

ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
COMUNA GUȘOENI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 34

Privitor la: -Aprobarea studiului de oportunitate privind închirierea proprietății imobiliare clădire "Dispensar medical" situată în comuna Gușoeni, sat Spârteni str. Principală nr. 9, AC=454 mp, AU=393,78 mp, Aria închiriabilă = 15,74, județul Vâlcea;

-Aprobarea închirierii, prin licitație publică, pe o durată de 5 ani a unui spațiu liber aferent imobilului „Dispensar medical” Gușoeni, cu destinația de „cabinet stomatologic” în suprafață de 15,74 mp, pentru desfășurarea de activități medicale;

-Însușirea Raportului de evaluare imobiliară întocmit de Ceană Sorin Dumitru și Stănică Dinu, evaluatori EPI autorizați ANEVAR și a documentației de atribuire pentru închirierea, prin licitație publică, a unui spațiu liber aferent imobilului „Dispensar medical” Gușoeni, cu destinația de „cabinet stomatologic” în suprafață de 15,74 mp ;

-Desemnarea reprezentantului Consiliului Local al comunei Gușoeni și al supleantului acestuia în comisia de evaluare a ofertelor;

Consiliul local al comunei Gușoeni, județul Vâlcea, întrunit în ședința ordinară din data de 29.07.2022 la care participă un număr de 9 consilieri, din totalul de 9 consilieri în funcție.

Văzând că președinte de ședință ales este domnul Paraschiva Constantin-Cristian.

Luând în considerare referatul de aprobare al Primarului înregistrat sub nr. 3332 din 19.07.2022, raportul de specialitate înregistrat sub nr.3333 din 19.07.2022.

Având în vedere raportul comun al comisiilor de specialitate prin care se propune admiterea proiectului de hotărâre;

Văzând raportul de avizare a legalității proiectului de hotărâre înregistrat sub nr. 3345 din 20.07.2022 întocmit de secretarul general UAT.

Luând în considerare faptul că s-au respectat prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art.108, lit. »c », 129, alin.(2), lit. »c », alin.(6), lit. »a », art.286, alin.(4), art.332-343 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art.139 alin.(3) lit. g) coroborat cu art.196 alin.1 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ , cu un număr de 9 voturi pentru, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă studiul de oportunitate privind închirierea proprietății imobiliare clădire “Dispensar medical” situată în comuna Gușoeni, sat Spârteni str. Principală nr. 9, AC=454 mp, AU=393,78 mp, Aria închiriabilă = 15,74, județul Vâlcea, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezent.

Art. 2. (1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, pe o durată de 5 ani a unui spațiu liber aferent imobilului „Dispensar medical” Gușoeni, cu destinația de „cabinet stomatologic” în suprafață de 15,74 mp, ce aparține domeniului public al comunei Gușoeni, înscris în cartea funciară a comunei nr. 35243, având număr cadastral nr. 35243-C1.

(2) Imobilul “Dispensar Uman” având valoarea de inventar de 1.476.332,06 lei, se identifica prin schiță, conform anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, astfel:

- spațiul cu destinația de “cabinet stomatologic” în suprafață totală de 15,74 mp;

(3) Accesul la spațiul cu destinația de “cabinet stomatologic” din cadru imobilului “Dispensar Uman” se realizează în comun, conform schiței menționate mai sus, care este anexă la contractul de închiriere.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare imobiliară întocmit de Ceană Sorin Dumitru și Stănică Dinu, evaluatori EPI autorizați ANEVAR înregistrat la Primăria comunei Gușoeni sub nr. 3237 din 13 iulie 2022 privind estimarea cuantumului chiriei spațiului liber aferent imobilului „Dispensar medical” Gușoeni, cu destinația de „cabinet stomatologic” în suprafață de 15,74 mp, ce aparține domeniului public al comunei Gușoeni, situat în comuna Gușoeni, sat Spârteni, str. Principală nr. 9, conform anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aproba documentatia de atribuire pentru inchirierea, prin licitatie publica, a unui spatiu liber aferent imobilului „Dispensar medical” Gușoeni, cu destinația de „cabinet stomatologic” în suprafață de 15,74 mp, pentru desfășurarea de activități medicale, conform anexei 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 (1) Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul minim de pornire al licitației pentru închiriere se stabilește la 43,07 lei/lună/mp echivalentul a 8,71 euro/lună/mp conform Raportului de evaluare a proprietății imobiliare întocmit de Ceană Sorin Dumitru și Stănică Dinu, evaluatori EPI autorizați ANEVAR

(2) Valoarea chiriei este stabilită în lei și euro și se va indexa cu rata inflației anuale.

Art. 6 Se aproba, cu un numar de 9 voturi “pentru”, desemnarea reprezentantului Consiliului Local al comunei Gușoeni și al supleantului acestuia în comisia de evaluare, după cum urmează :

- Rusoiu Dumitru- membru titular;
- Bîrneată Vasile- membru supleant.

Art. 7 Se imputernicește Primarul comunei Gușoeni, ca în numele comunei Gușoeni sa semneze contractul de închiriere a unui spatiu liber aferent imobilului „Dispensar medical” Gușoeni, cu destinația de „cabinet stomatologic” în suprafață de 15,74 mp, imobil situat în comuna Gușoeni, sat Spârteni, Str. Principală nr. 9, județul Vâlcea, conform anexei 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8 Prezenta hotărâre poate fi contestată conform prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.9 Primarul comunei Gușoeni, prin compartimentele de specialitate, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

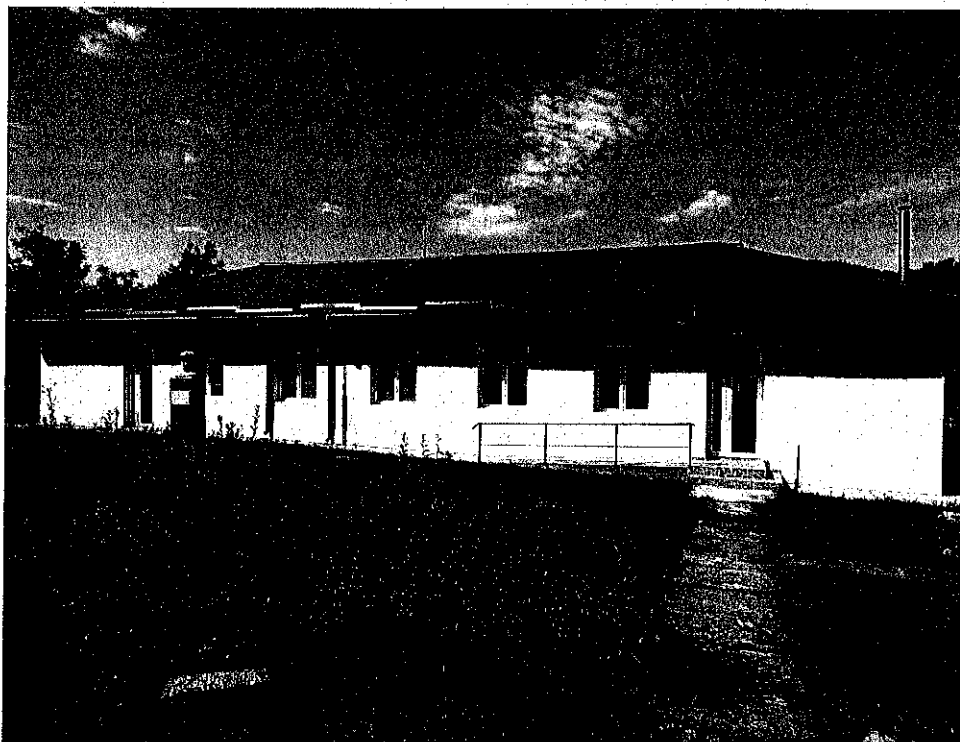
Art. 10 Prezenta hotărâre se comunica Instituției Prefectului – județul Vâlcea pentru controlul de legalitate, și se va face publică prin afișare pe site-ul instituției și prin afișare la sediu prin grija secretarului general al UAT Gușoeni.

Gusoeni , 29.07.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PARASCHIVA CONSTANTIN CRISTIAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL UAT
MARGHITA MONICA

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:



**CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA
GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454
MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP ,
JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC**

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI ,
SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP,
ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 –
DOMENIUL PUBLIC

Obiectiv: CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA
GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU
= 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF
35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI GUȘOENI

Scopul: ÎNCHIRIERE în scopul desfășurării de activități MEDICALE

Destinația: ÎNCHIRIERE

Amplasament: COMUNA GUȘOENI , JUDEȚUL VÂLCEA

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie închiriată

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află amplasată pe teritoriul administrativ
al COMUNEI GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA

Caracteristici constructive

Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m

Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.

Invelitoare tabla LINDAB pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla Lindab

Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)

Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi

Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetel de tip Siral

Lavoar + WC (obisnuite)

Clădirea a fost edificată în anul 1972 conform CF nr. 35243 și reabilitată, extinsă și modernizată în anul 2022 cf. PV recepție nr. 776/16.02.2022.

Utilități pe teren:

- Apă, energie electrică, fosă

1.2. Regimul juridic

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată **ÎN COMUNA GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC**

Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică

(1) 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) închirierea;
- c) închirierea;
- d) darea în folosință gratuită.

În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de închiriere se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local.

(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

Licitația

(1) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent 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) Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei secțiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limită pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și de cerințele specifice.

(3) În situația în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la fața locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele concesiunii, perioada stabilită de concedent pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de prezenta secțiune pentru procedura de licitație utilizată și este stabilită astfel încât operatorii economici interesați să aibă posibilitatea reală și efectivă de a obține toate informațiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Concedentul va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la fața locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat.

(4) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- 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 concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- 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 litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (5) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (6) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- (7) În cazul prevăzut la art. 312 alin. (8) lit. b) concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- (8) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (7) 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.
- (9) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- (10) Concedentul 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.
- (11) Concedentul 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.
- (12) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (13) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are 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.

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

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

(16) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (15), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. (**Articolul 314**)

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al redevenței - 50 PUNCTE
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 5 PUNCTE
- c) protecția mediului înconjurător – 10 PUNCTE
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 5 PUNCTE
- e) alte beneficii aduse – 30 PUNCTE

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

Încheierea contractului

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

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

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Drepturi și obligații

(1) Autoritățile prevăzute la art. 287 sau titularul dreptului de administrare, după caz, au următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 343 alin. (4);
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5); în caz contrar, autoritățile prevăzute la art. 287 sau titularul dreptului de administrare, după caz, sunt obligați să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

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

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) să solicite autorităților prevăzute la art. 287 sau titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorităților prevăzute la art. 287 sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea

contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

1.3. Regimul economic

ÎNCHIRIEREA se solicită în scopul desfășurării de activități MEDICALE

Obiectivul de închiriat este amplasat în zona mediană a **COMUNEI GUȘOENI, sat Spârteni, str. Principală, nr. 9, JUDEȚUL VÂLCEA .**

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, a stării actuale a imobilului precum și a funcțiunilor dominante și complementare ale Unității Teritoriale de referință, atractivității și interesului din punct de vedere al acestuia - se justifică propunerea închirierii acestei **construcții**.

1.4. Regimul tehnic

Documentatia de atribuire

(1) Documentatia de atribuire este alcatuita din:

a) caietul de sarcini;

b) fisa de date a procedurii;

c) contractul-cadru continand clauze contractuale obligatorii;

d) formulare si modele de documente.

(2) Dispozitiile art. 310 alin. (1) si (2) lit. a) si b), art. 312 alin. (2) - (4), (6) si (7) si ale art. 313 se aplica in mod corespunzator.

(3) Autoritatea contractanta are obligatia de a preciza in cadrul documentatiei de atribuire orice cerinta, criteriu, regula si alte informatii necesare pentru a asigura ofertantului o informare completa, corecta si explicita cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitatie.

(4) Autoritatea contractanta are dreptul de a impune in cadrul documentatiei de atribuire, in masura in care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, conditii speciale de indeplinire a contractului prin care se urmareste obtinerea unor efecte de ordin social sau in legatura cu protectia mediului si promovarea dezvoltarii durabile.

(5) Garantia este obligatorie si se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii.

În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul închirierii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, proprietarul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit legislației privind achizițiile publice.

**OBIECTIVUL SUPUS ÎNCHIRIERII : CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL
SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ,
NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP ,
JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC**

Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea dominantă a zonei: **zona cu caracter rural.**

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- instituții și servicii publice;
- spații verzi amenajate;
- trotuare de acces pietonal, spații carosabile, spații de parcare;
- activitățile specifice zonei sunt cu caracter economic și de prestări servicii, zona este identificată ca vad comercial și tranzitată de autoturisme, autovehicule de transport marfă și transport persoane.

2. Motivele de ordin financiar

Intenția primăriei **COMUNEI GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA**, este de a exploata în mod viabil obiectivul de închiriat , care sa aducă venituri bugetului local al comunei prin crearea unor fonduri suplimentare la bugetul local: redevență, impozit, locuri de munca, impozite pe salarii.

3. Motivele de ordin social și de mediu care justifică acordarea închirierii

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun ÎNCHIRIEREA construcției supuse evaluării sunt următoarele:

- Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanță de urgență 40/1999 privind Stabilirea și plata chiriei
- OUG 57/2019 privind Codul administrativ

**3.1.2.Administrarea eficientă a domeniului public al COMUNEI GUȘOENI ,
judetul VÂLCEA pentru atragerea de venituri la bugetul local;**

Sunt determinate de asigurarea unei exploatari viabile conforma normelor de mediu pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul închirierii.

Folosința imobilului se va face cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Social justificarea închirierii are la baza îmbunătățirea condițiilor de muncă și viața asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Chiriașul are obligația de a respecta legislația privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

3.1.3. Imobilul este liber de sarcini.

3.1.4. Prin închirierea imobilului supus evaluării se mărește gama serviciilor din zonă și de sprijinire a locuitorilor.

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul închirierii .

Utilizarea/folosința imobilului se va face cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Social, justificarea închirierii , are la bază îmbunătățirea condițiilor de muncă și viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Inițiativa închirierii are ca obiectiv principal utilizarea imobilului la potențialul său maxim atât din punct de vedere al concedentului, **Consiliul Local al comunei GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA** , cât și al chiriașului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere a imobilului și anume:

- aspectele de ordin economic,
- cele de ordin financiar și
- aspectele de ordin social.

Întrucât imobilul supus închirierii nu este situat interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, însă folosința acestora se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, beneficiarul având obligația de a obține acordul de mediu.

Din punct de vedere financiar, proiectul, va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- chiriei aferente construcției închiriate , ca preț al chiriei ,
- sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe teren,
- sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe salarii,
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat

Beneficiarul va achita chiria proprietarului, chiria anuală stabilită prin licitație.

4. Investiții minime

Având în vedere destinația, se considera ca lucrările de investiție, dacă se impun, vor fi făcute de către chiriaș .

5. Nivelul minim al chiriei

Stabilirea chiriei se va face în baza unui raport de evaluare a imobilului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de către **Consiliul Local al COMUNEI GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA** .

Valoarea construcției din raportul de evaluare va reprezenta baza de calcul privind nivelul minim al chiriei care va reprezenta și prețul de pornire al licitației.

Nivelul minim al chiriei se stabilește, astfel încât să asigure recuperarea **în 5 ani a prețului de vânzare al imobilului**, în condiții de piață.

Proprietarul va emite factura către chiriaș, acesta din urmă având obligația de achita chiria aferentă imobilului închiriat , sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de închiriere.

Chiria se va indexa anual prin H.C.L. cu indicele de inflație.

Chiria estimată (preț fără TVA) stabilit pe baza **RAPORTULUI DE EVALUARE** întocmit de expert evaluator ANEVAR, ec. **STĂNICĂ DINU** la data de **07.07.2022** , este de :

Calculul chiriei rezultată din valoarea de nou a construcției, depreciată cu uzura fizică, utilizând abordarea prin cost:

- **VALOAREA ESTIMATĂ – CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL GUȘOENI**
(AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP)
1.173.320 lei echivalentul a 237.269 euro
- **Valoare chirie:**
- **1.173.320 lei : 454 mp : 5 ani : 12 luni = 43,07 lei / lună/mp echivalentul a 8,71 euro/lună/mp**
- **43,07 lei/lună/mp x 15,74 MP = 677, 92 lei/luna echivalentul a 137 euro/luna**
- **677, 92 lei/lună/mp x 12 luni = 8.135 lei/an echivalentul a 1.645 euro/an**

Valoarea nu contine TVA

- **curs BNR 4,9451 lei/ 1 EURO.**

Determinarea ofertei castigatoare

(1) Autoritatea contractanta are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate in documentatia de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

(5) Autoritatea contractanta nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

(7) Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile art. 336 alin. (2) - (5).

(8) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la art. 336 alin. (2) - (5). In caz contrar, se aplica prevederile art. 336 alin. (18).

(9) Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la alin. (9) de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini.

(12) In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

(13) In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. (12), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

(14) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

(15) Raportul prevazut la alin. (13) se depune la dosarul licitatiei.

(16) Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte, tinand seama de ponderile prevazute la art. 340 alin. (2). Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

(17) In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

(18) Pe baza evaluarii ofertelor secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei.

(19) In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. (12), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

(20) Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractul cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

(21) Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(22) Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

a) informatii generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicarii anuntului de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei castigatoare;

d) numarul ofertelor primite si al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata castigatoare;

f) durata contractului;

g) nivelul chiriei;

h) instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;

i) data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei castigatoare;

j) data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

(23) Autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

(24) In cadrul comunicarii prevazute la alin. (23) autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantul/ofertantii castigator/castigatori cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) In cadrul comunicarii prevazute la alin. (23) autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(26) Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la alin. (23).

(27) In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

(28) Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

(29) Cea de-a doua licitatie se organizeaza in conditiile prevazute la art. 336 alin. (1) - (12).

Anularea procedurii de licitatie

(1) Prin exceptie de la prevederile art. 341 alin. (20), autoritatea contractanta are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.

(2) In sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

a) in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor prevazute la art. 311;

b) autoritatea contractanta se afla in imposibilitatea de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la art. 311.

(3) Incalcarea prevederilor prezentei sectiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

(4) Autoritatea contractanta are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Incheierea contractului

(1) Contractul de inchiriere cuprinde clauze de natura sa asigure folosinta bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despagubirile, in situatia denuntarii contractului inainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garantiei.

ÎNCHIRIEREA se va face pe o perioadă de 5 ani.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de închiriere și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 23 de zile până la perfectarea contractului, dacă se adjudecă la prima ședință, sau maxim 90 de zile dacă se parcurg toate etapele până la negocierea directă.

Evaluator autorizat-membru titular ANEVAR
Specilizarea EPI
ec. **STĂNICĂ DINU**

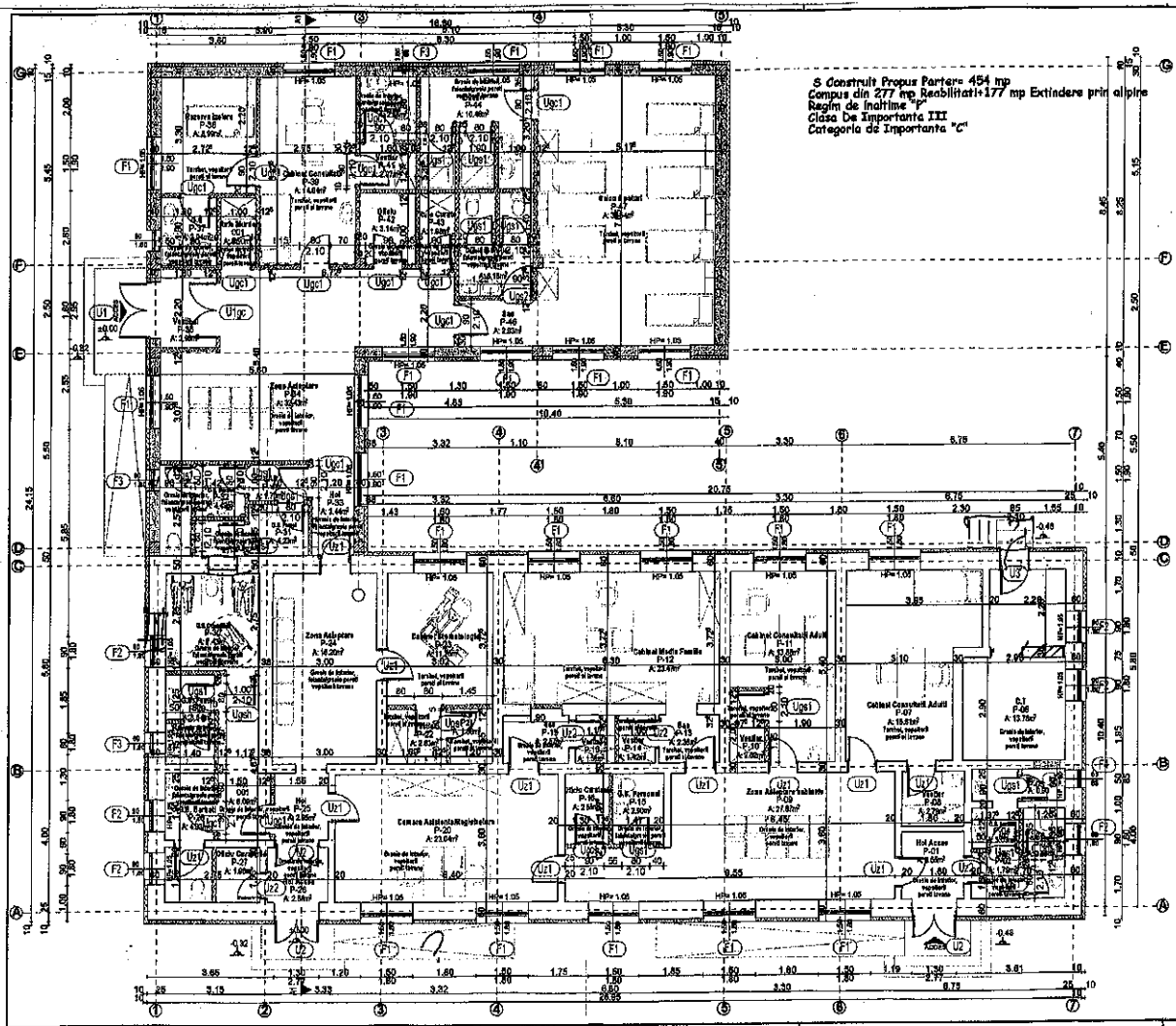


Evaluator autorizat-membru titular ANEVAR
Specilizarea EPI, EBM
ing. **CEANĂ DUMITRU SORIN**



ANEXA 2 LA HCL NR 34

29.04.2022.



TABLOU TAMPLARIE FERESTRE

	F1	22 buc
GEAM TERMOFON	2.00 mp/buc	44.00 mp
TAMPLARIE PVC	0.65 mp/buc	18.70 mp
TOTAL	2.65 mp/buc	62.70 mp

USI TAMPLARIE EXTERIOARA CUR

	U1	21 buc
GEAM TERMOFON	1.00 mp/buc	63.00 mp
TAMPLARIE PVC	1.72 mp/buc	36.12 mp
TOTAL	4.72 mp/buc	99.12 mp

TABLOU TAMPLARIE INTERIOARA

	U2	10 buc
STADUR	0.00 mp/buc	10.00 mp
TAMPLARIE PVC	0.88 mp/buc	8.80 mp
TOTAL	1.88 mp/buc	18.80 mp

VERIFICARE LA CERINTELE "A,B,C,D,E

verificator/proiectant	nume verificator		
	S.C. ARHIMA		
STR. OSTROVENI, NR. 147A, LET. 0748 012 318, 8-901 CUI 19185234, J352/047/1			
scara	data	stil proiect	est. Marjan
1:100	DEC. 2019	proiectat	est. Marjan
		desenat	est. Marjan

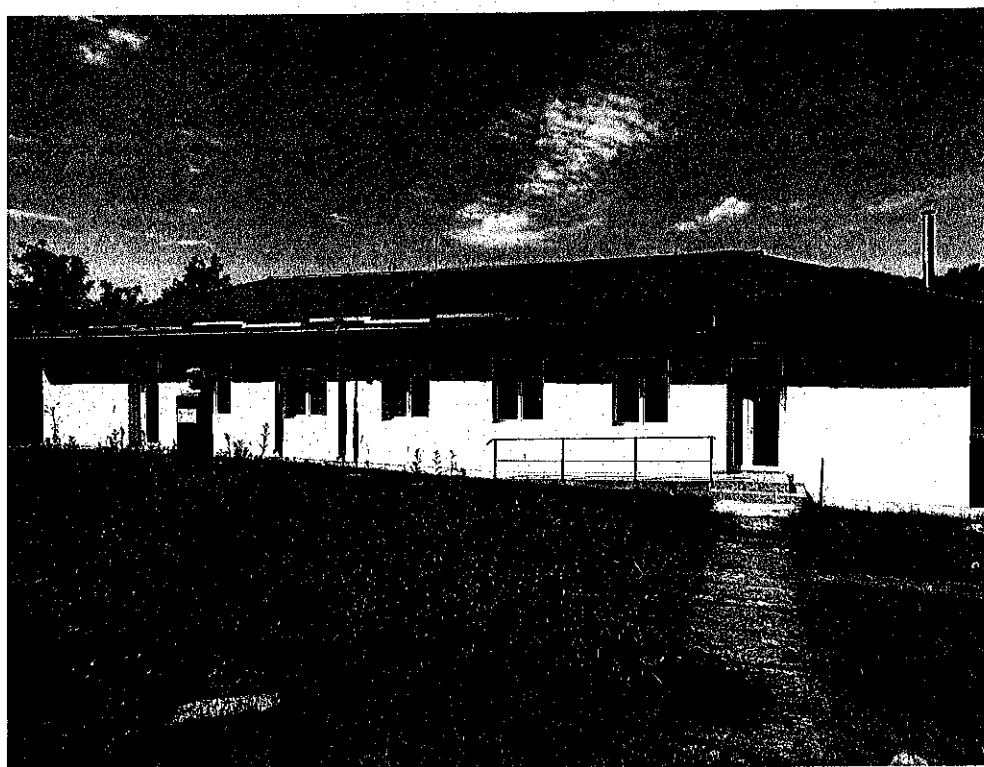
ANEXA 3 LA HCL NR 34

29.07.2022.

RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARĂ

PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚII

IMOBILIARE:



CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA
GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC =
454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP ,
JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:
COMUNA GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA

Către:

Primaria GUȘOENI în calitate de Client

Stimate partener,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul -
**CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA
GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC =
454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP ,
JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC**

A fost supus evaluării dreptul de proprietate așa cum rezulta acesta din documentele prezentate.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea imobilului, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la bază **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stima,

SC EXCELLENT RATING SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Administrator,
CEANĂ SORIN DUMITRU



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
CEANĂ SOBIN DUMITRU



EVALUATOR AUTORIZAT EPI
STĂNICĂ DINU



Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

SINTEZA EVALUĂRII

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare

**CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA
GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP,
AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA,
CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC**

evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii JUSTE a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) - **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** în vederea ÎNCHIRIERII ;

- ▶ data de referință a evaluării este 07.07.2022. Cursul de schimb valutar leu - euro considerat este de 1 Euro = 4,9451 lei. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, considerat liber de orice fel de sarcini;

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acesteia, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

Calculul chiriei rezultată din valoarea de nou a construcției, depreciată cu uzura fizică, utilizând abordarea prin cost:

- **VALOAREA ESTIMATĂ – CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL GUȘOENI
(AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA
ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP)
1.173.320 lei echivalentul a 237.269 euro**

- **Valoare chirie:**
- **1.173.320 lei : 454 mp : 5 ani : 12 luni = 43,07 lei / lună/mp echivalentul a 8,71 euro/lună/mp**
- **43,07 lei/lună/mp x 15,74 MP = 677, 92 lei/luna echivalentul a 137 euro/luna**
- **677, 92 lei/lună/mp x 12 luni = 8.135 lei/an echivalentul a 1.645 euro/an**

Valoarea nu conține TVA

- **curs BNR 4,9451 lei/ 1 EURO.**

Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

Raportul a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
CEANĂ SORIN RUMINERU

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
STĂNICĂ DINU

CUPRINS

DECLARATIE DE CONFORMITATE	3
SINTEZA EVALUĂRII	4
CUPRINS.....	5
CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
Scopul evaluării:	6
1.1 Drepturi de proprietate evaluate.....	6
1.2 Baza de evaluare:	6
1.3 Data estimării valorii :.....	7
1.4 Moneda raportului.....	7
1.5 Modalități de plată.....	7
1.6 Inspecția proprietatii.....	7
1.7 Ipoteze si ipoteze semnificative	8
1.8 Riscul evaluării:	10
1.9 Sursele de informatii utilizate	10
1.10 Restricții de utilizare, difuzare si publicare.....	10
1.11 Restricții documentare.....	11
CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE.....	11
2.1 Situatia juridica:	11
2.2 Descrierea imobilului:.....	11
CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	12
3.1 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate	13
3.2 Analiza ofertei competitive	13
3.3 Analiza cererii	13
CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII	13
4.1 Elemente teoretice.....	13
Încadrare conform URBANISM	14
Utilizări ADMISE	14
Limitări conform URBANISM	14
Concluzii subiect.....	14
Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată.....	14
4.2 EVALUAREA IMOBILULUI	14
4.2.1 Abordarea prin cost	14
CAPITOLUL 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
FOTOGRAFII.....	23
DOCUMENTAȚIE	25

CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Executantul lucrării:

SC EXCELLENT RATING SRL

Adresa evaluatorului

- Localitatea: Craiova
- email: sorin_ceana@yahoo.com
- Autorizație de Membru Corporativ ANEVAR 0484/2022

Asigurare ALLIANZ TIRIAC nivel de acoperire 250.000 Euro

Evaluator – ing. CEANĂ SORIN DUMITRU , evaluator autorizat membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 11259 și evaluator – Ec. Stănică Dinu, evaluator autorizat membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 18581, am efectuat urmatorul raport de evaluare pentru

**CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA
GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP,
AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA,
CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC**

Scopul evaluării:

Scopul prezentului raport de evaluare este evaluarea in vederea fundamentarii deciziei de ÎNCHIRIERE în vederea exploatării de către solicitanți- desfășurarea de activități medicale.

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al UAT GUȘOENI asupra proprietății imobiliare, în baza :

- Plan de amplasament si delimitare
- CF 35243

1.2 Baza de evaluare:

Baza de evaluare o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

„ Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”

Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață.

Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

1.3 Data estimării valorii :

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la **07.07.2022**.

1.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9451 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

1.5 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

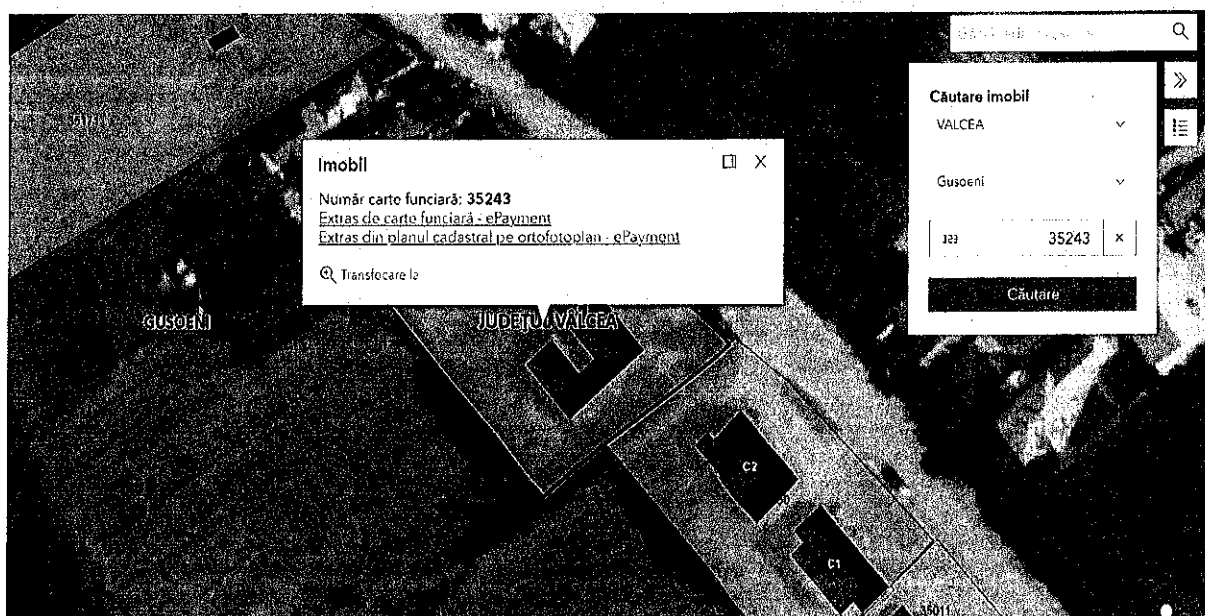
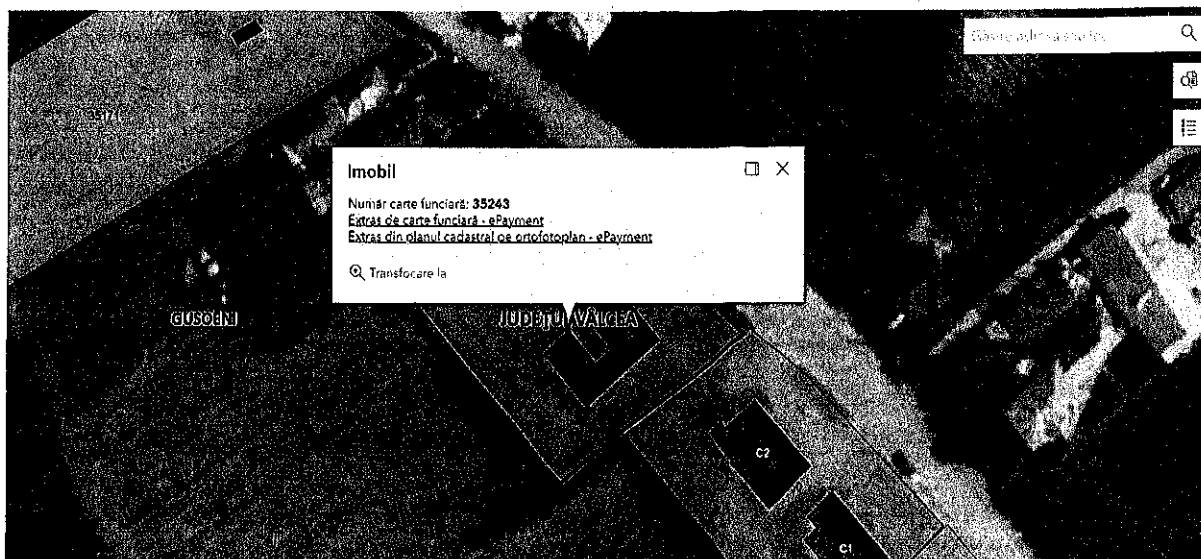
1.6 Inspekția proprietății

Inspekția proprietății a fost realizată la data de **07.07.2022** de către evaluator autorizat **CEANĂ SORIN DUMITRU**, **legitimă ANEVAR nr. 14232, valabilă 2022**, în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Identificarea imobilului s-a efectuat în baza indicațiilor reprezentantului proprietarului. Suplimentar imobilul a fost identificat și prin site-ul:

<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



1.7 Ipoteze si ipoteze semnificative

Ipoteze generale:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

o DATE DE BAZĂ

Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele¹ avute la dispoziție (înaintate și agreate de destinatar), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare).
- ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către destinatar și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este

¹Echivalate a fi emise de către persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică "luată în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;

Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

✓ **TRANSFERUL IPOTETIC E:** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prelabile de dezvoltare;

○ **URBANISM** Se presupune că terenul se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

○ **STUDII GEO** Se presupune că terenul are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.

Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;

○ **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zona.

○ **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;

○ **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

○ **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:

✓ Intenția generală, de a dezvolta terenul în concordanță cu normalitatea indicată de piața specific;

✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametrii normali de construire și edificare.

✓ A se vedea și ipotezele speciale desprinse/elaborate pe această temă

○ **VECINĂȚĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redezvoltare viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt libere și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;

○ **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala

modificare a traseelor.

În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;

- SUPRATRAVERSĂRI Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- METODOLOGIE Situația actuală a imobilului, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru fundamentarea deciziei de vânzare. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile beneficiarului lucrării.
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Ipozeze speciale ,

Nu sunt:

1.8 Riscul evaluării:

- a) Grad de lichiditate sub media pieței specifice, cauzat de dimensiunile proprietății.
- b) Este necesar, însă, un marketing adecvat specific unor astfel de proprietăți.
- c) A se vedea și ipotezele și ipotezele speciale și eventuale particularități expuse pe parcurs;

1.9 Sursele de informații utilizate

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului:

- Plan de amplasament și delimitare

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:

- Olx.ro
- Lajumate.ro
- Homezz.ro
- Publi24.ro

Informațiile au fost verificate telefonic de către evaluator

1.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11 Restricții documentare

- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zona – energie electrică.
- Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
 - ✓ Intenția generală , de a dezvolta terenul în concordanță cu normalitatea indicată de piața specific;
 - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametri normali de construire și edificare.

Lipsa informațiilor de mai sus:

- ✗ NU este însă în măsură să diminueze considerabil relevanța ipotezelor de lucru și/sau credibilitatea valorii estimate (atât timp cât nu am fost informați de restricții deosebite cu efect major de limitare a potențialului de dezvoltare)

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care datele puse la dispoziție de către reprezentantul clientului sunt adevărate și corespund cu cele de pe teren și cu cele din actul de proprietate.

2.1 Situația juridică:

Documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- Plan de amplasament și delimitare
- CF 35243

Dreptul de proprietate : *presupus deplin;*

2.2 Descrierea imobilului:

**CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA
GUȘOENI , SAT SPÂRLeni, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP,
AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA,
CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC**

Caracteristici constructive:

Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m

Structura clădire parter (fără scară) - Zidărie cărămidă 24 cm - include stâlpii, centura și placa din beton armat realizată la partea superioară a zidăriei.

Înveliș tablă LINDAB pe șarpanta din lemn ecarisat; include și costul jgheburilor și burlanelor din tablă Lindab

Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tenculte (tencuieli tip strop)

Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi

Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral

Lavoar + WC (obisnuite)

Clădirea a fost edificată în anul 1972 conform CF nr. 35243 și reabilitată, extinsă și modernizată în anul 2022 cf. PV recepție nr. 776/16.02.2022.

Utilități pe teren:

- **Apă, energie electrică, fosă**

Nu s-a prezentat certificat de urbanism

Dotare utilitară rurala nu este total sistematizată.

Intenția de dezvoltare este concretizată la acest moment doar prin:

Edificarea urbanistică general

Descrierea zonei

Adresa: Comuna GUȘOENI, jud VÂLCEA

Teren cu formă regulată și vecinătăți imediate favorabile (stabile urbanistic și utilizate rezonabil).

Amplasamentul este situat într-o zonă nouă în dezvoltare recunoscută pe piață între:

zone agricole de rang principal integral și insuficient sistematizate la cerințele specifice rurale; considerată una cu atractivitate medie la nivelul zonei în care se găsește;

În apropierea de proprietăți complementare și mijloace de transport în comun.

Acces auto și pietonal la amplasament

Accesul la proprietatea se realizează din drum public amenajat

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să

- existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietre imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietre mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

3.1 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Piata specifica a imobilului evaluat este limitată, nu există o piață a construcțiilor de acest fel, evaluatorul utilizând abordarea prin cost.

3.2 Analiza ofertei competitive

Oferta de vânzare (ca prezență pe piață) a unor astfel de construcții nu există. Astfel de imobile sunt puține (lipsește) la tranzacționare/ofertare, ca număr, în zone mature și integral dotate ca cele subiect.

3.3 Analiza cererii

Cererea pentru asemenea imobile este limitată ca interes în ultima perioadă, acesta fiind localizat în zonă rurală.

Pentru zonele rezidențiale de prim rang există o presiune mai mare, desigur provenită din raritatea și utilitatea generală a acestor zone.

Intervine, însă, puterea de cumpărare mare necesară.

3.4 Echilibrul pietei

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este una în echilibru relativ cu o ușoară cerere mai mare decât oferta.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Elemente teoretice

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU² a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Încadrare conform URBANISM

☒ Zona multifunctionala

Utilizări ADMISE

☒ Unitati rezidențiale, industriale, depozite, comert, agricole

Limitări conform URBANISM

Cele uzuale încadrărilor necuprinse la cele admise.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Concluzii subiect

Concluzie:

- ☒ Posibilitati multiple de dezvoltare la CMBU
- ☒ Se poate fructifica la maximum
- ☒ Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile (pentru această dezvoltare) de formă și vecinătăți.
- ☒ Standardul de construire trebuie să fi în concordanță cu zona

Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

Concluzie:

- ☒ Terenul este în concordanță
- ☒ A se vedea și ipotezele de dezvoltare elaborate pentru speța subiect

4.2 EVALUAREA IMOBILULUI

Valoarea unui imobil este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluării care la randul lor au influenta asupra valorii imobilului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Baza evaluării realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022* . Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin cost-metoda costurilor unitare/segregate.

4.2.1 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui

activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Aceasta abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent.

Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzător, în funcție de tipul valorii estimate.

Aceasta abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul sau modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul sau modern.

Pașii realizați pentru estimarea costului de înlocuire net au fost:

1. Estimarea costului de înlocuire brut (de nou)

Această valoare s-a stabilit pe baza cataloagelor de cost, a devizelor și a informațiilor deținute de către evaluator, a inspecției și investigațiilor efectuate în teren. Pentru determinarea valorilor unitare și totale a obiectului de construcție ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- ✓ documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor cu ocazia inspecției;
- ✓ estimarea unei valori de înlocuire brute unitare care s-a bazat pe consultarea catalogului „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale” – Corneliu Șchiopu, editura Iroval București, costuri actualizate cu indici valabili pentru perioada August 2021-Iulie 2022.

Deprecieri

Estimarea deprecierei cumulate:

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire de nou ce poate apărea din cauze **fizice**, **funcționale** sau **externe**.

Estimarea deprecierei se face în mod adecvat prin **metoda segregării**, prin care se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se aplică costului de înlocuire.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică** : aceasta poate avea două componente:

- uzura fizică recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) ;
 - uzura fizică nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice): *a fost estimată conform > GHID CUPRINZÂND COEFICIENȚII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MIJLOACELE FIXE DIN GRUPA 1 „CONSTRUCȚII” INDICATIV P 135-1999.*
- **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte –
 - neadecvare funcționala recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire *pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și
 - neadecvare funcțională nerecuperabilă (*poate fi cauzată de deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*)
 - **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea .

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE PRECUM ȘI METODA DE CALCUL A VÂRSTEI CRONOLOGICE PONDERATE, AVÂND ÎN VEDERE MODERNIZĂRILE/ EXTINDERILE ADUSE CLĂDIRII SUPUSE EVALUĂRII

1. Stabilirea subgrupeii, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârsteii cronologice ponderate (durata de viață consumată) pe baza tabelelor anexate.

2. Determinarea vârstei cronologice ponderate a clădirii prin una din următoarele două variante:

a) dacă vârsta cronologică ponderată coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul energetic aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tablele prezentate în continuare.

Precizare: Clădirea respectivă este utilizată în condiții normale de funcționare; În tablele prezentate s-a ținut cont de faptul că lucrările de întreținere, reparații curente și reparații capitale s-au efectuat la timp și în condiții corespunzătoare, acest lucru reflectându-se în starea tehnică a clădirii respective.

b) dacă s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta cronologică ponderată se va calcula ca medie ponderată, utilizând una din următoarele tehnici:

b2) considerând suprafața construită desfășurată drept cheie de ponderare dacă extinderea este același tip de construcție

Componentă	Acd (mp)	An PIF	Vârșă / Vechime (ani)	Contribuția componentei în vârșă cronologică ponderată
Clădire inițială	264,11	1972	50	29,09
Extindere/ modernizare -2022	189,89	2022	0	-
Extindere/ modernizare				
VCP				
Total	454			Vârșă cronologică ponderată = 29,09

RAPORT DE EVALUARE nr. 385

Beneficiar raport: UAT GUȘOENI Destinatari: PRIMĂRIA/CONSILIUL LOCAL GUȘOENI
 Proprietate Evaluată: CONSTRUCȚIE PENTRU OCROTIREA SANATĂȚII-DISPENSAR MEDICAL
 VILCEA, GUȘOENI, COMUNA GUȘOENI, sat SPĂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9

Data evaluării: 07.07.2022 / Curs la data evaluării: 4,945 lei/EUR
 Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura fizica) (%)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Costul de realizare (%)	Costul actualizat ramase de executat (lei)
1	CF 35243-C1	DISPENSAR MEDICAL REABILITARE, EXTINDERE SI MODERNIZARE ANUL 2022	1972	FB	50	29	454	1.607.287	325.046	27	0	1.173.320	237.284	100,00	0
TOTAL								1.607.287	325.046			1.173.320	237.284		
CONSTRUCTII								1.607.287	325.046			1.173.320	237.284		0

Note:

- Valorile din tabel nu contin TVA
 - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.

FISA NR. 1 - DISPENSAR MEDICAL REABILITARE, EXTINDERE SI MODERNIZARE ANUL 2022

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Capacitate	Cost unitar de nou indexat si corectat fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de lucrari executate (lei fara TVA)	Cost de lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.	
							6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9			
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m	2A	3 Ac zona fara subsol	4 B	5 454	374,14	169.859,56	100,00	169.860	0	1	11	
2	7ZIDCAR24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisonii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei. Invelitoare tabla LINDAB pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul Jgheburilor si burfanelor din tabla Lindab		mpAd parter	B	454	919,43	417.421,22	100,00	417.421	0	1	16	
3	INVTL	AC*1,2		mp acoperis	B	544,8	426,56	232.389,88	100,00	232.390	0	1	35	
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu gearm termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip sitrop)		mpAd	B	454	1.432,34	650.282,36	100,00	650.282	0	1	35	
5	ELNGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	454	121,28	55.061,12	100,00	55.061	0	1	37	
6	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	B	454	177,68	80.666,72	100,00	80.667	0	1	37	
7	LAWWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	1	1.606,27	1.606,27	100,00	1.606	0	1	37	
TOTAL FISA											1.607.287	0		

RAPORT DE EVALUARE nr. 385

Beneficiar raport: UAT GUȘOENI Destinatar: PRIMĂRIA/CONSILIUL LOCAL GUȘOENI
 Proprietate Evaluata: CONSTRUCȚIE PENTRU OCROTIREA SANATĂȚII-DISPENSAR MEDICAL
 Localitate: GUSOENI

Data evaluării: 07.07.2022 / Curs la data evaluării: 4,945 lei/EUR
 Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - DISPENSAR MEDICAL REABILITARE, EXTINDERE SI MODERNIZARE ANUL 2022

Ref. Anexa	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar						Pag.
							Cost de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	
Index							6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m	2A	3 Ac.zona fara subzol	4 B	5 454	374,14	169.859,56	100	169.859,56	0,00	1	11
2	7ZIDCAR24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	B	454	919,43	417.421,22	100	417.421,22	0,00	1	16
3	INVTL	Invlitoare tabla LINDAB pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla Lindab	AC*1,2	mp acoperis	B	544,8	426,56	232.389,88	100	232.389,88	0,00	1	35

4	FOBFS	mpAd	B	454	1.432,34	650.282,36	100	650.282,36	0,00	1	35	
		Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), falanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuitii tip strop)										
5	ELNGR	mpAd	B	454	121,28	55.061,12	100	55.061,12	0,00	1	37	
		Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi										
6	INCELF5	mpAd	B	454	177,68	80.666,72	100	80.666,72	0,00	1	37	
		Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral										
7	LAVWC	ansamblu	B	1	1.606,27	1.606,27	100	1.606,27	0,00	1	37	
		Lavoar + WC (obisnuite)										
		TOTAL FISA										
					Cost nou brut unitar (lei / mp)	3.540	Cost nou brut (lei)					
							1.607.287,13					
		Anul PIF	Varsta Cronologica	Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (lei) (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Deprecieri functionala (lei)				
		1972	50	29	1.6.2	27,00	433.967,53	0				
								Cost net constructie	1.173.319,60			
								(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)				

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2021-2022) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

CAPITOLUL 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Calculul chiriei rezultată din valoarea de nou a construcției, depreciată cu uzura fizică, utilizând abordarea prin cost:

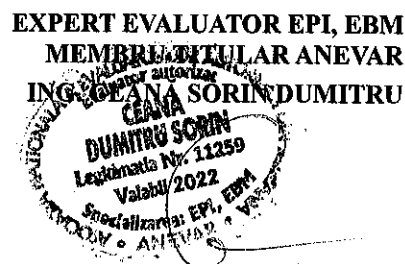
- **VALOAREA ESTIMATĂ – CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL GUȘOENI (AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP)**
1.173.320 lei echivalentul a 237.269 euro

- **Valoare chirie:**
- **1.173.320 lei : 454 mp : 5 ani : 12 luni = 43,07 lei / lună/mp echivalentul a 8,71 euro/lună/mp**
- **43,07 lei/lună/mp x 15,74 MP = 677, 92 lei/luna echivalentul a 137 euro/luna**
- **677, 92 lei/lună/mp x 12 luni = 8.135 lei/an echivalentul a 1.645 euro/an**

Valoarea nu contine TVA

- **curs BNR 4,9451 lei/ 1 EURO.**

EXPERT EVALUATOR EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
EC. STĂNICĂ DINU



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

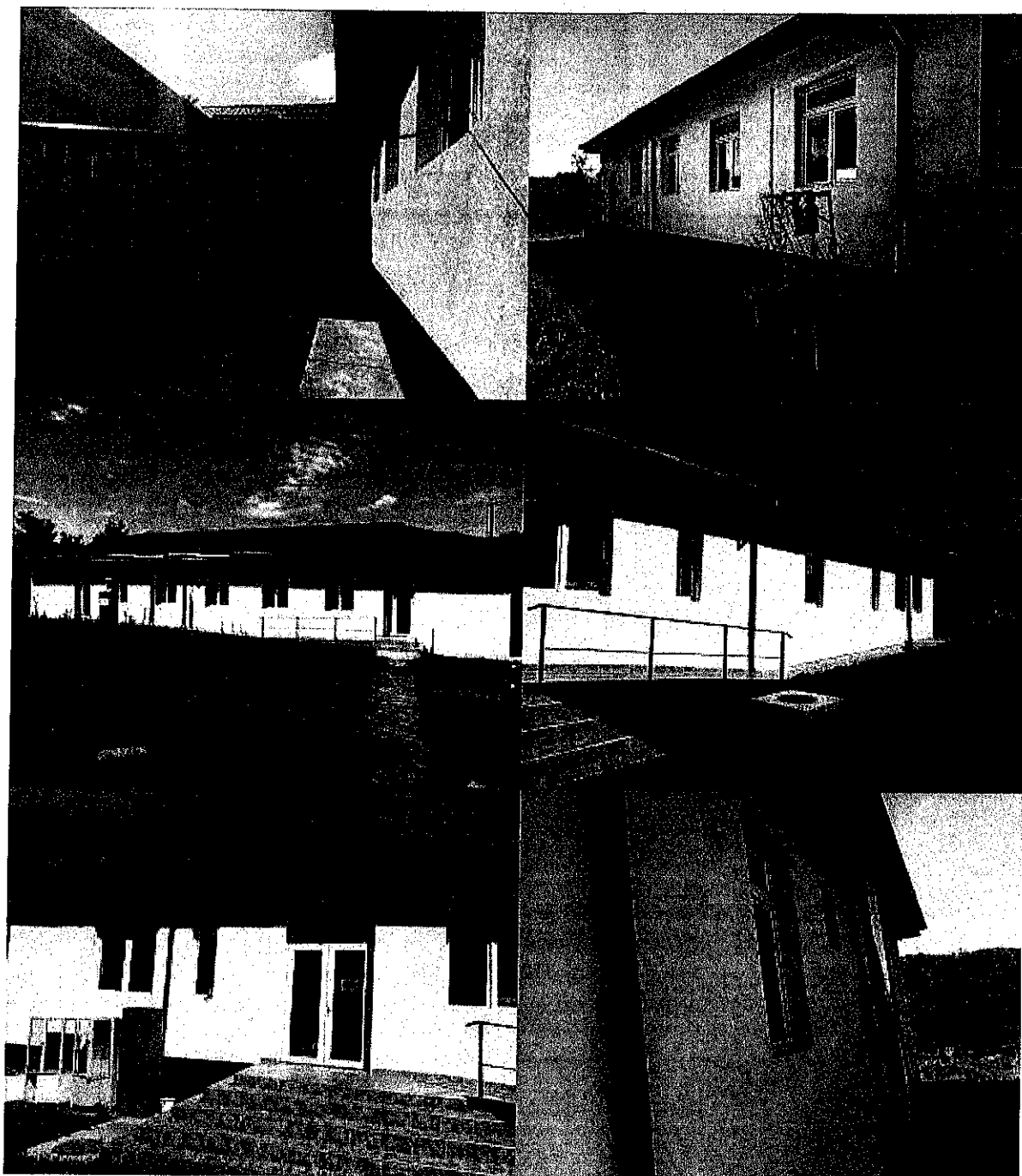
Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

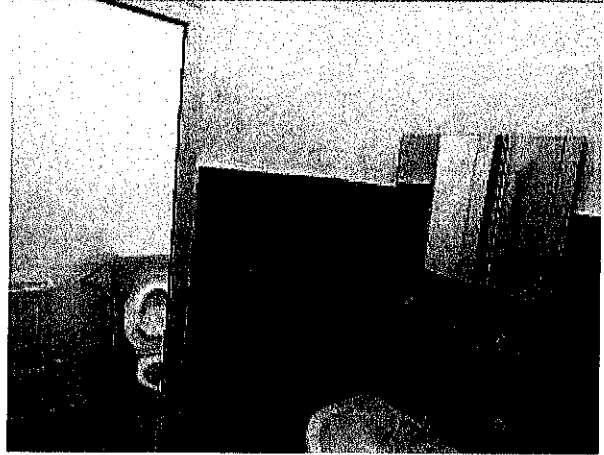
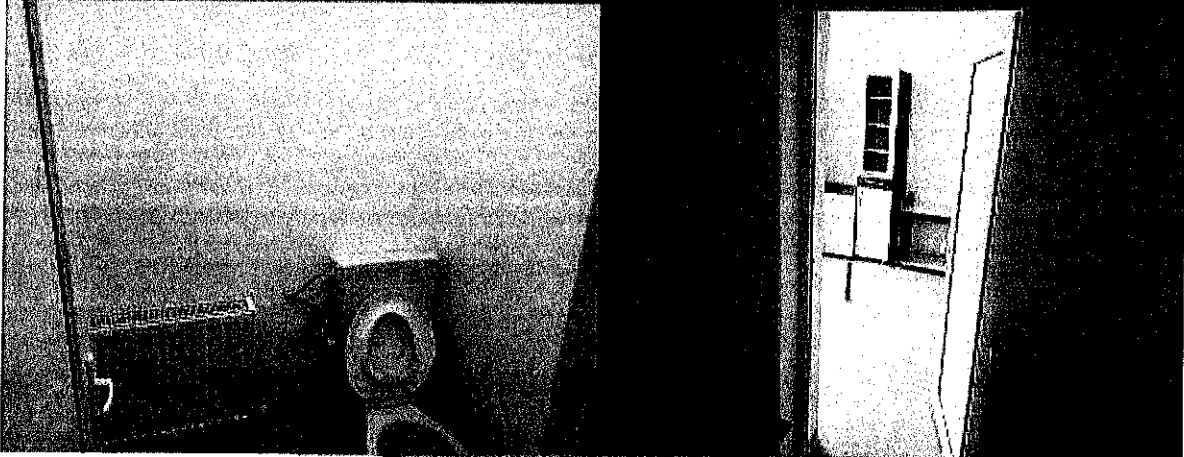
Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022

FOTOGRAFII





Anexa nr.4 la HCL nr.____/_____

DOCUMENTAȚIE

**PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE
PRIVIND ÎNCHIRIEREA:**

**CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI ,
SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP,
ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 –
DOMENIUL PUBLIC în scopul desfășurării de activități medicale**

SECȚIUNEA I

INFORMAȚII GENERALE

1.OBIECTUL LICITAȚIEI:

ÎNCHIRIEREA:

CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC în scopul desfășurării de activități medicale

2.FORMA DE LICITATIE:

Conform OUG 57/2019 - Codul administrativ privind administratia publica locala tipul de licitatie este licitatie publica deschisa cu plic inchis

3.ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

Primăria comunei GUȘOENI, jud VÂLCEA
Sediul: Localitatea GUȘOENI, jud VÂLCEA

4.BAZA LEGALĂ:

- OUG 57/2019 - Codul administrativ privind administratia publica locala ;

SECȚIUNEA II

**REGULAMENT PRIVIND ÎNCHIRIEREA:
CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI ,
SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP,
ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 –
DOMENIUL PUBLIC în scopul desfășurării de activități
medicale**

ART. 1 (1) Prezentul regulament stabilește modalitatea de
ÎNCHIRIERE PENTRU:

**CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA
GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP,
AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL
VÂLCEA, CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC în scopul desfășurării
de activități medicale**

ART. 2

(1) ÎNCHIRIEREA se realizează în baza unui contract încheiat cu persoana fizică ori juridică sau cu asocierea de persoane fizice sau juridice, conform prezentului regulament.

(2) Mai multe persoane fizice sau juridice au dreptul de a se asocia cu scopul de a depune oferta comuna, fără a fi obligați să își legalizeze din punct de vedere formal asocierea.

(3) În cazul în care oferta comună este declarată câștigătoare, titularul dreptului de proprietate are obligația de a solicita ca asocierea să fie încheiată și semnată în forma autentică înainte de data semnării contractului.

(4) La licitație pot participa persoanele care au intrat în posesia caietului de sarcini, au constituit garanția de participare și care desfășoară **ACTIVITĂȚI MEDICALE**.

ART. 3 (1) Licitația publică se va desfășura după metoda licitației cu plic închis, cu și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

ART. 4 În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) contract de ÎNCHIRIERE - contractul prin care o persoană, numită

PROPRIETAR, se obligă să asigure celeilalte părți, numită CHIRIAȘ, posibilitatea de ÎNCHIRIERE a unui bun în schimbul unei chirii;

b) bunuri imobile – **CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC** în scopul **desfășurării de activități medicale**

c) inițierea procedurii de închiriere – data publicării invitației de participare în mass-media și pe site-ul instituției;

d) licitație publică – procedura de atribuire a contractului de închiriere în care titularul dreptului de proprietate analizează și evaluează ofertele depuse și stabilește oferta câștigătoare;

e) procedura de închiriere – etapele ce trebuie parcurse de titularul dreptului de administrare/proprietar pentru încheierea contractului de închiriere ;

f) oferta – actul juridic prin care o persoană fizică, persoană juridică sau asociere de persoane fizice sau juridice își manifesta voința de a se angaja din punct de vedere juridic într-un contract de închiriere ;

g) ofertant – orice persoana fizica, juridică sau asociere de persoane fizice sau juridice, de drept privat sau public care a/au depus oferta în termenul de depunere al ofertelor indicat în anunț.

h) zile – zile calendaristice, în afara cazului în care se prevede expres că sunt zile lucratoare; termenele exprimate în zile sunt conform reglementărilor Codului de procedură civilă.

ART. 5 (1) Titularul dreptului de proprietate inițiază procedura de închiriere prin anunț publicat mass –media și pe site-ul propriu.

ART. 6 .

(1) Documentația de închiriere conține în mod obligatoriu următoarele secțiuni :

- a) caietul de sarcini;
- b) propunerea de contract;
- c) formulare si modele;

(2) Caietul de sarcini este cuprins în anexa nr.1 la prezentul regulament și conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate;
- b) descrierea imobilului care face obiectul închirierii ;
- c) condițiile și regimul de exploatare a bunului vândut;
- d) pretul minim de pornire al licitației;
- e) criteriul de atribuire utilizat, respectiv prețul cel mai mare;
- f) cerințele privind calificarea ofertanților;
- g) cuantumul garanției de participare;

- h) destinația imobilului care face obiectul închirierii ;
- i) facilitățile suplimentare;
- j) reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor.

ART. 7. (1) Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.

(2) Garanția de participare este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei GUȘOENI .

(3) Valoarea garanției de participare este de _____ lei;

(4) Garanția de participare se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de maximum 30 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.

(5) Garanția de participare constituită de ofertant se reține în următoarele situații:

a) câștigătorul licitației nu semnează contractul de închiriere în termenul de valabilitate a ofertei;

ART. 8.(1) Titularul dreptului de proprietate are obligația de a transmite spre publicare în mass media și pe site-ul propriu, cu cel puțin 15 de zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, cel puțin următoarele date:

- a) denumirea și sediul titularului dreptului de proprietate;
- b) obiectul închirierii ;
- c) condițiile de participare;
- d) cuantumul și forma garanției de participare;
- e) data, adresa și ora limită de depunere a ofertelor, data și locul deschiderii acestora;
- f) modul de obținere a documentației de închiriere .

(2) Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Primăriei comunei GUȘOENI , până la data și ora limită stabilită , un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini. Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea ”LICITAȚIE PENTRU :

**ÎNCHIRIEREA: CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN
COMUNA GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9,
AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP ,
JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC în scopul
desfășurării de activități medicale**

(3) În perioada cuprinsă între data publicării anunțului și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere .

(4) Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 10.00-14.00 de la registratura Primăriei comunei GUȘOENI .

(5) În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

(6) Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original și după caz se stampilează pe fiecare pagină.

(7) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte documente care se impun prin procedura de închiriere, se transmit în scris către titularul dreptului de proprietate.

(8) Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

(9) Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități:

(a) prin poștă (cu confirmare de primire, după caz);

(b) prin depunerea la registratura primăriei;

Titularul dreptului de proprietate are dreptul de a impune în documentația de închiriere , modalitățile de comunicare pe care intenționează să le utilizeze pe parcursul aplicării procedurii de închiriere .

(10) Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate de către acesta.

ART. 9.

(1) Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie, numită în acest scop prin dispoziția Primarului comunei GUȘOENI denumită în continuare comisia de evaluare.

(2) Comisia de evaluare este formată dintr-un număr de 3 membri, dintre care un secretar și un președinte .

(3) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;

b) deschiderea ofertelor;

c) stabilirea ofertelor inacceptabile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;

d) verificarea ofertei în corelație cu cerințele caietului de sarcini;

e) întocmirea procesului-verbal prin care se stabilește oferta câștigătoare;

f) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

(4) Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situații :

- (a) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită în anunț;
- (b) nu este însoțită de garanția de participare, conform documentației de închiriere ;
- (c) a fost depusă de un ofertant care nu îndeplinește una sau mai multe dintre cerințele de calificare stabilite prin documentația de închiriere ;

(5) Oferta este considerată neconformă în următoarele situații :

- (a) nu satisface în mod corespunzător cerințele caietului de sarcini;
- (b) conține propuneri de modificare a clauzelor contractuale stabilite de titularul dreptului de proprietate care sunt dezavantajoase pentru acesta, iar ofertantul nu acceptă renunțarea la clauzele respective.

(6) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau numai cu votul majorității acestora.

(7) Se vor lua în considerare ofertele depuse de ofertanți până la data și ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor. Nu se accepta completări ulterioare. Eventualele clarificări și documente suplimentare clarificatoare solicitate de comisia de evaluare nu sunt considerate completări ale ofertei depuse.

ART.10.

(1) Decizia comisiei de evaluare cu privire la oferta câștigătoare se consemnează în procesul verbal de evaluare a ofertelor. Procesul verbal va conține următoarele informații :

- (a) denumirea și sediul titularul dreptului de proprietate;
- (b) obiectul contractului de închiriere ;
- (c) denumirea (numele) ofertanților ;
- (d) prețul de pornire al licitației;
- (e) denumirea (numele) ofertanților respinși și motivele care au stat la baza acestei decizii ;
- (f) modificările și retragerile de oferte ;
- (g) denumirea ofertanților a căror ofertă a fost declarată câștigătoare ;
- (h) clasamentul în funcție de prețul ofertat ;
- (i) dacă este cazul, justificarea hotărârii de anulare a procedurii ;
- (j) orice alte precizări pe care comisia de evaluare le consideră necesare.

(2) Procesul-verbal se semnează de către membrii comisiei și de către ofertanți/ reprezentanții ofertanților și care se legitimează cu buletin/carte de identitate sau împuternicire/delegație, după caz.

(3) După anunțarea verbală a câștigătorului de către președintele comisiei de licitație, licitația se declară închisă.

ART. 11

(1) Licitația se poate desfășura în situația în care până la data limită de depunere a ofertelor au fost depuse cel puțin două oferte corespunzătoare. În caz contrar licitația se repetă după 7 zile lucrătoare, în aceleași condiții.

ART.12 Rezultatul licitației se publică pe site-ul Primăriei comunei GUȘOENI

ART. 13. (1) Orice ofertant care a participat la licitație poate formula, în scris, o contestație, în termen de 5 zile lucrătoare, calculate de la data publicării rezultatului licitației și care se depune la registratura Primăriei comunei GUȘOENI .

(2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înregistrării de către o comisie constituită în acest scop prin dispoziția primarului, iar rezultatul se comunică în scris celor în cauză.

(3) Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

(4) În situația în care comisia de soluționare a contestațiilor constată justetea contestației/contestațiilor, Primarul dispune, la propunerea președintelui Comisiei, fie repetarea procedurii, fie adjudecarea licitației de către participantul care a oferit prețul imediat inferior.

ART. 14 După împlinirea termenului de contestare sau după soluționarea irevocabilă a contestației, titularul dreptului de proprietate are obligația de a încheia contractul de închiriere , în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare;

ART. 15 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la împlinirea termenului de contestare sau după soluționarea irevocabilă a contestației (după caz), atrage reținerea garanției de participare la licitație.

ART. 16 În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere în forma propusă prin documentația de închiriere și/sau acceptată de proprietar sau dacă nu se prezintă în termenul prevăzut la art.15 pentru încheierea contractului de închiriere sau dacă acesta nu constituie garanția de bună execuție, titularul dreptului de proprietate poate încheia contractul cu ofertantul clasat pe locul următor sau repetă licitația, după caz.

ART. 17 Contractul de închiriere va cuprinde prevederile din Contractul – Cadru și alte clauze din Caietul de sarcini.

ART. 18 Până la data încheierii contractului de închiriere , câștigătorul licitației va face dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului, în cuantum de _____ lei. Garanția de bună execuție este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei GUȘOENI .

ART. 19.Ofertantul își asumă răspunderea exclusivă pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie.

ART. 20.Modelul cadru al contractului de închiriere este cel prevăzut în anexa nr. 2 la prezentul regulament.

Anexa 1 - Caiet de sarcini

Formular 1

Formular 2

Formular 3

Anexa 2 - Contract închiriere

CAIET DE SARCINI

ÎNCHIRIEREA:

CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC în scopul desfășurării de activități medicale

CAPITOLUL A. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea ORGANIZĂRII ȘI DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI PUBLICE PENTRU ÎNCHIRIEREA:

CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC în scopul desfășurării de activități medicale

CAPITOLUL B. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC în scopul desfășurării de activități medicale

CAPITOLUL C. Condițiile și regimul de exploatare ale PROPRIETĂȚII EVALUATE

CAPITOLUL D. Prețul minim de pornire al licitației

Prețul minim de pornire al licitației este:

Calculul chiriei rezultată din valoarea de nou a construcției, depreciată cu uzura fizică, utilizând abordarea prin cost:

- VALOAREA ESTIMATĂ – CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL GUȘOENI
(AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP)
1.173.320 lei echivalentul a 237.269 euro

- **Valoare chirie:**
- **1.173.320 lei : 454 mp : 5 ani : 12 luni = 43,07 lei / lună/mp echivalentul a 8,71 euro/lună/mp**
- **43,07 lei/lună/mp x 15,74 MP = 677, 92 lei/luna echivalentul a 137 euro/luna**
- **677, 92 lei/lună/mp x 12 luni = 8.135 lei/an echivalentul a 1.645 euro/an**

Valoarea nu contine TVA

- **curs BNR 4,9451 lei/ 1 EURO.**

Notă : La cererea beneficiarului chiria a fost calculată pe o perioadă de 5 ani.

Valoarea chiriei este stabilită în lei și euro și se va indexa cu rata inflației anuale.

1. CAPITOLUL E. Criteriul de atribuire utilizat

Criteriile de atribuire a contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică/privată

(1) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenței - 50 PUNCTE
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 5 PUNCTE
- c) protecția mediului înconjurător – 10 PUNCTE
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – 5 PUNCTE
- e) alte beneficii aduse – 30 PUNCTE

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice cu oferta in plic inchis cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

CAPITOLUL F. Cerințele privind calificarea ofertanților

Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- 1) să fie persoane/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate să desfășoare activități comerciale .
- 2) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanția de participare la licitație;
- 3) să prezinte în ofertă, detaliat, activitatea care se va desfășura în imobilul care constituie obiectul închirierii ;

De asemenea:

Ofertanții vor prezenta formularul de ofertă - Formular F1

Ofertanții vor prezenta Declarația de participare – Formular F 2

Ofertanții trebuie să prezinte Fișa Ofertantului . Formular F 3.

Ofertanții trebuie să facă dovada constituirii garanției de participare.

În cazul în care ofertantul este persoană juridică, acestea se completează cu:

-certificat de înregistrare fiscală emis de oficiul registrului comerțului;

-certIFICATE constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local;

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.

În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație competitivă cu strigare.

CAPITOLUL G. Cuantumul garanției de participare și cel al garanției de bună execuție contractuală

Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.

Garanția de participare este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei GUȘOENI . Programul de funcționare al casieriei este :

luni-joi între orele: 8,30 – 15,30

vineri între orele: 8,30 – 13,00

Valoarea garanției de participare este de _____ lei.

Chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, în lei.

CAPITOLUL H. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii

Destinația proprietății imobiliare supuse închirierii este pentru desfășurarea de activități comerciale.

CAPITOLUL I. Facilitățile suplimentare - Nu sunt.

CAPITOLUL J. Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 23 de zile până la perfectarea contractului, dacă se adjudecă la prima ședință, sau maxim 90 de zile dacă se parcurg toate etapele până la negocierea directă.

CAPITOLUL M. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Primăriei comunei GUȘOENI , până la data și ora limită stabilită în anunț un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini.

Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea **"LICITAȚIE PENTRU închirierea:**

CLĂDIRI DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI , SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 – DOMENIUL PUBLIC în scopul desfășurării de activități medicale

În perioada cuprinsă între data publicării anunțului și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere .

Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 10.00-14.00 de la registratura Primăriei comunei GUȘOENI .

În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate

Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

- (a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);
- (b) prin depunere la registratura institutiei.

Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

Condiții pentru participanții la ședința de deschidere:

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor ofertanții sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora.

Formular F 1

OFERTANT _____

FORMULAR DE OFERTA

Pentru

ÎNCHIRIEREA:

**CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI ,
SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP,
ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 –
DOMENIUL PUBLIC în scopul desfășurării de activități medicale**

_____ lei fără TVA.
(pretul in cifre si litere) .

Nume, prenume

In calitate de

Formular F 2
OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru **ÎNCHIRIEREA:**

**CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI ,
SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP,
ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 –
DOMENIUL PUBLIC în scopul desfășurării de activități medicale**

Către,

Urmare a anunțul publicitar apărut în publicația
_____ din data de _____

Prin prezenta,
Subsemnatul(a)/

Noi, _____
(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru:

ÎNCHIRIEREA:

**CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI ,
SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP,
ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 –
DOMENIUL PUBLIC în scopul desfășurării de activități medicale**

organizată în ședință publică la data _____ ora ____ de catre Primăria Comunei
GUȘOENI.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru
încheierea sau încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a
garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne
asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor
din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să
semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant _____

OFERTANT
Formular F 3

FIȘA OFERTANTULUI

pentru

ÎNCHIRIEREA:

**CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI ,
SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP,
ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 –
DOMENIUL PUBLIC în scopul desfășurării de activități medicale**

1)Ofertant _____

2) Sediul societății sau adresa _____

3)Telefon _____

4) Reprezentant legal _____

5)Funcția _____

6)Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____

8)Nr. Cont _____

9)Banca _____

10) Capitalul social (mil. lei) _____

11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____

12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul_____

13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

Ofertant _____

CONTRACT de ÎNCHIRIERE

**-model-cadru-
pentru ÎNCHIRIEREA:**

**CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL SITUATĂ ÎN COMUNA GUȘOENI ,
SAT SPÂRLENI, STR.PRINCIPALĂ, NR. 9, AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP,
ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP , JUDEȚUL VÂLCEA, CF 35243-C1 –
DOMENIUL PUBLIC în scopul desfășurării de activități medicale**

Model contract de închiriere

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Între [1]:

1. [...],

– denumit în continuare Proprietarul –

și

2.[...],

– denumit în continuare Chiriașul ,

Proprietarul și Chiriașul denumiți împreună în continuare Părțile.

Art. 1. Obiectul contractului [2]

(1) Proprietarul închiriază Chiriașului _____, identificat conform planului de situație atașat ca Anexa 1, precum și a extraselor de Carte Funciară pentru autentificare nr. [...] nr. [...] și nr. [...] din data de [...] eliberate de Oficiul de cadastru și Publicitate Imobiliară [...] ,Biroul de Carte Funciară [...], atașate

Art. 2. Prețul de închiriere

Calculul chiriei rezultată din valoarea de nou a construcției, depreciată cu uzura fizică, utilizând abordarea prin cost:

- **VALOAREA ESTIMATĂ – CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL GUȘOENI**
(AC = 454 MP, AU = 393, 78 MP, ARIA ÎNCHIRIABILĂ = 15,74 MP)
1.173.320 lei echivalentul a 237.269 euro

- **Valoare chirie:**
- **1.173.320 lei : 454 mp : 5 ani : 12 luni = 43,07 lei / lună/mp echivalentul a 8,71 euro/lună/mp**
- **43,07 lei/lună/mp x 15,74 MP = 677, 92 lei/luna echivalentul a 137 euro/luna**
- **677, 92 lei/lună/mp x 12 luni = 8.135 lei/an echivalentul a 1.645 euro/an**

Valoarea nu contine TVA

- **curs BNR 4,9451 lei/ 1 EURO.**

Notă : La cererea beneficiarului chiria a fost calculată pe o perioadă de 5 ani.

Valoarea chiriei este stabilită în lei și euro și se va indexa cu rata inflației anuală.

(2) Prețul de închiriere va fi achitat de către Chiriaș în termen de [...] zile lucrătoare de la data încheierii contractului

(3) Chiriașul va vira Prețul chiriei, în lei, la cursul de schimb leu/Euro al Băncii Naționale Române valabil la data facturării, în contul bancar al Proprietarul ui nr. [...], deschis la Banca [...] – Sucursala [...]. [4].

Art. 3. Drepturi și obligații

- 1) Autoritățile prevăzute la art. 287 sau titularul dreptului de administrare, după caz, au următoarele drepturi și/sau obligații:
 - a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 343 alin. (4);
 - b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5); în caz contrar, autoritățile prevăzute la art. 287 sau titularul dreptului de administrare, după caz, sunt obligați să restituie garanția la încetarea contractului;

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

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

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

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

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

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

c) să constituie garanția în quantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

d) să solicite autorităților prevăzute la art. 287 sau titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

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

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

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

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorităților prevăzute la art. 287 sau titularului

dreptului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

- 2) În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de autoritățile prevăzute la art. 287 sau de titularul dreptului de administrare, după caz, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

Art. 4. Declarații și garanții

Proprietarul declară pe propria răspundere și garantează la data încheierii prezentului contract că:

a) deține dreptul de proprietate neîngrădit și în mod exclusiv asupra proprietății închiriate;

c) are dreptul de a dispune de proprietate care nu este scoasă din circuitul civil în temeiul unui act de expropriere sau în alt mod și nici nu sunt întrunite condițiile legale care să permită exproprierea imobilului sau a unor părți ale acestuia în viitor;

d) Proprietatea nu este grevată cu niciun drept în favoarea vreunui terț, drepturi cum cum sunt cele de ipotecă, servituți, drepturi de preferință, preempțiune și prim refuz, sau alte drepturi reale de folosință sau sarcini.

e) nu există pretenții de restituire sau reîmproprietărire din partea vreunor persoane, autorități locale sau centrale cu privire la această proprietate, nefiind cunoscute motive care ar putea justifica asemenea pretenții și nu există niciun litigiu judiciar sau extrajudiciar cu privire la proprietatea închiriată;

Proprietar,

Chiriaș ,

COMUNA GUȘOENI

Primar,

Vizat

Secretar,

.....

.....