actele de închiriere.

VII. DOCUMENTE ANEXATE

7. Documentele conținute de prezenta documentație de atribuire sunt :

- caietul de sarcini;
- fișa de date a procedurii;
- contract-cadru;
- formulare.

VIII. DISPOZITII FINALE

8. Prezenta Documentație de atribuire, se completează după caz, cu legislația în vigoare referitoare la atribuirea contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică.

**PARTEA a III-a A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE
CONTRACTUL-CADRU DE ÎNCHIRIERE**

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ILVA MICĂ

Nr. _____ din _____

CONTRACT-CADRU

de închiriere a spațiului aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în
suprafață de 278,71 mp situate în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva
Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud

Lotul nr. 1 / Lotul nr. 2

I. Părțile contractante

1. Între Comuna Ilva Mică, cu sediul în localitatea Ilva Mică, str. Ilvei, nr. 22, județul Bistrița-Năsăud, telefon 0263/373554, fax 0263/373683, e-mail *primaria_ilvamica@yahoo.com* și *primaria@ilvamica.ro*, având codul de înregistrare fiscală 4427030, cont RO80TREZ10421A300530XXXX deschis la Trezoreria Sângeorz-Băi, reprezentat legal prin Primar - Horea Aurel, în calitate de **autoritate contractantă - locator**,

și:

2. _____, cu sediul social în localitatea _____, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul _____, având CNP/CUI _____, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. _____, cont nr. _____, deschis la _____, telefon _____, fax _____, mail _____, reprezentată prin _____, cu funcția de _____, în calitate de **locatar - chiriaș**,

la data de _____,

la sediul autorității contractante - locatorului,

în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al comunei Ilva Mică nr. _____ din _____2026, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, Lotul nr. 1/Lotul nr. 2, în suprafață de mp situat la etaj 1 în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva.

Lotul nr. 1:

Suprafață totală : 71.99 mp, din care :

-1 săli de clasă, etaj 1, total = 34.34 mp, din care :

Sala nr. 1 = 34,34 mp

-spații comune, etaj 1, total = 37.65 mp, din care :

Grup social fete = 8,00 mp

Grup social băieți = 7,59 mp

Hol = 14,85 mp

Nișă materiale = 7,21 mp

Lotul nr. 2 :

Suprafață totală : 206.72 mp, din care :

-3 săli de clasă, etaj 1, total = 169.06 mp, din care:

Sala nr. 2 = 47,32 mp

Sala nr. 3 = 50,24 mp

Sala nr. 4 = 71,50 mp

-spații comune, etaj 1, total = 37.66 mp, din care :

Grup social fete = 8,00 mp

Grup social băieți = 7,59 mp

Hol = 14,85 mp

Nișă materiale = 7,22 mp

(2) Bunul închiriat este dat în chiria locatarului în vederea desfășurării de activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:

a) bunuri de retur – sunt bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului, la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii : spațiul închiriat;

b) bunuri de preluare – sunt bunurile care la expirarea contractului pot reveni locatarului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații, egale cu valoarea contabilă actualizată - dacă există vor fi identificate prin procesul verbal de predare-primire la încheierea contractului;

c) bunuri proprii – sunt bunurile care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului. Sunt bunuri proprii care au aparținut locatarului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata închirierii - (aparatură, mobilier etc.).

4. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, locatarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. Obiectivele locatorului sunt:

a) menținerea în stare bună a spațiului închiriat;

b) desfășurarea activităților de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat de care să beneficieze populația comunei Ilva Mică;

c) administrarea judicioasă a patrimoniului;

d) creșterea veniturilor la bugetul local.

III. Durata contractului

1. Durata închirierii este de 10 ani, contract începând cu data semnării prezentului contract.

2. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc, în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală, sub condiția notificării locatarului cu cel puțin 30 zile înainte, fără nici o despăgubire pentru acesta.

IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de lei/lună, chiria/trimestru (.....lei/lună x 3 luni) fiind în valoare de lei.

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 se va indexa anual cu rata inflației și va fi plătită la casieria Primăriei comunei Ilva Mică sau prin virament bancar în contul RO80TREZ10421A300530XXXX deschis la Trezoreria Sângeorz-Băi.

3. Plata chiriei lunare se va efectua trimestrial până în ultima zi lucrătoare a fiecărui trimestru.

4. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,01% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, quantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

5. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, precum și la reținerea contravalorii acesteia din garanție, dacă este cazul, cu obligația reîntregirii garanției în termen de 90 de zile.

V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile locatarului:

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa bunul care face obiectul contractului de închiriere;
- să folosească bunul închiriat conform destinației pentru care a fost închiriat;
- să efectueze orice acte material sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului;
- să solicite locatorului, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

2. Drepturile locatorului:

- a) să încaseze chiria în conformitate cu dispozițiile prezentului contract;
- b) să beneficieze de garanția constituită de locatar;
- c) să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului, starea integrității acestuia și destinația în care este folosit;
- d) să modifice în mod unilateral reglementările contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

3. Obligațiile locatarului:

- a) să ia în primire bunul dat în locațiune;
- b) să nu subînchirieze bunul care face obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;
- c) să plătească chiria la termenele stabilite;
- d) să asigure exploatarea eficientă și în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul închirierii ;
- e) să nu aducă atingere dreptului de proprietate al locatorului prin faptele și actele juridice săvârșite;
- f) să plătească chiria până la data predării efective a bunului liber de sarcini, în cazul încetării/rezilierii contractului de închiriere din orice motiv;
- g) să constituie garanția în cuantumul, forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini, precum și să o reîntregească în caz de rețineri;
- h) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, pe cheltuială proprie, în vederea menținerii bunului închiriat în stare în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- i) să nu exploateze bunul închiriat în vederea coacerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;
- j) să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor conform legislației în vigoare;
- k) să suporte pe toată durata închirierii toate cheltuielile legate de utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat prin montare de contoare separate, respectiv, cheltuielile legate de gaz, curent, apă-canal, salubritate;
- l) să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;

m) să nu efectueze modificări bunului închiriat decât cu acordul scris și autorizarea locatorului;

4. Obligațiile locatorului:

a) să predea locatarului bunul închiriat pe bază de proces-verbal de predare-primire, în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție;

b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile excepționale legate de interesul național sau local;

c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;

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

VI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de protecția mediului între părți

1. Locatorul răspunde de :

a) să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

Locatarul răspunde de :

a) are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului;

b) se asigură că nu se va polua solul cu diverse materiale și reziduuri rezultate din activitatea desfășurată. În acest scop, chiriașul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații;

c) va deține toate instalațiile necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor ce rezultă din activitatea sa, în vederea reciclării acestora;

d) are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum și cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare;

e) are obligația de a respecta legislația în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie desfășurată în imediata vecinătate a caselor locuite de cetățeni, precum și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă și curățenie cerute de reglementările în vigoare;

2. Obligațiile de mediu trec în sarcina locatarului începând cu data intrării în vigoare a contractului de închiriere. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către locatar.

VII. Răspunderea contractuală

1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

2. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.

3. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.

2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.
3. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

IX. Încetarea contractului și clause de reziliere a contractului

1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin încetarea desfășurării activităților de educație școlară/extrășcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat;
- b) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- c) la expirarea termenului prevăzut în contract, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile prevăzute de lege;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, contractul de închiriere se va modifica sau va înceta, după caz, cu o notificare prealabilă, transmisă în scris, înainte cu 30 de zile;

2. Contractului de închiriere va putea fi reziliat în următoarele situații :

- a) atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cu plata unor daune interese;
- b) neplata chiriei pe o durată mai mare de 93 de zile de la data scadentei;
- c) în cazul schimbării de către locatar a destinației bunului închiriat, fără acordul scris al locatorului;
- d) în cazul nerespectării oricărei obligații contractuale de către locatar, cu plata unei despăgubiri, dacă este cazul.

3. În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere, locatarul nu va putea emite pretenții de la locator pentru restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru lucrări de întreținere sau amenajare a bunului în cauză, lucrări care au profitat locatarului pe perioada derulării contractului de închiriere.

X. Forța majoră

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

2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de 5 (zile, ore) de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

4. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

XI. Notificări

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

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

3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XII. Dispoziții finale

1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

4. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

5. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte astăzi,, data semnării lui, la Primăria comunei Ilva Mică.

LOCATOR
(AUTORITATE CONTRACTANTĂ)
Consiliul Local al comunei Ilva Mică
Primar HOREA AUREL

.....

LOCATAR
(CHIRIAȘ)

.....
.....
.....

Compartiment Financiar-contabil
Vizat CFP

.....

**PARTEA a IV-a A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE
FORMULARE**

FORMULAR 1

OFERTANT

(denumirea/numele)

AUTORITATEA CONTRACTANTĂ - Comuna Ilva Mică
Primăria comunei Ilva Mică
Înregistrat oferta în Registrul Oferte
sub Nr..... Data.....
Ora.....

ADRESA ÎNAINȚARE OFERTĂ

Către,

Comuna Ilva Mică – Primăria comunei Ilva Mică,

Urmare a anunțului de licitație pentru închirierea unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață de 278,71 mp situat la etajul 1 din incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud, care se va desfășura în data de....., la orele....., la sediul Comunei Ilva Mică din localitatea Ilva Mică, str. Ilvei, nr. 22, județul Bistrița-Năsăud, având destinația de spații pentru desfășurarea activităților de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat, înaintăm oferta noastră pentru **LOTUL NR.**

Ofertantul (denumirea) depunem alăturat oferta noastră în numărul de exemplare, forma și conținutul specificate în documentația de atribuire.

Comunicăm următoarele date :

-persoana împuternicită să semneze documentele pentru prezenta procedură este :

.....
-persoana împuternicită să reprezinte ofertantul la ședința de deschidere a ofertelor este :

.....
-adresa de corespondență valabilă pentru comunicări este :

.....
-telefon / fax/ e-mail valabile pentru comunicări sunt :

Data întocmirii.....

OFERTANT

.....
(semnătura autorizată)

FIȘA DE INFORMAȚII GENERALE

1.DENUMIRE :

.....

2.COD FISCAL (CUI)

.....

3.ADRESA SEDIU SOCIAL

.....

4. DATE DE CONTACT

Telefon mobil / fix.....

Fax.....

E-mail.....

5.CERTIFICAT DE INMATRICULARE / ÎNREGISTRARE/AUTORIZAȚIE/ACREDITARE

.....

6.COD / CODURI CAEN

Cod principal.....

Cod / coduri secundare.....

Declar pe propria răspundere cunoscând prevederile codului penal, că cele menționate în prezenta fișă, sunt corecte și corespund realității.

OFERTANT

.....

(semnătura autorizată)

OFERTANT

.....
(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE
PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURA
DE LICITAȚIE PUBLICĂ**

1. Subsemnatul....., în calitate de reprezentant/ împuternicit al (denumirea operatorului economic), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la procedura de licitație publică, având ca obiect închirierea spațiilor aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață de 278,71 mp situate în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud, pentru desfășurarea activităților de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat, organizată de Comuna Ilva Mică (denumirea autorității contractante), particip și depun oferta:

- ☐ în nume propriu;
☐ ca asociat în cadrul asociației;
 (Se bifează opțiunea corespunzătoare)

2. Subsemnatul declar că:

- ☐ nu sunt membru al niciunui grup sau rețele de operatori economici;
☐ sunt membru în grupul sau rețeaua a carei lista cu date de recunoaștere o prezint anexat.
 (Se bifează opțiunea corespunzătoare).

3. Subsemnatul declar ca voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de achiziție publică sau, în cazul în care vom fi desemnați castigatori, pe parcursul derulării contractului de achiziție publică.

4. De asemenea, declar ca informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

5. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, banca, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai Comunei Ilva Mică (denumirea și adresa autorității contractante) cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătura cu activitatea noastră.

6. Am luat cunoștință prevederile cuprinse în documentația de atribuire și mă oblig să folosesc bunul închiriat doar în scopul prevăzut în aceasta.

Data întocmirii.....

OFERTANT

.....
(semnătura autorizată)

OFERTANT

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul, reprezentant/împuțernicit al,
(denumirea / numele ofertantului), cu sediul social în,
str....., nr....., județul Bistrița-Năsăud, înregistrat la Registrul Comerțului cu
nr., cod unic de înregistrare..... în calitate de
ofertant, declar pe propria răspundere, că nu ne-am aflat în situația de a participa și a fi desemnați
câștigători în ultimii 3 ani la o licitație publică anterioară privind închirierea/concesionarea
bunurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu am încheiat contractul ori nu am
plătit prețul, din culpă proprie.

Declar pe propria răspundere că nu avem datorii sau litigii nesoluționate cu Comuna Ilva
Mică sau Consiliul Local al Comunei Ilva Mică.

***Declar pe propria răspundere cunoscând prevederile codului penal, că cele menționate în
prezenta declarație, sunt corecte și corespund realității.***

Data întocmirii.....

OFERTANT

.....
(semnătura autorizată)

OFERTANT

.....
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

După examinarea documentației de atribuire și înțelegerea completă a cerințelor din Caietul de Sarcini, subsemnatul/subsemnata, reprezentanți ai Ofertantului

.....
[denumirea ofertantului],

înaintăm propunerea noastră financiară pentru **LOTUL NR.**, în valoare de **lei/lună**, fiind de acord cu **durata închirierii** de 10 ani, reprezentând chiria lunară în lei/lună pentru spațiile aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, **Lotul nr.**, în suprafață totală de **mp**, situate în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud, pentru desfășurarea activităților de educație școlară/extrascolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

Subscrisa, prin semnarea Ofertei declar că avem o înțelegere completă a documentelor comunicate, le acceptăm în totalitate, fără nici o rezervă sau restricție, înțelegem și acceptăm cerințe referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile și condițiile incluse în anunțul de participare și documentația de atribuire.

Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, după primirea spațiului închiriat, să asigurăm prestarea serviciilor în conformitate cu prevederile caietului de sarcini.

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de zile, (durată în litere și cifre), respectiv până la data de (ziua/luna/anul), și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data întocmirii.....

Ofertant,

.....
(numele și prenumele în clar, funcția, semnătura/ștampila dacă este cazul)

OPIS
documente licitație

PLIC EXTERIOR (se sigilează cupă ce se introduc documentele precizate la pct. 9.2.2.)		
1.Se înscriu pe plic următoarele date :	„Licitație publică închiriere spații Școala Gimnazială Nr. 2 Ilva Mică – Lotul nr.....”	☐
	Comuna Ilva Mică	☐
	Data licitației	☐
	Denumire ofertant	☐
2.Se atașează plicului exterior:	Adresă de înaintare a ofertei (Formular nr. 1)	☐
3.Se introduc în plicul exterior următoarele documente :	a) O fișă cu informații privind ofertantul (Formular 2), original;	☐
	b) O declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau	☐
	c) modificări (Formular 3), original;	☐
	d) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă existența și funcționalitatea firmei, valabil la data depunerii ofertei, original;	☐
	e) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, prin care se certifică faptul că nu a fost publicat niciun act de procedură privitor la firmă în	☐
	f) Buletinul Procedurilor de insolvență, original;	☐
	g) Copii de pe actul constitutiv și statut, copii conforme cu originalele, dacă	☐
	h) forma de organizare prevede existența acestora;	☐
	i) Încheierea eliberată de judecătoria competentă prin care se dispune înscrierea asociației în Registrul asociațiilor și fundațiilor, conform prevederilor O.G.R. nr. 26/2000, dacă este cazul, copii conforme cu originalele;	☐
	j) Copie de pe certificatul unic de înregistrare (ORC/CUI), copie conformă cu originalul;	☐
	k) Copia acreditării desfășurării de activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat, copie conformă cu originalul;	☐
	l) Certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Finanțelor Publice din care să rezultă că nu există datorii față de bugetul de stat, original;	☐
	m) Certificat fiscal eliberat de primăria de la sediul social prin care se face dovada îndeplinirii obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, original;	☐
	n) Declarația pe propria răspundere din care să reiasă faptul că persoana participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani la o licitație publică anterioară privind bunurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pe o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare (Formular 4);	☐
	o) Delegație/procură de reprezentare, după caz, în original, și o copie a actului de identitate al reprezentantului, copie conformă cu originalul;	☐
p) Dovada achitării garanției de participare la licitație, original;	☐	
q) Dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, original;	☐	
r) Contractul de închiriere, formularul-cadru însoțit prin semnătură de către ofertant, în original.	☐	

PLIC INTERIOR (se sigilează cupă ce se introduc documentele precizate la pct. 9.2.3.)		
1.Se înscriu pe plic următoarele date :	„OFERTĂ”	☐
	Denumire ofertant	☐
	Sediu social	☐
2.Se introduc în plicul interior următoarele documente :	a) Valoarea chiriei ofertate (Formular 5), original : Nivelul minim de pornire al chiriei este următorul pentru fiecare lot : -Lotul nr. 1 : 71,99 mp x 9,55 lei/mp = 687,51, rotunjit la 688,00 lei/lună; -Lotul nr. 2 : 206,72 mp x 9,55 lei/mp = 1.974,18 lei/lună, rotunjit la 1.975,00 lei/lună.	☐
	b) Documente pentru dovedirea capacității economico-financiare - în funcție de forma de organizare a ofertantului, după caz, se vor depune următoarele documente, după caz : 1.Ultimul bilanț contabil însoțit de recipisa privind depunerea la Agenția Națională de Administrare Fiscală (pentru persoane juridice), original; 2.Ultima balanță de verificare (pentru persoane juridice), original;	☐ ☐
	c) Documente privind protecția mediului înconjurător : 1.Copia contractului încheiat cu o firmă specializată pentru colectarea și reciclarea deșeurilor, copie conformă cu originalul; 2. privat, copie conformă cu originalul;	☐ ☐
	d) Documente privind condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat : 1.Copia acreditării desfășurării de activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ	☐
	e) CD/DVD inscripționat în format PDF conținând toate documentele depuse.	☐



ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA COMUNEI ILVA MICĂ

PRIMAR

Nr. 2.635 din 23 iunie 2026.

REFERAT DE APROBARE

a Proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp, situat în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud

Prin Adresa nr. 5/13.01.2026 a Liceului Teoretic "Henri Coandă" Feldru, înregistrată sub nr. 169/16.01.2026 și Adresa nr. 12/14.01.2026 a Școlii Postliceale "Henri Coandă" Feldru, înregistrată sub nr. 168/16.01.2026, se solicită închirierea unui număr de 4 săli de clasă pentru liceu – program 8,00-14,00 și 3 săli de clasă pentru școala postliceală – program 15,00-18,00, după o structură ce va fi stabilită ulterior, începând cu anul școlar 2026-2027.

Potrivit Hotărârii Consiliului Local nr. 18/01.04.2026 privind aprobarea propunerii de schimbare temporară a destinației unei părți din imobilul clădire, proprietate publică a Comunei Ilva Mică, înscris în Cartea funciară nr. 29192 Ilva Mică, nr. cadastral 29192-C1, din bază materială de învățământ în spații cu altă destinație, în vederea închirierii pentru activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat, a fost aprobată propunerea de schimbare temporară a destinației unei părți din imobilul clădire al Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică.

Ulterior, prin adrese scrise s-a solicitat Consiliilor de Administrație ale Școlii Gimnaziale "Demian Nechiti" Ilva Mică și Inspectoratului Școlar Județean Bistrița-Năsăud, acordurile pentru închirierea unor spații disponibile în vederea închirierii.

Conform Adresei nr. 66 din 18.02.2026 a Consiliului de Administrație al Școlii Gimnaziale „Demian Nechiti” Ilva Mică, înregistrată sub nr. 703/18.02.2026, s-a comunicat acordul pentru închirierea unui număr de 4 săli de clasă de la Școala Gimnazială Nr. 2 din str. Someșului, nr. 81, din comuna Ilva Mică. Conform Adresei nr. 1636 din 12.03.2026 a Inspectoratului Școlar Județean Bistrița-Năsăud, înregistrată sub nr. 1.020/12.03.2026, s-a comunicat și acordul CA al acestei instituții. Ulterior, la solicitarea ministerului, s-au completat aceste acorduri cu unele date și au fost retransmise.

Schimbarea destinației terenului folosit de unitățile de învățământ preuniversitar de stat, precum și a spațiilor/clădirilor în care nu se mai desfășoară activități didactice se poate face pentru servicii publice de interes local, județean și național, respectiv pentru activități care contribuie la dezvoltarea comunității locale, în primii 3 ani calendaristici de la încetarea activității didactice în spațiul respectiv, de autoritățile administrației publice locale numai cu avizul conform al Ministerului Educației.

Schimbarea destinației spațiilor școlii se poate face pe o perioadă determinată de maximum 10 ani pentru activități de educație școlară/extrășcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 18/01.04.2026 a fost aprobată propunerea de schimbare temporară a destinației unei părți din imobilul clădire, proprietate publică a Comunei Ilva Mică, înscris în Cartea funciară nr. 29192 Ilva Mică, nr. cadastral 29192-C1, din bază materială de învățământ în spații cu altă destinație, în vederea închirierii pentru activități de educație școlară/extrășcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat

Ulterior, a fost solicitat avizul conform cerut de lege de la Ministerul Educației și Cercetării, fiind transmise documentele prevăzute de art. 2 și art. 7 din Anexa nr. 1 din Ordinul ministrului educației nr. 4283/2024 pentru aprobarea procedurilor privind elaborarea avizelor conforme pentru schimbarea destinației bazei materiale a unităților de învățământ prevăzute la art. 146 alin. (7) și (8) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, precum și condițiile necesare acordării acestora, cu modificările și completările ulterioare.

Prin Adresa nr. R.26273/09.06.2026 a fost comunicat Avizul nr. 9.611 din 09.06.2026 emis de Ministerul Educației și Cercetării, înregistrată sub nr. 2.485/15.06.2026.

La etaj se intenționează închirierea suprafeței totale : 278,71 mp, din care :

-4 săli de clasă, etaj 1, total = 203,40 mp, din care :

Sala nr. 1 = 34,34 mp

Sala nr. 2 = 47,32 mp

Sala nr. 3 = 50,24 mp

Sala nr. 4 = 71,50 mp

-spații comune, etaj 1, total = 75,31 mp, din care :

Grup social fete = 16,00 mp

Grup social băieți = 15,18 mp

Hol = 29,70 mp

Nișă materiale = 14,43 mp.

Școala Gimnazială Nr. 2 Ilva Mică este înscrisă în CF nr. 29192 Ilva Mică, nr. cadastrale 29192-C1, 29192-C2, 29192-C3 și 29192-C4, fiind proprietate publică a UATC Ilva Mică, astfel :

-teren din categoria „curți construcții” – 2.318 mp;

-construcții administrative și social culturale (școala) P+1 – 613 mp;

-construcții anexă (centrală) – 21 mp;

-construcții anexă (magazie lemn) – 25 mp;

-construcții anexă (magazie lemn) – 5 mp.

Scoala Gimnazială Nr. 2, imobilul clădire, construcții anexe și terenul aferent, fac parte din domeniul public al Comunei Ilva Mică conform pct. 5 din Anexa nr. 4 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și art. 146 alin. (2) din Legea nr. 198/2023 Legea învățământului preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare. Nu are o poziție atestată în inventarul bunurilor conținut în Hotărârea Consiliului Local nr. nr. 32/20.08.1999, cu modificările și completările ulterioare, și în Anexa nr. 20 la Hotărârea Guvernului nr. 905/2002 privind atestarea domeniului public al județului Bistrița-Năsăud, precum și

al municipiului, orașelor și comunelor din județul Bistrița-Năsăud, cu modificările și completările ulterioare. Ulterior, se va proceda și la atestarea la inventarul bunurilor din domeniul public al comunei.

În Fișa mijlocului fix întocmită de Compartimentul Financiar-contabil se regăsesc valorile cu care este înregistrată în contabilitate, respectiv 1.306.689,00 lei valoare de inventar și 4.989.698,00 lei valoare contabilă.

În spațiile care se doresc a fi închiriate pentru desfășurarea învățământului preuniversitar privat, în ipoteza în care solicitanții Liceul Teoretic "Henri Coandă" Feldru și Școala Postliceală "Henri Coandă" Feldru vor avea și calitatea de chiriaș, se vor desfășura următoarele activități - liceu și școală postliceală.

Funcționarea unor instituții de învățământ privat, în speță a unui liceu teoretic și a unei școli postliceale în localitate, se constituie într-un triplu beneficiu :

- primul, educațional, care transformă localitatea Ilva Mică într-un centru educațional important;

- al doilea, social, care dă posibilitatea tinerilor din comună să urmeze cursurile liceale fără a mai face naveta la liceele din alte localități, fără a-i uita și pe cei mai în vârstă care doresc să-și continue și finalizeze studiile;

- al treilea, economic, care implică venituri bugetului local prin închiriere, dar care asigură și venituri agenților economici din localitate, în special celor din apropierea școlii.

Potrivit art. 297 alin. (1) din cod, autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea în administrare; b) concesiunea; c) închirierea; d) darea în folosință gratuită.

Procedura concretă pentru închirierea bunurilor proprietate publică este prevăzută din art. 310 - art. 313 și art. 332 - art. 348 din cod.

Potrivit prevederilor legale, s-a procedat la pregătirea documentelor necesare pentru închiriere, astfel că s-a întocmit Raportul de Evaluare întocmită de evaluator autorizat ANEVAR Ciornei Mihai, înregistrat sub nr. 2.596/22.06.2026, raport care este necesar a fi însușit de Consiliul Local – Anexa nr. 2. Din raport rezultă prețul de 9,55 lei/mp prin metoda costurilor (ca preț minim) și prețul de 12,60 lei/mp prin metoda comparabile din piață (preț maxim). Pentru ca această oportunitate pentru localitate să nu se piardă, iar cele două unități de învățământ privat să nu renunțe la solicitările lor, se propune prețul minim de 9,55 lei/mp.

Pentru punerea în valoare a terenului și atragerea de fonduri la bugetul local, cât și pentru utilizarea publică și în beneficiul publică, se propune închirierea prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp, situat în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud, pe o durată de 10 ani. Deoarece au fost depuse 2 solicitări pentru închiriere, existând posibilitatea ca cele două unități de învățământ privat să liciteze pentru spații diferite, au fost constituite 2 loturi pentru închiriere, Lotul nr. 1 și Lotul nr. 2, având datele de identificare în Anexa nr. 1.

Loturile nr. 1 și nr. 2 sunt :

Lotul nr. 1: Suprafață totală : 71,99 mp, din care : -1 săli de clasă, etaj 1, total = 34.34 mp, din care : Sala nr. 1 = 34,34 mp -spații comune, etaj 1, total = 37,65 mp, din care : Grup social fete = 8,00 mp Grup social băieți = 7,59 mp Hol = 14,85 mp Nișă materiale = 7,21 mp	Lotul nr. 2 : Suprafață totală : 206,72 mp, din care : -3 săli de clasă, etaj 1, total = 169.06 mp, din care: Sala nr. 2 = 47,32 mp Sala nr. 3 = 50,24 mp Sala nr. 4 = 71,50 mp -spații comune, etaj 1, total = 37.66 mp, din care : Grup social fete = 8,00 mp Grup social băieți = 7,59 mp Hol = 14,85 mp Nișă materiale = 7,22 mp
--	--

Spațiul menționat în hotărârea Consiliului Local de aprobare a închirierii va fi folosit exclusiv conform destinației - desfășurarea de activități de educație școlară/extrășcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

Din evaluare reiese prețul minim de pornire la licitație la 9,55 lei/mp, astfel că pentru Lotul nr. 1 se va propune un preț minim al chiriei de 688,00 lei/lună, iar pentru Locul nr. 2 se va propune un preț minim al chiriei de 1.975,00 lei/lună.

Se propune stabilirea următoarelor prețuri și garanții :

-achiziționare documentație de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul de închirire și modelele de formulare) - 500 lei;

-garanția de participare la licitație (suma a două chirii) :

-pentru Lotul nr. 1 la suma de 1.376,00 lei (688,00 lei x 2);

-pentru Lotul nr. 2 la suma de 3.950,00 lei (1.975 lei x 2);

-garanția de bună execuție a contractului (chiria pe 1 an, datorată de ofertanții câștigători ai licitației) – se calculează după finalizarea licitației.

În art. 302, art. 310 alin (1)-(2) lit. a) și b), art. 312 alin. (2)-(4), (6) și (7), art. 313, art. 317, art. 328 și art. 332 - art. 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este prevăzută procedura închirierii bunurilor proprietate publică și privată prin licitație publică, astfel că a fost pregătită documentația de atribuire, compusă din caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul-cadru și formulare, prevăzută în Anexa nr. 3.

Având în vedere cele prezentate mai sus, propun Consiliului local aprobarea proiectului de privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp, situat în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud în forma prezentată.

PRIMAR

HOREA AUREL



R O M Â N I A
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA COMUNEI ILVA MICĂ

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI

Nr. 2.636 din 23 iunie 2026.

RAPORT DE SPECIALITATE

asupra Proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp, situat în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str.

Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud

În fapt,

Potrivit Hotărârii Consiliului Local nr. 18/01.04.2026 privind aprobarea propunerii de schimbare temporară a destinației unei părți din imobilul clădire, proprietate publică a Comunei Ilva Mică, înscris în Cartea funciară nr. 29192 Ilva Mică, nr. cadastral 29192-C1, din bază materială de învățământ în spații cu altă destinație, în vederea închirierii pentru activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat, a fost aprobată propunerea de schimbare temporară a destinației unei părți din imobilul clădire al Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică.

Prin Adresa nr. 5/13.01.2026 a Liceului Teoretic "Henri Coandă" Feldru, înregistrată sub nr. 169/16.01.2026 și Adresa nr. 12/14.01.2026 a Școlii Postliceale "Henri Coandă" Feldru, înregistrată sub nr. 168/16.01.2026, se solicită închirierea unui număr de 4 săli de clasă pentru liceu – program 8,00-14,00 și 3 săli de clasă pentru școala postliceală – program 15,00-18,00, după o structură ce va fi stabilită ulterior, începând cu anul școlar 2026-2027.

Ulterior, prin adrese scrise s-a solicitat Consiliilor de Administrație ale Școlii Gimnaziale "Demian Nechiti" Ilva Mică și Inspectoratului Școlar Județean Bistrița-Năsăud, acordurile pentru închirierea unor spații disponibile în vederea închirierii.

Conform Adresei nr. 66 din 18.02.2026 a Consiliului de Administrație al Școlii Gimnaziale „Demian Nechiti” Ilva Mică, înregistrată sub nr. 703/18.02.2026, s-a comunicat acordul pentru închirierea unui număr de 4 săli de clasă de la Școala Gimnazială Nr. 2 din str. Someșului, nr. 81, din comuna Ilva Mică. Conform Adresei nr. 1636 din 12.03.2026 a Inspectoratului Școlar Județean Bistrița-Năsăud, înregistrată sub nr. 1.020/12.03.2026, s-a comunicat și acordul CA al acestei instituții. Ulterior, la solicitarea ministerului, s-au completat aceste acorduri cu unele date și au fost retransmise.

Potrivit prevederilor Anexei nr. 1 din Ordinul ministrului educației nr. 4283/2024 pentru aprobarea procedurilor privind elaborarea avizelor conforme pentru schimbarea destinației bazei materiale a unităților de învățământ prevăzute la art. 146 alin. (7) și (8) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, precum și condițiile necesare acordării acestora, cu modificările și completările ulterioare, prin

procedură se reglementează elaborarea, condițiile și documentele care stau la baza emiterii avizului conform pentru schimbarea destinației bazei materiale a unităților de învățământ preuniversitar de stat.

Avizul conform al ministrului educației pentru schimbarea destinației bazei materiale a unităților de învățământ preuniversitar de stat se emite la solicitarea autorităților administrației publice locale/județene pentru imobilele aflate în administrarea acestora.

După expirarea perioadei de schimbare de destinație, imobilele vor reveni la destinația inițială - spațiu de învățământ, respectiv pentru desfășurarea procesului didactic sau a altor activități adiacente acestuia - și se vor afla într-o stare tehnică cel puțin similară cu cea din momentul schimbării destinației.

Potrivit art. 146 alin. (7) și (8) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea destinației bazei materiale a unităților de învățământ preuniversitar de stat se poate face pentru activități care nu influențează negativ activitatea didactică și contribuie la dezvoltarea comunității locale de către autoritățile administrației publice locale numai cu avizul conform al Ministerului Educației.

Schimbarea destinației terenului folosit de unitățile de învățământ preuniversitar de stat, precum și a spațiilor/clădirilor în care nu se mai desfășoară activități didactice se poate face pentru servicii publice de interes local, județean și național, respectiv pentru activități care contribuie la dezvoltarea comunității locale, în primii 3 ani calendaristici de la încetarea activității didactice în spațiul respectiv, de autoritățile administrației publice locale numai cu avizul conform al Ministerului Educației.

Schimbarea destinației spațiilor școlii se poate face pe o perioadă determinată de maximum 10 ani pentru activități de educație școlară/extrășcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 18/01.04.2026 a fost aprobată propunerea de schimbare temporară a destinației unei părți din imobilul clădire, proprietate publică a Comunei Ilva Mică, înscris în Cartea funciară nr. 29192 Ilva Mică, nr. cadastral 29192-C1, din bază materială de învățământ în spații cu altă destinație, în vederea închirierii pentru activități de educație școlară/extrășcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat

Ulterior, a fost solicitat avizul conform cerut de lege de la Ministerul Educației și Cercetării, fiind transmise documentele prevăzute de art. 2 și art. 7 din Anexa nr. 1 din Ordinul ministrului educației nr. 4283/2024 pentru aprobarea procedurilor privind elaborarea avizelor conforme pentru schimbarea destinației bazei materiale a unităților de învățământ prevăzute la art. 146 alin. (7) și (8) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, precum și condițiile necesare acordării acestora, cu modificările și completările ulterioare.

Prin Adresa nr. R.26273/09.06.2026 a fost comunicat Avizul nr. 9.611 din 09.06.2026 emis de Ministerul Educației și Cercetării, înregistrată sub nr. 2.485/15.06.2026.

Prin adoptarea Hotărârii Consiliului Local nr. 78/16.12.2025 s-a aprobat Rețeaua școlară de învățământ preuniversitar de stat din Comuna Ilva Mică pentru

anul școlar 2026-2027, Școala Gimnazială Nr. 2 fiind structură fără personalitate juridică.

Școala Gimnazială Nr. 2 Ilva Mică dispune de spații generoase, excedentare față de numărul de elevi care studiază în acest local. Suprafața desfășurată totală a clădirii este de 996,78 mp, este dotată cu toate utilitățile și îndeplinește toate condițiile prevăzute de lege pentru funcționare, inclusiv securitatea de incendiu.

La etaj se intenționează închirierea suprafeței totale : 278,71 mp, din care :

-4 săli de clasă, etaj 1, total = 203,40 mp, din care :

Sala nr. 1 = 34,34 mp

Sala nr. 2 = 47,32 mp

Sala nr. 3 = 50,24 mp

Sala nr. 4 = 71,50 mp

-spații comune, etaj 1, total = 75,31 mp, din care :

Grup social fete = 16,00 mp

Grup social băieți = 15,18 mp

Hol = 29,70 mp

Nișă materiale = 14,43 mp.

Școala Gimnazială Nr. 2 Ilva Mică este înscrisă în CF nr. 29192 Ilva Mică, nr. cadastrale 29192-C1, 29192-C2, 29192-C3 și 29192-C4, fiind proprietate publică a UATC Ilva Mică, astfel :

-teren din categoria „curți construcții” – 2.318 mp;

-construcții administrative și social culturale (școala) P+1 – 613 mp;

-construcții anexă (centrală) – 21 mp;

-construcții anexă (magazie lemn) – 25 mp;

-construcții anexă (magazie lemn) – 5 mp.

Școala Gimnazială Nr. 2, imobilul clădire, construcții anexe și terenul aferent, fac parte din domeniul public al Comunei Ilva Mică conform pct. 5 din Anexa nr. 4 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și art. 146 alin. (2) din Legea nr. 198/2023 Legea învățământului preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare. Nu are o poziție atestată în inventarul bunurilor conținut în Hotărârea Consiliului Local nr. nr. 32/20.08.1999, cu modificările și completările ulterioare, și în Anexa nr. 20 la Hotărârea Guvernului nr. 905/2002 privind atestarea domeniului public al județului Bistrița-Năsăud, precum și al municipiului, orașelor și comunelor din județul Bistrița-Năsăud, cu modificările și completările ulterioare. Ulterior, se va proceda și la atestarea la inventarul bunurilor din domeniul public al comunei.

În Fișa mijlocului fix întocmită de Compartimentul Financiar-contabil se regăsesc valorile cu care este înregistrată în contabilitate, respectiv 1.306.689,00 lei valoare de inventar și 4.989.698,00 lei valoare contabilă.

În spațiile care se doresc a fi închiriate pentru desfășurarea învățământului preuniversitar privat, în ipoteza în care solicitanții Liceul Teoretic “Henri Coandă” Feldru și Școala Postliceală “Henri Coandă” Feldru vor avea și calitatea de chiriaș, se vor desfășura următoarele activități - liceu și școală postliceală :

1. Tipul activităților:

- Activități didactice teoretice și practice: desfășurarea cursurilor conform curriculumului național și planurilor-cadru aprobate de Ministerul Educației.
- Activități de evaluare și examinare: susținerea tezelor, a examenelor de certificare a competențelor profesionale și a altor forme de evaluare periodică.
- Activități administrative și de management școlar: coordonarea activității unităților de învățământ de către echipa managerială și secretariat.
- Activități metodice: ședințe ale consiliului profesoral, ale comisiilor metodice și sesiuni de formare continuă a cadrelor didactice.
- Activități extrașcolare: cercuri de specialitate, meditații, consiliere psihopedagogică și orientare școlară.

2. Niveluri de învățământ și profiluri:

- Liceu Teoretic: specializări specifice profilului teoretic umanist, vizând pregătirea elevilor pentru examenul de Bacalaureat și continuarea studiilor superioare.
- Școală Postliceală: formare profesională de nivel 5, axată pe calificări în domenii precum sănătate și asistență pedagogică (Asistent medical generalist, Asistent medical de farmacie), incluzând instruire practică de specialitate.

3. Resursa umană:

- Activitățile vor fi coordonate și puse în aplicare de un corp profesoral calificat, format din cadre didactice titulare, suplinitori și specialiști (maistri instructori/medici) pentru învățământul postliceal, care îndeplinesc condițiile de studii și normare prevăzute de legislația în vigoare.

4. Destinația spațiilor :

- Spațiul închiriat va fi dotat pentru a servi ca: săli de clasă (cabinete), laboratoare de specialitate, bibliotecă/sală de lectură, secretariat, cancelarie și spații auxiliare necesare obținerii autorizației sanitare și de securitate la incendiu.

Funcționarea unor instituții de învățământ privat, în speță a unui liceu teoretic și a unei școli postliceale în localitate, se constituie într-un triplu beneficiu :

-primul, educațional, care transformă localitatea Ilva Mică într-un centru educațional important;

-al doilea, social, care dă posibilitatea tinerilor din comună să urmeze cursurile liceale fără a mai face naveta la liceele din alte localități, fără a-i uita și pe cei mai în vârstă care doresc să-și continue și finalizeze studiile;

-al treilea, economic, care implică venituri bugetului local prin închiriere, dar care asigură și venituri agenților economici din localitate, în special celor din apropierea școlii.

După obținerea avizului conform emis de Ministerul Educației și Cercetării, este necesară adoptarea hotărârii privind închirierea prin licitație publică a spațiilor respective, în conformitate cu prevederile Codului administrativ.

Potrivit art. 108 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a codului, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie :

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Potrivit art. 297 alin. (1) din cod, autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea în administrare;
- b) concesionarea;
- c) închirierea;
- d) darea în folosință gratuită.

Procedura concretă pentru închirierea bunurilor proprietate publică este prevăzută din art. 310 - art. 313 și art. 332 - art. 348 din cod.

Potrivit prevederilor legale, s-a procedat la pregătirea documentelor necesare pentru închiriere, astfel că s-a întocmit Raportul de Evaluare întocmită de evaluator autorizat ANEVAR Ciornei Mihai, înregistrat sub nr. 2.596/22.06.2026, raport care este necesar a fi însușit de Consiliul Local – Anexa nr. 2. Din raport rezultă prețul de 9,55 lei/mp prin metoda costurilor (ca preț minim) și prețul de 12,60 lei/mp prin metoda comparabile din piață (preț maxim). Pentru ca această oportunitate pentru localitate să nu se piardă, iar cele două unități de învățământ privat să nu renunțe la solicitările lor, se propune prețul minim de 9,55 lei/mp.

Pentru punerea în valoare a terenului și atragerea de fonduri la bugetul local, cât și pentru utilizarea publică și în beneficiul publică, se propune închirierea prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp, situat în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud, pe o durată de 10 ani. Deoarece au fost depuse 2 solicitări pentru închiriere, existând posibilitatea ca cele două unități de învățământ privat să liciteze pentru spații diferite, au fost constituite 2 loturi pentru închiriere, Lotul nr. 1 și Lotul nr. 2, având datele de identificare în Anexa nr. 1.

Loturile nr. 1 și nr. 2 sunt :

<u>Lotul nr. 1:</u> <u>Suprafață totală : 71,99 mp, din care :</u> -1 săli de clasă, etaj 1, total = 34,34 mp, din care : Sala nr. 1 = 34,34 mp <u>-spații comune, etaj 1, total = 37,65 mp, din</u> <u>care :</u> Grup social fete = 8,00 mp Grup social băieți = 7,59 mp Hol = 14,85 mp Nișă materiale = 7,21 mp	<u>Lotul nr. 2 :</u> <u>Suprafață totală : 206,72 mp, din care :</u> -3 săli de clasă, etaj 1, total = 169,06 mp, din care: Sala nr. 2 = 47,32 mp Sala nr. 3 = 50,24 mp Sala nr. 4 = 71,50 mp <u>-spații comune, etaj 1, total = 37,66 mp, din</u> <u>care :</u> Grup social fete = 8,00 mp Grup social băieți = 7,59 mp Hol = 14,85 mp Nișă materiale = 7,22 mp
---	---

Spațiul menționat în hotărârea Consiliului Local de aprobare a închirierii va fi folosit exclusiv conform destinației - desfășurarea de activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

Din evaluare reiese prețul minim de pornire la licitație la 9,55 lei/mp, astfel că pentru Lotul nr. 1 se va propune un preț minim al chiriei de 688,00 lei/lună, iar pentru Locul nr. 2 se va propune un preț minim al chiriei de 1.975 lei/lună.

Se propune stabilirea următoarelor prețuri și garanții :

- achiziționare documentație de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul de închirire și modelele de formulare) - 500 lei;

- garanția de participare la licitație (suma a două chirii) :

 - pentru Lotul nr. 1 la suma de 1.376,00 lei (688,00 lei x 2);

 - pentru Lotul nr. 2 la suma de 3.950,00 lei (1.975 lei x 2);

- garanția de bună execuție a contractului (chiria pe 1 an, datorată de ofertanții câștigători ai licitației) – se calculează după finalizarea licitației.

Pot participa la licitația publică pentru închirierea spațiilor, persoane juridice care îndeplinesc condițiile generale prevăzute de art. 339 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și condiția specială de a desfășura activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat.

Nu pot participa la licitație publică pentru închirierea spațiilor, persoane fizice autorizate, întreprinderile individuale familiale, precum și întreprinderile familiale constituite în baza O.U.G. nr. 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, cu modificările și completările ulterioare, entități care nu pot fi acreditate pentru activități de învățământ de către Agenția Română de Asigurare a Calității în Învățământul Preuniversitar (A.R.A.C.I.P.). Celelalte forme de constituire (PFA, II, IF) pot desfășura activități de învățământ, însă numai în regim de formare profesională a adulților, meditații sau activități recreative, neavând dreptul să înființeze și funcționeze ca unități de învățământ formal (creșă, grădiniță, școală, liceu).

În vederea închirierii, persoanele juridice trebuie să asigure desfășurarea de activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat și să îndeplinească condițiile reglementate prin documentația de atribuire.

În art. 302, art. 310 alin (1)-(2) lit. a) și b), art. 312 alin. (2)-(4), (6) și (7), art. 313, art. 317, art. 328 și art. 332 - art. 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este prevăzută procedura închirierii bunurilor proprietate publică și privată prin licitație publică, astfel că a fost pregătită documentația de atribuire, compusă din caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul-cadrul și formulare, prevăzută în Anexa nr. 3.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 20/15.04.2026 s-a aprobat Regulamentul-cadru de închiriere a unor spații disponibile excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din comuna Ilva Mică, în acord cu prevederile Codului administrativ.

La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației. Comisia de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Membrii comisiei de evaluare sunt :

a) reprezentanți ai Consiliului Local al comunei Ilva Mică, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care locatorul este unitatea administrativ-teritorială;

b) personal din cadrul aparatului de specialitate al primarului;

c) în cazul în care, pentru bunul care face obiectul închirierii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare poate include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

Este necesară desemnarea a doi consilieri locali în calitate de membru titular și membru supleant în comisia de evaluare a ofertelor, astfel că, prin vot secret vor fi desemnați în comisia de evaluare. Desemnarea se face pe bază de propuneri, iar votul este un vot secret.

Proiectul de hotărâre are caracter normativ, fiind necesară afișarea în consultare publică conform prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

Deoarece perioada desfășurată de la data depunerii solicitărilor celor două unități de învățământ privat, obținerea avizului conform al ministerului și întocmirea raportului de evaluare pentru stabilirea prețului minim al chiriei a durat aproximativ 6 luni (ianuarie - iunie 2026), în continuare procedurile cu organizarea și desfășurarea licitației publice integral, precum și obținerea de către câștigătorii licitației a tuturor acreditărilor și avizelor cerute de lege, sunt proceduri care au durat și vor dura un timp îndelungat, și că toate etapele trebuie parcurse și finalizate înainte de începerea anului școlar 2026-2027, este necesară aplicarea alin. (13) al art. 7 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, care prevede că „(13) Prin excepție de la prevederile alin. (2), în cazul reglementării unei situații urgente sau a uneia care, din cauza circumstanțelor sale excepționale, impune adoptarea de soluții imediate, în vederea evitării unei grave atingeri aduse interesului public, proiectele de acte normative se supun adoptării și anterior expirării termenului prevăzut de respectivul alineat.”

Ținând cont de :

- Adresa nr. 5/13.01.2026 a Liceului Teoretic “Henri Coandă” Feldru, înregistrată sub nr. 169/16.01.2026;

- Adresa nr. 12/14.01.2026 a Școlii Postliceale “Henri Coandă” Feldru, înregistrată sub nr. 168/16.01.2026;

-Hotărârea Consiliului Local nr. 18/01.04.2026 privind aprobarea propunerii de schimbare temporară a destinației unei părți din imobilul clădire, proprietate publică a Comunei Ilva Mică, înscris în Cartea funciară nr. 29192 Ilva Mică, nr. cadastral

29192-C1, din bază materială de învățământ în spații cu altă destinație, în vederea închirierii pentru activități de educație școlară/extrășcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 20/15.04.2026 privind aprobarea Regulamentului-cadru de închiriere a unor spații disponibile excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din comuna Ilva Mică;

- Adresa nr. R.26273/09.06.2026 de comunicare a Avizului nr. 9.611 din 09.06.2026 emis de Ministerul Educației și Cercetării, înregistrată sub nr. 2.485/15.06.2026;

- Raportul de Evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ciornei Mihai, înregistrat sub nr. 2.596/22.06.2026;

- Extrasul de Carte Funciară 29192 Ilva Mică;

- Fișa mijlocului fix;

În drept,

- prevederile art. 146 alin. (2) și alin. (15) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 2 și art. 7 din Anexa nr. 1 din Ordinul ministrului educației nr. 4283/2024 pentru aprobarea procedurilor privind elaborarea avizelor conforme pentru schimbarea destinației bazei materiale a unităților de învățământ prevăzute la art. 146 alin. (7) și (8) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, precum și condițiile necesare acordării acestora, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 7 alin. (2) și Titlului IV - Persoana juridică din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 455 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 1 alin. (2), art. 2, art. 4 lit. b) și art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

- prevederile art. 5 lit. ee), art. 129 alin. (2) lit. c) și d), alin. (6) lit. a), (7) lit. a), art. 139 alin. (2) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 - art. 199, art. 287 lit. b), art. 310, art. 312, art. 313, art. 317, art. 332 - art. 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În acest sens,

PROPUN

Consiliului local adoptarea unei hotărâri privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ilva Mică, în suprafață totală de 278,71 mp, situat în incinta Școlii Gimnaziale Nr. 2 din comuna Ilva Mică, str. Someșului, nr. 81, județul Bistrița-Năsăud, conform Anexelor nr. 1 - 3 la prezentul raport.

**SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
ERNST ADRIANA-MARIA**

EAM/2ex.

D:\DOCUMENTE SECRETAR GENERAL\2_HOTARARI\16HOTARARI 2026\28_PROIECTE IN LUCRU+AFISARE+ASTEPTARE
AVIZE\2_INCHIRIERE SALI CLASA PT LICEU+SC POSTLICEALA - cu afisare TRAPORT
SPECIALITATE_SG_inchiriere_spatiu_ScGimn2.doc