ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHERȚA MICĂ
Județul Satu Mare, Loc. Gherța Mică, Nr.234
Tel/Fax: 0261838010; e-mail: primar@primariaghertamica.ro
www.primariaghertamica.ro

HOTĂRÂREA NR. 4 /24.02.2020

privind aprobarea raportului de evaluare și a caietului de sarcini având în vedere scoaterea la licitație publică spre închiriere a spațiilor cu destinația de farmacie din cadrul Dispensarului Uman Gherța Mică

Consiliul Local al comunei Gherta Mica, județul Satu Mare, întrunit în ședința ordinară în data de 24.02.2020.

Având în vedere :

- HCL nr.3/2013, HCL nr.27/2016, HCL nr.27/2016, HCL nr.30/2016, HCL nr.31/2016, HCL nr.32/2016 și HCL nr.31/2019 privind scoaterea la licitație publică în vederea închirierii spațiilor din cadrul Dispensarului Uman Gherța Mică;
- prevederile art. 332-341, art.343 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

In temeiul art.129 alin.(1) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit.a),art.139 alin.(3), lit.g), art. 196 alin.(1) lit.a) si art. 243 alin.(1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare și caietul de sarcini cu documentele aferente conform anexei nr.1 și 2 care fac parte din prezenta hotărâre, în vederea scoaterii la licitație publică spre închiriere a spațiilor cu destinația de Farmacie din cadrul Dispensarului Uman situat în comuna Gherța Mică, str. Principală, nr.12 (nr. vechi 620) jud. Satu Mare, identificat prin extras C.F. nr. 100831 cu o valoare de inventar a imobilului de 484.604,00 Lei, pe o perioadă de 25 de ani, în vederea desfășurării unor activități medicale de specialitate.

Art. 2. Prețul minim de pornire la licitație este de **1euro/mp**, reieșit din raportul de evaluare.

Art.3. Persoanele nominalizate prin dispoziția primarului în comisia de licitație și comisia de soluționare a contestațiilor vor asigura executarea prevederilor prezentei hotărâri.

Art.4. Hotărârea se va comunica -Institutiei Prefectului județului Satu Mare;
-Primarului ales al comunei Gherța Mică;
- persoanelor care fac parte din comisiile de licitatie;
-cetățenilor comunei prin afișare.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
BURA MARCEL IOAN

CONSILIUL LOCAL GHERȚA MICA Jud. SATU MARE

CONTRASEMNEAZA
Exercitarea cu caracter temporar
a functiei publice de secretar general,
RACOLTI PAMELA IOANA

Prezenta hotărare a fost adoptata cu respectarea prevederilor art.139 alin(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Numar total al consilierilor in functie ⇒ *13 consilieri*
Numar total al consilierilor prezenti ⇒ *12 consilieri*
Numar total al consilierilor absenti ⇒ *1 consilieri*
Voturi " PENTRU "⇒ *11 voturi*
Voturi " IMPOTRIVA" ⇒ *0 voturi*
Abtineri ⇒ *1 voturi(dl. Bura Nicolae)*

ANEXA NR 1 LA HCL. NR. 4/24.02.2020
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BURA MARCEL IOAN

S.C. GEOCENTRIC S.R.L.
Nr. Reg. Com.: J30/6/2010 * CUI: 26390136 * Capital social 100.200,00 RON
Satu Mare, str.Paris, nr. 64, tel. 0261-750949, 0745.155.012, e-mail: geocentric_sm@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Închiriere CLĂDIRE DISPENSAR UMAN , UAT Gherța Mică , jud.Satu Mare.





Proprietar: COMUNA GHERȚA MICĂ , JUD. SATU MARE .

Solicitant: CONSILIUL LOCAL GHERȚA MICĂ , JUD. SATU MARE .

Destinatar: CONSILIUL LOCAL GHERȚA MICĂ , JUD. SATU MARE .

Evaluator : ing.Mare Marinel Gheorghe ,
membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
MARE MARINEL GHEORGHE
Legitimația Nr. 12882
Valabil 2019
Specializarea: EPI, EDI
ANEVAR

Datele,informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale,nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris al beneficiarului şi al autorului.

~ octombrie - 2019 ~

CUPRINS

CAPITOLUL 1. SINTEZA RAPORTULUI

1.1. Rezumatul faptelor principale .
1.2. Descrierea ipotezelor de estimare a valorilor .
1.3. Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului .

CAPITOLUL 2 . TERMENII DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII

2.1 . Identificarea și competența evaluatorului
2.2. Identificarea clientului și destinatarului lucrării .
2.3. Scopul evaluării .
2.4. Identificarea bunurilor supuse evaluării .
2.5. Tipul valorii .
2.6. Data evaluării .
2.7. Drepturile de proprietate evaluate
2.8 . Documentarea pentru evaluare
2.9. Sursele de informații utilizate .
2.10 Ipoteze și ipoteze speciale .
2.11 Clauza de nepublicare .
2.12. Răspunderea față de terți .
2.13. Riscul evaluării .
2.14. Declarația de conformitate

CAPITOLUL 3 . PREZENTAREA DATELOR

3.1 . Identificarea proprietății imobiliare evaluate .
3.2 . Descrierea juridică a proprietății evaluate .
3.3 . Date despre zonă , amplasare .
3.4. Considerații generale privind pajiștile și pășunile .

CAPITOLUL 4 . ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

CAPITOLUL 5 . EVALUAREA

5.1 . Considerații privind cea mai bună utilizare .
5.2 . Abordarea prin piață – metoda comparației directe .
5.3 . Abordarea prin cost

CAPITOLUL 6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII

6.1. Reconcilierea valorii . Opinia și concluziile evaluatorului

CAPITOLUL 7 . PRECIZĂRI FINALE

7.1.Serviciile furnizate
7.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

ANEXE

CAPITOLUL 1 . SINTEZA RAPORTULUI

În atenția:

- *Proprietarilor : CONSILIUL LOCAL GHERȚA MICĂ - PRIMĂRIA GHERȚA MICĂ*
- *Utilizatorului desemnat : CONSILIUL LOCAL GHERȚA MICĂ - PRIMĂRIA GHERȚA MICĂ*

Stimate Doamne/Domni,

Ref : Evaluarea proprietății imobiliare " Dispensar uman cu apartament de serviciu " situată în Gherța Mică str.Centru Nou, nr. 620, jud. Satu Mare , aflate în proprietatea publică a *Comunei GHERȚA MICĂ* .

În conformitate cu solicitarea utilizatorului desemnat , prin care s-a dispus evaluarea proprietății imobiliare specificate mai sus , vă prezentăm concluziile raportului de evaluare.

1.1. Rezumatul faptelor principale .

Obiectul evaluării : îl constituie proprietatea imobiliară " Dispensar uman cu apartament medic " situată în Gherța Mică str.Centru Nou, nr. 620, jud. Satu Mare , aflată în proprietatea publică a *Comunei GHERȚA MICĂ, jud. Satu Mare.*

Denumirea proprietății : Proprietatea este de tipul clădire P+1E , categoria de folosință construcții administrative și social culturale cu denumirea completă : *Dispensar uman compus din 6 săli, coridor și apartament medic la etaj , edificată în anul 1979* .

Identificare cadastrală : Clădirea care face obiectul închirierii este întăbulată în extrasul CF nr.100831 Gherța Mică și are nr. cad 100830-C1 Gherța Mică

Proprietarul imobilului evaluat : proprietatea publică a *COMUNEI GHERȚA MICĂ , cota actuală 1/1 ,* drept de proprietate obținut prin lege , conform înch. nr. 4266/25.04.2016

Scopul evaluării : închirierea proprietății .

Dreptul evaluat : în acest raport s-a evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului evaluat .

Clienții / beneficiari ai raportului de evaluare : Lucarea se execută la comanda utilizatorului desemnat : CONSILIUL LOCAL GHERȚA MICĂ - PRIMĂRIA GHERȚA MICĂ , în conformitate cu *Contractul de prestări servicii evaluare nr.2117 din 02.10.2019* .

1.2. Descrierea ipotezelor de estimare a valorilor .

La solicitarea utilizatorului desemnat , evaluatorul a estimat valorile în ipoteza proprietate liberă de sarcini , proprietatea , activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare ;

1.3. Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului .

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

Valoarea de piață a chiriei proprietății :

Clădire dispensar uman	*Euro/mp/lună*	*Lei/mp/lună*
Valoarea de piață a chiriei	*0,84*	*4,00*

CHIRIA PARTER -, Cp = Scd x Vch = 188,70 mp x 0,84 euro/mp/lună = 158 euro/lună, echivalent cu **1.896 euro/an .**

CHIRIA ETAJ -, Ce= Scd x Vch = 112,40 mp x 0,84 euro/mp/lună = 94 euro/lună, echivalent cu **1.128 euro/an**

Valorile nu includ cota de T.V.A. de 19%; , Curs B.N.R. din data de 03.10.2019– 4,7483 lei/euro

Argumentarea valorii

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport.
- Valoarea estimată în lei și EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, a pieței , nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ
- Valoarea este o predicție și valoarea nu ține cont de responsabilitațile de mediu.
- Valoarea este subiectivă și evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Menționăm că orice imprecizii constatate ca urmare a analizei raportului trebuiesc transmise evaluatorului , astfel că , dacă este necesar , lucrarea să poată fi compeletată înainte de a fi utilizată .

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă , prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator .

ing. Mare Marinel Gheorghe
Evaluator autorizat , EPI , EBM
Membru titular ANEVAR



CAPITOLUL 2 . TERMENII DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII

2.1 . Identificarea și competența evaluatorului

- Serviciul de evaluare este realizat prin : S.C. GEOCENTRIC S.R.L .

Sediu social : Satu Mare , str.Paris , nr.64
Nr înreg.Reg.Com : J30/6/2010 . CUI : 26390136 , Capital social : 100.200,00 LEI
Certificat sistemul de management al calității ISO 9001 – IQNet – nr: IT- 101876
Certificat sistemul de management de mediu ISO 14001 – IQNet – nr: IT- 101875
Evaluator: ing.Mare Marinel Gheorghe , evaluator autorizat , membru titular ANEVAR leg.13882 , specializarea E.P.I. și E.B.M. , expert tehnic judiciar atestat de Ministerul Justiției.
Date de contact : telefon 0745.155.012 , 0261.750949 , e-mail : geocentric_sm@yahoo.com

2.2. Identificarea clientului și utilizatorului lucrării .

Clientul , destinatarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este PRIMĂRIA GHERȚA MICĂ , CONSILIUL GHERȚA MICĂ , JUD. SATU MARE având sediul în loc.Gherța Mică , str.Principală , nr.234, jud.Satu Mare , telefon 0261-1838010 , cod fiscal 3896950 ; . Lucrarea s-a executat în conformitate cu *Contractul de prestări servicii evaluare nr.2117 din 02.10.2019* .

2.3. Scopul evaluării .

Scopul evaluării este închirierea - stabilirea valorii de piață a chiriei proprietății imobiliare în perspectiva închirierii acesteia conform prevederilor legale în vigoare .

Estimarea valorii de piață se va face în conformitate cu :
STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – ediția 2018
- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termeni de referință a evaluării
- SEV 102 Implementarea evaluării
- SEV 103 Raportarea evaluării
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV630 Evaluarea bunurilor imobile
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor .

2.4. Identificarea proprietății supuse evaluării .

Obiectul evaluării îl constituie a închirierea proprietății imobiliare " Dispensar uman cu apartament medic " situată în Gherța Mică str.Centru Nou, nr. 620, jud. Satu Mare , aflată în proprietatea publică a *Comunei GHERȚA MICĂ, jud. Satu Mare.*

2.5. Tipul valorii .

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății , așa cum este definit în legislația în vigoare , cu ajutorul Standardele Internaționale de Evaluare 2018 – standard care explică criteriile generale referitoare la această definiţie şi la aplicarea ei în evaluarea proprietăţii, atunci când scopul şi utilizarea propusă a evaluării cer estimarea *valorii de piață* .

📖 ***Valoarea de piaţă*** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Valoarea de piaţă este preţul cel mai probabil care se poate obţine în mod rezonabil pe piaţă, la *data evaluării*, în conformitate cu definiţia *valorii de piaţă*.

2.6. Data evaluării .

Data evaluării este **03.10. 2019** .

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare datei evaluării **septembrie 2019** , dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la 03.10. 2019, care este data raportului

2.7 . Drepturile de proprietate evaluate

- În acest raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate al *COMUNEI GHERȚA MICĂ* , asupra proprietății imobiliare evaluate , așa cum reiese din documentele anexate .

2.7. Moneda raportului .

1) Opinia finală asupra valorii a fost exprimată în Lei/ha și Euro/ha .

Curs B.N.R. din data de 03.10.2019 – 4,7483 lei / euro .

2.8 . Documentarea pentru evaluare

Documentarea este în concordanță cu scopul evaluării solicitate și cu tipul valorii și cuprinde :

Inspecția

Inspecția a fost efectuată de evaluator , în conformitate cu dispozițiile legale , în data de 15.09.2019 .

Amploarea investigației

Inspecția s-a realizat la adresa imobilului care face obiectul închirierii împreună cu reprezentanții Primăriei Gherța Mică .

Inspecția proprietății a fost realizată vizual de către evaluator . Nu s-au efectuat măsurători suplimentare a terenului Situația clădirii , amplasamentului și suprafețelor a fost asimilată din documentele primite de la proprietar .

Evaluatorul nu au realizat o expertiză tehnică de detaliu asupra imobilului care se constituie ca subiect al evaluării și nu va putea fi făcut răspunzator pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea.

Identificarea proprietății s-a făcut pe baza documentelor existente la Primăria Gherța Mică , extrasele de carte funciară și Planurile de amplasament și delimitare a imobilului s-au studiat și realizat la Primăria Gherța Mică , documente puse la dispoziția evaluatorului de utilizatorul desemnat .

2.9. Sursele de informații utilizate .

- Informatii de la agenții imobiliare, din presa locală și regional
- Baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală .
- Informatii culese de la persoane fizice si juridice care au încheiat tranzacții imobiliare și închirieri de proprietăți comparabile
- Informații de pe site-urile de imobiliare naționale și locale .
- Cursurile de schimb valutar BNR din diferite etape
- Verificările și constatările făcute în teren, prin care s-a observat caracteristicile amplasamentului, starea terenului , categoria de folosință precum și concordanța informațiilor cu situația reală, efectivă.
- Toate documentele juridice , tehnice au fost puse la dispoziția evaluatorului de beneficiar .
- Față de situația scriptică prezentată nu s-au observat neconcordanțe .

2.10 . Ipoteze și ipoteze speciale .

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale , prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fără a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;

⇒ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;

⇒ În vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii proprietății supuse evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informaţii care ar avea importanţă asupra evaluării şi care, după cunoştinţa evaluatorului sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;

⇒ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;

⇒ Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

⇒ În timpul efectuării inspecției proprietății supuse evaluării, în unele cazuri, evaluatorul nu a putut inspecta părţi acoperite și/sau inaccesibile ale acesteia, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare tehnică normală .Orice neconcordanţă între situaţia „luată în calcul" de evaluator (estimată în lipsa posibilității de inspecţie, pe baza informaţiilor de la proprietar/utilizator) şi cea „faptic existentă" impune reanalizarea raportului în vederea cuantificării valorice a neconcordanţelor.

⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

⇒ Valoarea estimată este valabilă în considerentul dreptului de proprietate deplin și liber de orice sarcini.

Ipoteze speciale :

⇒ Suprafețele considerate se bazează pe înscrisurile și documentele primite de la proprietar ;

⇒ Valorile estimate în EUR sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);

⇒ Valoarea a fost atribuită ţinând cont de piaţa actuală , de legislaţia în vigoare şi celelalte normative în domeniu.

⇒ Valoarea estimată este valoarea de începerea licitației pentru închirierea fiecărei parcele în parte .

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare;

⇒ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

⇒ Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazută în raport.

⇒ Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părţi din acesta, sau orice referire la conţinutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare şi nici publicat fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului..

2.12. Răspunderea față de terți .

Acest raport este confidențial pentru beneficiar și pentru consultanții acestuia și este întocmit numai pentru destinația specificată mai sus .Evaluatorul are responsabilitate numai față de beneficiar, utilizatorul lucrării , care se obligă sa-l protejeje față de pretențiile terților . Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane , fie pentru sopul declarat , fie pentru orice alt scop .

2.13. Riscul evaluării .

Valoarea este exprimată ținând seama de ipotezele , condițiile limitative și aprecierile din prezentul raport . Valoarea exprimată este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței , nivelul cererii și ofetei , inflație , evoluție curs de schimb , etc) nu se modifică semnificativ .

2.14. Declaraţia de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific că cele prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte.

De asemenea certific că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice, analizele, concluziile noastre personale, nefiind influenţate de nici un factor.

Certific că nu am nici un interes de moment sau de perspectivă privind tranzacţionarea bunurilor mobile care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă de la părţile implicate în tranzacţionarea lui.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze proprietarul , sau un alt cumpărător potenţial.

Analizele şi concluziile au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).

Evaluatorul îşi asumă în faţa clientului întreaga responsabilitate a lucrării : lucrarea este întocmită în conformitate cu cerinţele Standardelor Internaţionale de Evaluare SIE 2018 .

Nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu i-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului .

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR.

ing. Mare Marinel Gheorghe
Evaluator autorizat , EPI , EBM
Membru titular ANEVAR

CAPITOLUL 3 . PREZENTAREA DATELOR

3.1 . Identificarea proprietății imobiliare evaluate .

Obiectul evaluării : îl constituie proprietatea imobiliară " Dispensar uman cu apartament medic " situată în Gherța Mică str.Centru Nou, nr. 620, jud. Satu Mare , aflată în proprietatea publică a *Comunei GHERȚA MICĂ, jud. Satu Mare.*

Denumirea proprietății : Proprietatea este de tipul clădire P+1E , categoria de folosință construcții administrative și social culturale cu denumirea completă : *Dispensar uman compus din 6 săli, coridor și apartament medic la etaj , edificată în anul 1979 .*

3.2 . Situația juridică a proprietății imobiliare evaluate .

Identificare cadastrală : Clădirea care face obiectul închirierii este întăbulată în extrasul CF nr.100831 Gherța Mică și are nr. cad 100830-C1 Gherța Mică

Proprietarul imobilului evaluat : proprietatea publică a *COMUNEI GHERȚA MICĂ , cota actuală 1/1 ,* drept de proprietate obținut prin lege , conform înch. nr. 4266/25.04.2016

Scopul evaluării : închirierea proprietății .

Dreptul evaluat : în acest raport s-a evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului evaluat .

Clienții / beneficiari ai raportului de evaluare : Lucarea se execută la comanda utilizatorului desemnat : CONSILIUL LOCAL GHERȚA MICĂ - PRIMĂRIA GHERȚA MICĂ , în conformitate cu Contractul de prestări servicii evaluare nr.2117 din 02.10.2019 .

3.3 . Date despre localizare, zonă , amplasare .

Gherța Mică este o comună în județul Satu Mare, Transilvania, România, formată numai din satul de reședință cu același nume. Localitatea Gherța Mică este atestată documentar din anul 1393.

Comuna este așezată în nord-estul județului Satu Mare. Se învecinează teritorial cu următoarele localități: - la NV, satul Gherța Mare, comuna Turț, la o distanță de 5 km pe DJ 109L; - la NE, comuna Cămărzana, la o distanță de 15 km; - la N-SE, comuna Călinești-Oaș, la o distanță de 3 km pe DJ 109L; - la V, comuna Turulung, la o distanță de 12 km. Comuna Gherța Mică nu are alte sate aparținătoare.

Suprafața totală a comunei este de 3885 hectare din care: teren arabil-1166 ha; pășuni-1117 ha; vii și livezi-205 ha; păduri-1102 ha; teren neproductiv-22 ha; râuri, lacuri, bălți-81 ha; drumuri-192 ha.

Conform datelor statistice oficiale din anul 2016, populația comunei Gherța Mică se ridică la 3.697 locuitori

Imobilul care face obiectul închirierii este amplasat în loc. Gherța Mică , str..Centru Nou , nr.620 în zona centrală a localității pe o stradă care coincide cu DJ109L Turț - Gherța Mică - Călinești Oaș .

Zona menţionată este o zonă mediu dezvoltată economic datorită climatului economic defavorabil din perioada crizei economice globale de după anul 2008 şi datorită posibilităţilor de dezvoltare pe viitor prin programe de dezvoltare rurală .

Terenul este plan,zona este ocupată de proprietăți rezidențiale și administrative - socio- culturale , Postul de poliție , Scoala generală , biserica , primăria , magazine , etc . .



PLAN DE AMPLASAMENT

3.4. Analiza terenului și a amplasamentului .

Descrierea terenului .

Mărimea și forma : Terenul pe care se află clădirea are o suprafață totală in acte de 1.042 mp , este plat și are o formă regulată poligonală . Mărimea și forma terenului este specifică zonei rezidențiale locale , raportul lungime /lățime este considerat optim .

Topografia : Amplasamentul nu prezintă impedimente de natură a-i afecta funcționalitatea are calea principală de acces la str. Centru Nou stradă asfaltată , frontul la stradă este de cca 20 m .

Analiza solului : Terenul este constituit din şisturi argiloase cu intercalaţiuni gresioase specifice zonei de amplasare .

Orientarea cardinala a proprietăţii este pe direcţia NE-SV .

3.5. DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI

Dispensar, clădire P +1E : Sc =188,70 mp , Scd = 301,10 mp , Su = 208,00 mp , an PIF - aprox 1979 .

Compartimentare : *parter* : cabinete medic și asistent ,holuri , farmacie, depozit , vestibul , casa scării
etaj : apartament : hol , bucătărie , 2 camere , baie , cămară .

Infrastructura imobil:	fundații continue beton armat sub ziduri .
Suprastructura imobil:	stâlpi și planșeu din beton, pereți și compartimentări cărămidă
Acoperiş imobil:	tip șarpantă ;învelitoare țiglă ceramică .
Finisaje exterioare imobil	:finisaje medii , tencuieli , zugrăveli exterioare .
Finisaje interioare imobil :	finisajele interioare sunt apreciate ca fiind medii , are tâmplăria exterioară din PVC cu geam termopan la parter si din lemn la etaj , tâmplărie interioară din lemn , pardoseli gresie si mozaic la parter , parchet și gresie la etaj , tencuieli și zugrăveli calitate medie . .
Utilităţile existente:	apă , canalizare proprie , încălzire cu csobe de teracotă , instalație electrică , instalațiile sunt funcționale .

* Starea tehnică generală a clădirii este considerată bună .

Suprafețele au fost stabilite de evaluator din informațiile existente în extrasul CF și din releveele primite de la proprietar .

CAPITOLUL 4 . ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale :

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

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 creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Ca urmare, analiza ei porneste de la analiza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si proprietarilor. Piata imobiliara este influentata de motivatiile, atitudinile si interactiunile dintre vanzatori si cumparatori.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu de echilibru. 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.

Definirea pieței specifice :

In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este piața chiriilor proprietăților imobiliare de tipul clădiri aministrative în zonele rurale din județul Satu Mare .

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorință pentru închiriere, la diferite prețuri, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piață imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea chiriilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

Cererea de închiriere proprietati imobiliare similare este moderată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor si la modalitațile de finantare. În condiţiile actuale de piaţă cererea este medie pentru proprietăţile de acest gen. Ea poate veni din partea cetățenilor care doresc să investească în zonă şi dispun de o putere de cumpărare medie sau acces la surse de finanţare. Caracterul mediu al cererii pentru acest gen de proprietăţi se datorează şi unei lipse de lichidităţi cauzate de introducerea noilor condiţii de creditare bancare.

La o populaţie destul de activă zona comunelor județului Satu Mare are o ofertă medie de închiriere

proprietăți acest tip iar cererea pentru acestea este considerată medie .

Analiza ofertei competitive

Piaţa chiriilor proprietăţilor de tip clădiri în zona județului Satu Mare este într-o relativă stagnare din punct de vedere al pretului de inchiriere , dar cu o mică tendință de creștere mai ales datorită activităților specifice care se desfășoară în aceste tipuri de clădiri .

Datorită situaţiei economice , poziţionarii proprietăţii evaluate într-o zonă relativ medie dpdv al posibilităților de a efectua activități specifice ,o poate face atrăgătoare pe termen mediu si lung din punct de vedere al pieței imobiliare specifice .

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum si stocul de proprietăți existente in faza de proiect.

Existenta ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț si un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferte și cotații curente pentru terenuri închirieri clădiri în zone aproximativ similare sunt prezentate în capitolul următor .

Echilibrul pieței

În prezent oferta potențială de închiriere spații și clădiri este în general mai mare comparativ cu cererea existentă pe piață. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în zona de nord- est din județul Satu Mare , comuna Gherța Mică .

În această perioadă piaţa chiriilor se caracterizează printr-o tendinţă de stagnare , în ceea ce priveşte tranzacţiile cu proprietăţi similare datorată unei lipse de lichidităţi apărută pe fondul noilor norme de creditare bancară şi a situaţiei economice naţionale şi internaţionale.

Pentru proprietăţi de tipul celei analizate, raportul cerere – ofertă este relativ echilibrat.

La nivelul zonei județului Satu Mare informațiile scrise privind închirierea sunt foarte puține de aceea analiza de piața a fost extinsă la nivel național

La nivel național piața chiriilor are un nivel mediu ca si volum al sumelor tranzactionate, aici existând o piaţă funcţională pentru acest tip de proprietate şi deci nivelul tranzacţiilor este suficient pentru a oferi informaţii clare asupra preţurilor practicate.

Din informaţiile deţinute de către evaluator, se întâlneşte o gamă variată (ca raport procentual între limite) de preţuri deînchiriere, în funcţie de amplasamentul, dimensiunea, destinaţia şi utilitate, de mărimea şi poziţionarea acestuia, de dotările standard şi cele specifice de care dispune, etc.

Având in vedere cele prezentate anterior, piaţa imobiliara specifica poate fi considerată **piaţa chiriilor clădirilor cu destinaţie socio-culturală** , piaţa a cărei arie geografică se întinde la nivelul zonei județului Satu Mare , cu extensie pe plan național .

ANEXA NR.5

Calculul chiriei/spatii parter

Denumire spatii		Suprafata utila mp.	Chirie euro/luna
1.Spatii comune			
	Hol asteptare	23,80	
	Sas	1,78	
	Grup Sanitar	1,67	
	Hol casa scarii	14,03	
	Total 1	***41,28***	***0,00***
2.Spatii farmacie			
	Oficina	26,55	
	Hol	4,05	
	Grup Sanitar	4,05	
	Birou	10,94	
	Depozit	13,07	
	Total 2	***58,66***	***0,00***
3.Spatii cabinet medical			
	Cabinet medic	17,40	
	Cabinet asistenta	13,16	
	Total 3	***30,56***	***0,00***
4.Spatii cabinet stomatologic			
	Cabinet stomatologic	19,74	
	Total 4	***19,74***	***0,00***
Total GENERAL parter		***150,24***	***0,00***

? valoare

CAPITOLUL 5 . EVALUAREA

Având în vedere scopul declarat al lucrării , tipul valori adecvat și estimat în prezentul raport este valoarea de piață .

5.1 . Consideraţii privind cea mai bună utilizare .

Cea mai bună utilizare - *este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare .*

Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este **permisibilă legal,** îndeplineşte condiţia de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** şi este **maxim productivă.**

Utilizarea actuală a proprietății este de dispensar uman cu apartament de serviciu .

Alternativa cea mai probabilă de utilizare, având în vedere amplasarea și dimensiunile clădirii analizate este cea actuală .

Aceasta abordare din perspectiva amplasamentului este fezabilă , posibilă fizic și maxim productivă .

Ținând cont de aceste aspecte, alternativa de utilizare ca proprietate cu destinație asistență socială îndeplinește criteriul de productivitate maximă a proprietății analizate .

Astfel in opinia evaluatorului, cea mai bună utilizare a clădirii este cea admistrativ - socială .

5.2 „Recuperarea" investiţiei ţinând cont de durata economică de funcţionare

Scopul abordării este stabilirea valorii costului net al construcției (CIN) proprietăţii apoi prin reconsiderare față de durata economică se calculează valoarea anuală de recuperare a investiţiei.

Ținând cont de utilitatea construcției, proprietarul/administratorul poate decide închirierea acesteia la o valoare de recuperare.

În unele cazuri există limitări impuse de legislaţie, exemple extrapolate şi închirierilor:

- **Articolul 17 din LEGEA 50/1991**, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii *"Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente".*

Datorită lipsei datelor relevante privind chirii asemănătoare în loc. Gherța Mică , evaluatorul a aplicat următorul raţionament: s-a stabilit costul de înlocuire net al construcţiilor (CIN) apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (recuperarea investiţiei), astfel a fost stabilit preţul de pornire la licitaţie în cazul închirierii.

În cazul unei proprietăţi vechi pentru estimarea CIN a construcției, care să reflecte aproximativ costul de înlocuire real, se stabileşte costul de înlocuire brut (de nou) apoi se scad sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcţională şi depreciere economică (externă).

5.3.Evaluarea construcției - dispensar uman P+1E

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de înlocuire brut prim multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafaţa de referinţă
- Estimarea deprecierii acumulate
- Determinarea valorii ramase la acelaşi nivel de preţuri, prin estimarea deprecierii acumulate.

Conform definiţiilor:

Costul de înlocuire brut = costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură şi planuri actualizate.

Pentru determinarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin calalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" corectatate cu un coeficient de corectie "zonal" preluat de evaluator din devizele de lucrari cunoscute de acesta la data evaluarii, calculul este prezentat în Anexa nr.3

Deprecierea - *reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucţie ce poate apare din cauze* fizice, funcţionale sau externe.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metoda se analizează separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica şi apoi se totalizează o suma globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire şi cu care operează aceasta metoda sunt:

uzura fizica - este evidenţiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiţia de nou sau ca şi nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creşterea de valoare rezultata) şi nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) . În acest caz clădirea fiind dificată în anul 1979 dar având unele renovări și dotări ulterioare , uzura fizică este apreciată ca fiind de – 30% .

neadecvare funcţională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalaţiilor şi echipamentelor ataşate. . S-a apreciat că există o depreciere funcțională de -10% datorată neadecvării și supradimensionării clădirii .

depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietăţii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăţii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanţarea etc.

Din cauza dificultății de valorificare prin vânzare în condițiile actuale de lichiditate a pieței imobiliare , oferta mai mare decât cererea , s-a estimat o depreciere economică de -10% .

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN COST

CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL P+E

loc.Gherța Mică , nr.620 4,7483

Nr. crt.	ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	Cantitate	Valoare	Depreciere fizică	Depreciere funcțională	Depreciere externă ,
1	Cost unitar /(Scd = supr. const. desfășurată)	EURO / mp Scd	442,84		30%	10%	10%
1.1	Suprafata de baza de calcul , clădire P+E	mp	301,10	133.338,34	93.336,84	84.003,16	75.602,84
4	**Valoarea cladirii**	**EURO**					**75.603**
		LEI					**358.985**

Teren intravilan	Valoare medie teren , euro / mp	lei	euro
0	0,00	0	0
	Total valoare teren	**0**	**0**

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII (inclusiv terenul) — **75.600 EURO** / **358.980 LEI**

Valoarea de piață a clădirii estimată cu abordarea prin cost este :

VALOAREA DETERMINATĂ CU ABORDAREA PRIN COST	**75.600 EUR** echivalent cu **358.980 LEI**
Valoarea este fără TVA ,nu include valoarea terenului aferent proprietății	

Datorită lipsei datelor relevante privind chirii asemănătoare în zonă , evaluatorul a aplicat următorul raționament: prin care a fost stabilit prețul de pornire la licitație în cazul închirierii , s-a stabilit costul de înlocuire net al construcțiilor (CIN) = valoare de piață Vp apoi aceasta a fost alocată pe o durată de 25 ani (recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul de pornire la licitație în cazul închirierii, respectiv :

$$V_1 = V_p / 25 \text{ ani}$$

Astfel, valoarea unitară a chiriei de piață pentru clădirea evaluată , obținută cu abordarea prin piață , este :

V_1 = 3.024 euro /an echivalent cu **252 euro/lună .**

În concluzie , valoarea de piață a chiriei , alocată pe suprafața construită desfășurată a clădirii subiect (Scd= 301,10 mp) este :

$V_{ch.}$ = 0,84 euro/mp/lună , echivalent cu **4 lei /mp/lună**

5.3.Alocarea valorii chiriei de piață pe nivele

Clădirea evaluată este dispusă pe două nivele parter+ etaj după cum urmează :
Parter - suprafața construită desfășurată Scd = 188,70 mp ;
Etaj - suprafața construită desfășurată Scd= 112,40 mp ;

Ținând cont de calculul chiriei de piață efectuat anterior rezută următoarele valori ale chiriei pe nivel de clădire :
CHIRIA PARTER -, Cp = Scd x Vch = 188,70 mp x 0,84 euro/mp/lună = 158 euro/lună, echivalent cu **1.896 euro/an .**
CHIRIA ETAJ -, Ce= Scd x Vch = 112,40 mp x 0,84 euro/mp/lună = 94 euro/lună, echivalent cu **1.128 euro/an**

CAPITOLUL 6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII

6.1. Reconcilierea valorii . Opinia și concluziile evaluatorului

- **Analiza valorilor**

În urma aplicării metodelor de evaluare, considerate relevante pentru proprietatea imobiliară ce se constituie in subiect al prezentului raport, prezentate anterior, au rezultat valorile prezentate anterior .

- **Criterii de estimare a valorii finale**

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

✓ Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății evaluate și viabilitatea pieței specifice.

Desi estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este in mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

✓ Precizia

Precizia unei evaluări este măsurata de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Numarul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul ca impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

✓ Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumita metodă.

Chiar și datele care indeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate daca nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informațiile suplimentare disponibile.

- **Opinia finală – Concluzia asupra valorii**

Având in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, a scopului evaluării precum și analizei celei mai bune utilizări, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață a chiriei obținută cu metoda prezentată anterior , astfel în opinia evaluatorului, pentru proprietatea imobiliară :**Dispensar uman cu apartament medic , Gherța Mică , str.Centru Nou , nr.620 , jud. Satu Mare** ,valoarea de piață a chiriei este :

Valoarea de piață a chiriei proprietății

$V_{ch.}$ = 0,84 euro/mp/lună , echivalent cu **4 lei /mp/lună**

Ținând cont de calculul chiriei de piață efectuat anterior rezută următoarele valori ale chiriei pe nivel de clădire :
CHIRIA PARTER -, Cp = Scd x Vch = 188,70 mp x 0,84 euro/mp/lună = 158 euro/lună, echivalent cu **1.896 euro/an .**
CHIRIA ETAJ -, Ce= Scd x Vch = 112,40 mp x 0,84 euro/mp/lună = 94 euro/lună, echivalent cu **1.128 euro/an**

Note :

1) *Valorile nu includ cota de T.V.A. de 19%;*
2) *Curs B.N.R. din data de 03.10.2019– 4,7483 lei/euro*

- Valoarea estimată în lei și EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, a pieței , nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea este o predicție și valoarea nu ține cont de responsabilitațile de mediu.
- Valoarea este subiectivă și evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă , prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator .

Evaluator autorizat :
ing. Mare Marinel Gheorghe
Membru titular ANEVAR

CAPITOLUL 7. PRECIZĂRI FINALE

7.1.Serviciile furnizate

Serviciile furnizate de evaluator au fost efectuate în concordanță cu standardele de evaluare profesională acreditate.

- Am acționat ca evaluator extern independent.
- Compensația nu a depins de concluziile asupra valorii opinate.
- Am presupus, fără verificare, că informațiile puse la dispoziția noastra sunt reale și precise.
- Toate fișierele, hărțiile de lucru sau documentele produse în timpul operației vor fi proprietatea noastră.
- Evaluarea este valabilă doar pentru scopul menționat în prezentul raport.
- Raportul este invalid dacă este folosit pentru alte scopuri decât cel mentionat în raport și/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport.
- Ne rezervăm dreptul de a include numele dumneavoastră în lista noastra de clienți.
- Vom păstra, în conformitate cu legile in vigoare, confidențialitatea tuturor conversațiilor, documentelor furnizate și a raportului nostru. Aceste condiții pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor părți.
- Condițiile actuale de piață în opinia noastre sunt diferite de condițiile unei piețe normale în special datorită scăderii economice generale.
- Principala influență negativă este lipsa lichidității pieței care crește substanțial timpul de promovare și marketabilitate a oricarei proprietăți aflate spre vânzare.
- Evaluările prezente și valorile estimate nu reprezintă o garanție asupra unei valori care s-ar putea obține în urma unei vânzări, valoarea de vânzare putând fi considerabil mai mică decat valoarea de piață estimată.
- Valorile evaluate sunt valori estimate și ar trebui considerate ca *„cea mai bună estimare"* a unei valori obtenabile.
- Nu garantăm ca valorile evaluate s-ar obține în cazul unei vânzări deși toate calculele și estimările folosite în prezentul raport au fost pregătite conștiincioșsi sunt fundamentate de experiența și expertiza noastră în domeniul evaluării .
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor care sa influențeze în vreun fel rezultatele evaluării;
- Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzator pentru existența unor vicii ascunse (neaparente) care ar putea influența în vreun fel valoarea calculată.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor in propeietatea ce constituie obiectul prezentului raport;

7.2. Validitatea raportului de evaluare și a opiniilor exprimate .

Prezentul raport de evaluare este valid numai în condițiile în care Clientul și-a îndeplinit integral toate obligațiile contractuale inclusiv și fără a se limita la obligațiile de plată a prețului convenit conform contractului de prestări servicii încheiat între părți.

Neplata la termenenele stabilite și/sau neplata integrală a prețului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare și a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind orice daună, prejudiciu ,etc , pricinuită de invaliditatea raportului de Evaluare datorită neachitarii prețului.

Pentru confirmarea validității acestui raport de evaluare va rugăm sa contactati Evaluatorul .

Prezentul raport de evaluare conține 20 pagini plus anexele , după cum urmează :

- Anexa nr.1 : Extras de carte funciară ;
- Anexa nr.2 : Schițe și relevee clădire ;
- Anexa nr.3 : Calculul costului de nou (CIB) ;
- Anexa nr.4 : Abordarea prin cost - valoarea de piață clădire ;
- Anexa nr.5 : Documentar fotografic ;

Evaluator autorizat :
ing. Mare Marinel Gheorghe
Membru titular ANEVAR



ANEXA NR.1

CARTE FUNCIARA NR. 100831 Comuna/Oras/Municipiu: Gherța Mică

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Negresti-Oas

Nr.cerere	4266
Ziua	25
Luna	04
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Gherța Mica, Strada Centru Nou, nr. 620

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	100831	1.042	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	100831-C1	Gherța Mica, Strada Centru Nou, nr. 620	Dispensar uman compus din 6 sali, coridor si apartament medic le etaj, edificata in anul 1979
A1.2	100831-C2	Gherța Mica, Strada Centru Nou, nr. 620	Magazie+WC edificata in anul 1979

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
4266 / 25.04.2016		
Act administrativ nr. 10, din 29.02.2016, emis de PRIMARIA GHERTA MICA, Act administrativ nr. 4808/S1/08.04.2016 emis de Institutia Prefectului - Judetul Satu Mare		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuale 1/1	A1, A1.1, A1.2
	1) COMUNA GHERTA MICA, CIF: 3896917, Domeniu public	-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

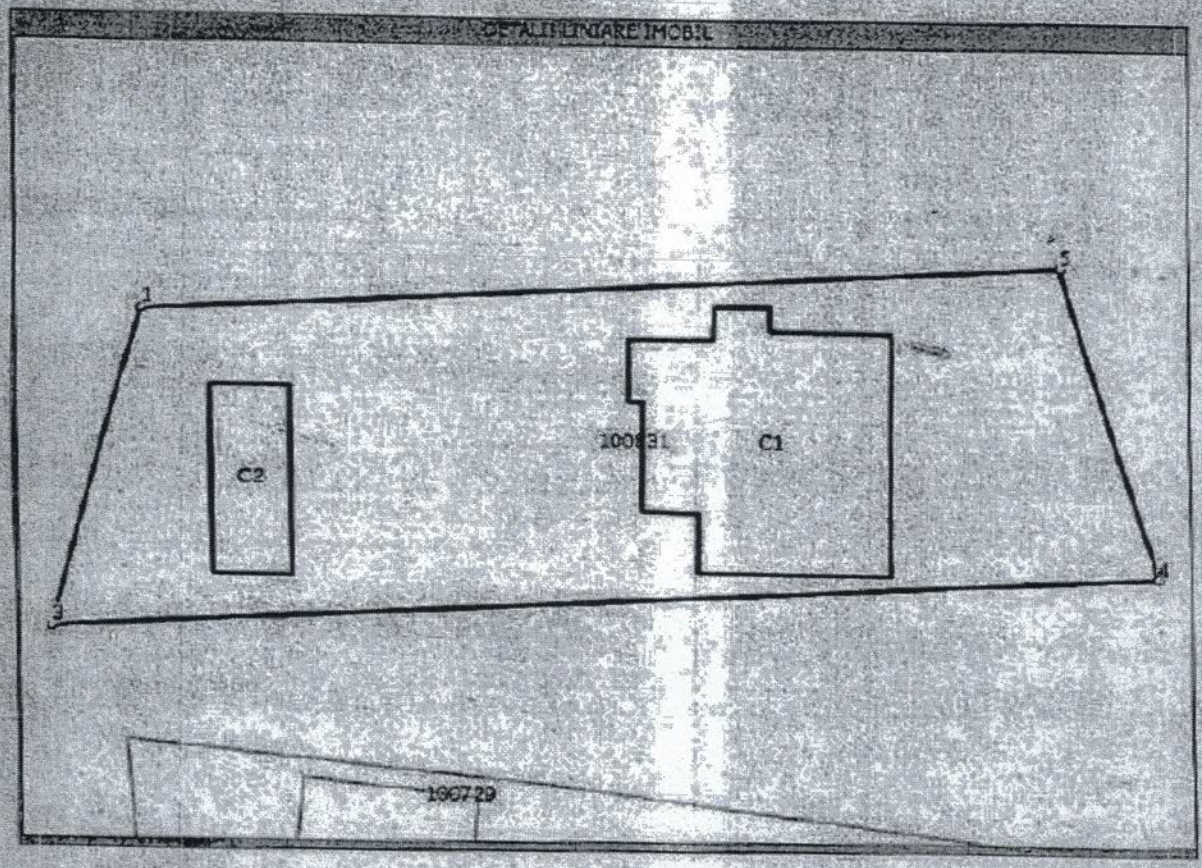
CARTE FUNCIARA NR. 100831 Comuna/Oras/Municipiu: Gherta Mica

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Gherta Mica, Strada Centru Nou, nr. 620

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
100831	1.042	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1.042	-	2325/1	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	100831-C1	constructii administrative si social culturale	190	Cu acte	Dispensar uman compus din 6 sali, coridor si apartament medic le etaj, edificata in anul 1979
A1.2	100831-C2	constructii anexe	48	Cu acte	Magazie+WC edificata in anul 1979

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)

38

CARTE FUNCIARA NR. 100831 Comuna/Oras/Municipiu: Gherta Mica

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ** (m)
4	5	19,1
5	1	50,6

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting dreptunile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data solutionării,
03/05/2016

Asistent-registrator,
ADRIAN-VASILE BOJAN

BOJAN ADRIAN VASILE
Asistent registrator principal

Referent,

VANCA MARIANA GEORGETA
CONSILIER

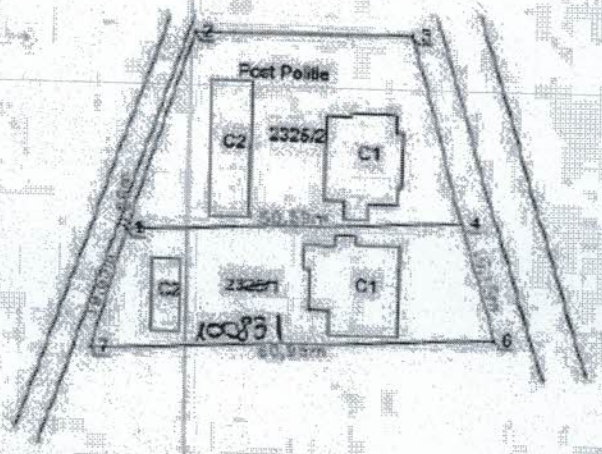
Data eliberării,
06/06/2016

ANEXA NR.2

Plan de amplasament si delimitare a imobilului- Dispensar Uman
Scara 1:1000

Nr. cad.	Suprafata masurata	Adresa imobilului
100831	1042 mp	Intravilan GHERTA MICA, Str.Centru Nou, nr. 620

HG 967/2002	poz. 26, 27, 28, 29	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
HCL 10/2016	poz. 1	GHERTA MICA



Numar parcela	Cat. de fol.	Suprafata (mp)	Mentiuni
2325/1	CC	1042	Teren intravilan
TOTAL		1042	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	190	Dispenser uman compus din 6 sali, cancer si apartament medic in etaj
C2	CA	48	Magazie lemne+ WC
		238	

Suprafata totala masurata a imobilului=1042 mp
Suprafata din acte=1042 mp

1266 / 25.04.2016

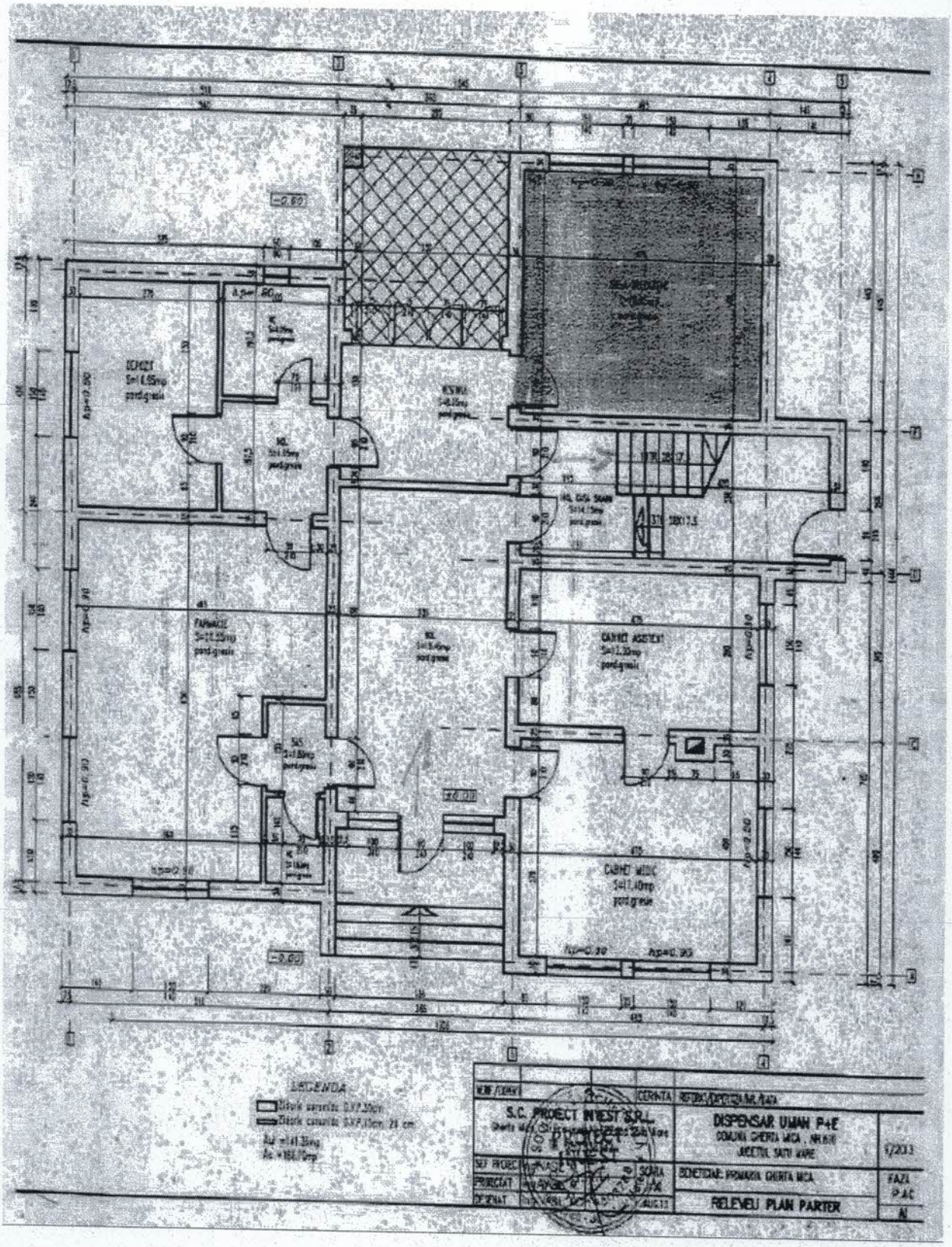
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Satu Mare
STAN FELICIA
Consilier cadastru

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Data 25-04-2016
Stampila BCPI

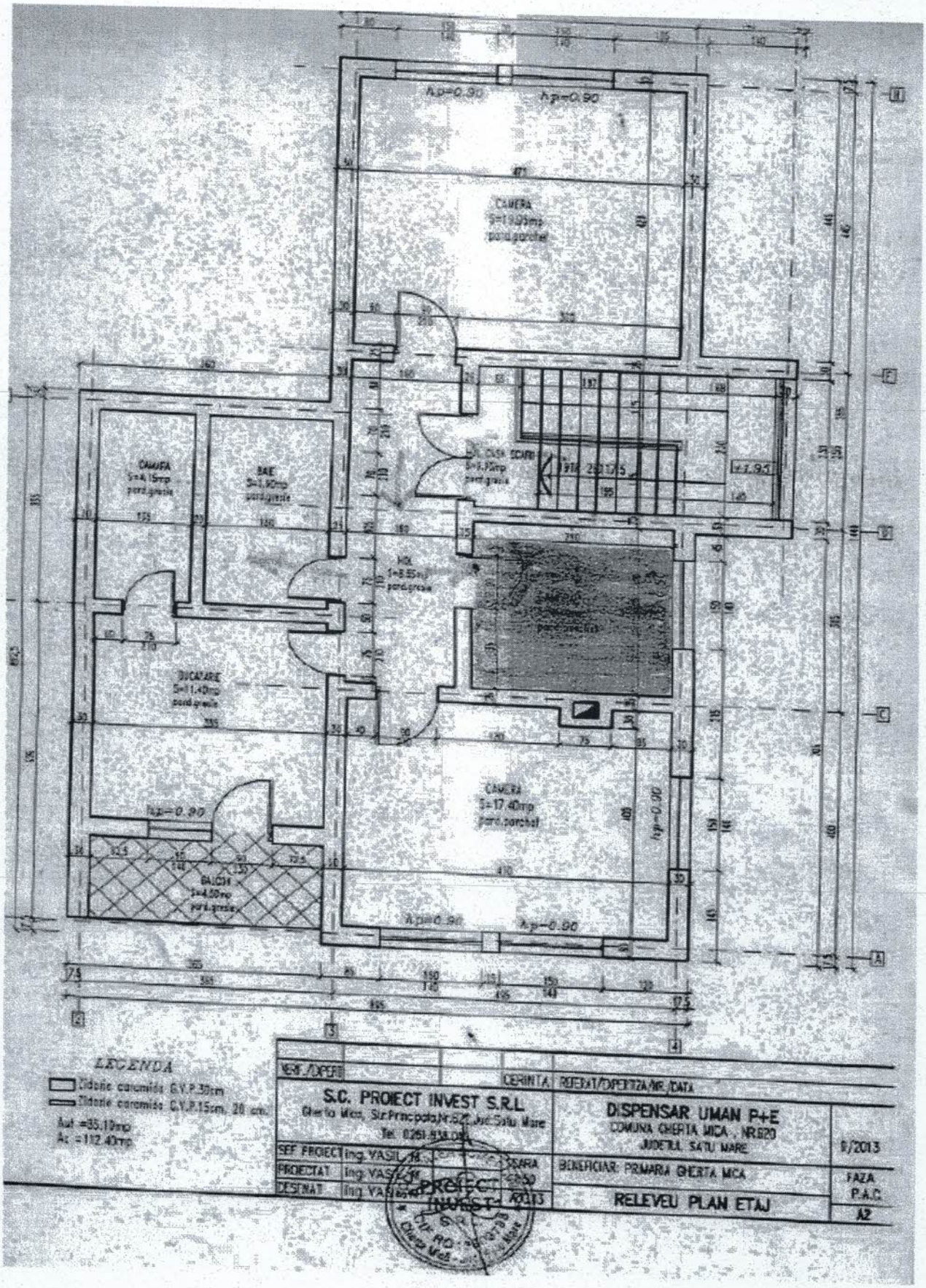
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-SM-I
Nr. 0093/08.10.2015
DONCIU ST. ADRIAN

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Data
Stampila BCPI


LEGENDA
S.C. PROJECT IN WEST S.R.L.
DISPENSAR UMAN P+E
RELEVEU PLAN PARTER

PLAN PARTER


CAMERA
BAIE
DUCARE
CAMERA
BALCON
LEGENDA
S.C. PROIECT INVEST S.R.L
DISPENSAR UMAN P+E
COMUNA GHERTA MICA , NR.820
JUDETUL SATU MARE
BENEFICIAR: PRIMARA GHERTA MICA
RELEVEU PLAN ETAJ
PROIECT INVEST

PLAN ETAJ

ANEXA NR.3

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUARII - CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL P+E

Sursa cost de nou :

Costuri de reconstrucție , costuri de înlocuire , Clădiri industriale, comerciale si agricole , Ed.Iroval Bucuresti 2010

CLADIRE CU DESTINAȚIA DISPENSAR MEDICAL

CLĂDIRE AAMINISTRATIVA P+E

loc.Gherța Mică , nr.620

Proprietar **COMUNA GHERȚA MICĂ**

Suprafata construita : 188,7 mp, parter 112,4 mp, etaj

Suprafața construită desfășurată ; 301,1 mp

Nr.crt.	Denumire / Simbol	Unitatea de masura	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef.corectie dist transport	Coef.corectie manopera	Cost total (lei/euro)
						E	F	
		A	B	C	D=BxC	1,003	1,018	G=DxExF
Fundații beton								
1	FCBS	mp	188,70	491,82	92.805,5	1,003	1,018	94.759,42
Total fundații		**EURO**						**19.956,49**
Structură- parter cu scară								
2	7ZIDCAR30PS	mp	188,70	886,00	167.188,9	1,003	1,018	170.708,88
Total structura P		**EURO**						**35.951,58**
Structură- etaj fără scară								
3	7ZIDCAR30EFS	mp	112,40	831,04	93.408,6	1,003	1,018	95.375,21
Total structura P		**EURO**						**20.086,18**
Finisaj interior -exterior								
4	FOIBS	mp	301,10	940,23	283.102,1	1,003	1,018	289.062,54
Total FINISAJ		**EURO**						**60.877,06**
Instalatii electrice								
5	ELINGR	mp	301,10	92,85	27.956,6	1,003	1,018	28.545,23
Total INST.ELECTRICE		**EURO**						**6.011,67**
Instalatii sanitare								
6	CALAWC	mp	301,10	28,47	8.573,3	1,003	1,018	8.753,77
Total INSTALAȚII SAN		**EURO**						**1.843,56**
Instalatii încălzire								
7	INCSOB	mp	301,10	53,27	16.039,5	1,003	1,018	16.377,19
Total INSTALAȚII ÎNC.		**EURO**						**3.449,06**
Invelitoare								
8	INVTIG	mp	112,40	434,30	48.815,2	1,003	1,018	49.843,00
Total INVELITOARE.		**EURO**						**10.497,02**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								**158.673**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO / MP)								**527**
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)								**133.338**
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO / MP)								**443**
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)								**633.130**
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI / MP)								**2.103**

4,7483 Lei/Eur

ANEXA NR.4

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN COST

CLĂDIRE DISPENSAR MEDICAL P+E

loc.Gherța Mică , nr.620 — 4,7483

Nr. crt.	ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	Cantitate	Valoare	Depreciere fizică	Depreciere funcțională	Depreciere externă ,
1	Cost unitar /(Scd = supr. const. desfășurată)	EURO / mp Scd	442,84		30%	10%	10%
1.1	Suprafata de baza de calcul , clădire P+E	mp	301,10	133.338,34	93.336,84	84.003,16	75.602,84
4	**Valoarea cladirii**	**EURO**					**75.603**
		LEI					**358.985**

Teren intravilan	Valoare medie teren , euro / mp	lei	euro
0	0,00	0	0
	Total valoare teren	**0**	**0**

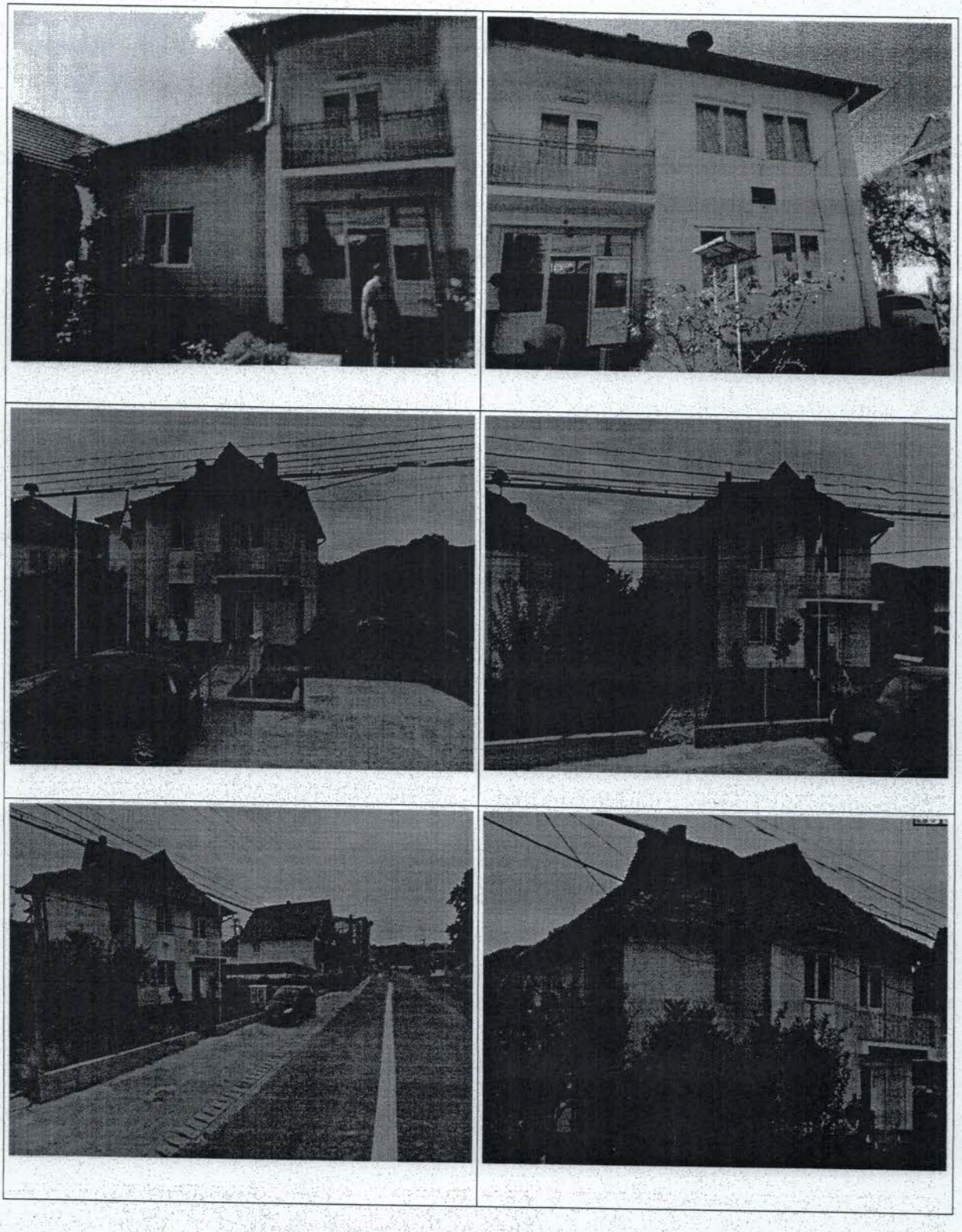
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII — **75.600 EURO** / **358.980 LEI**

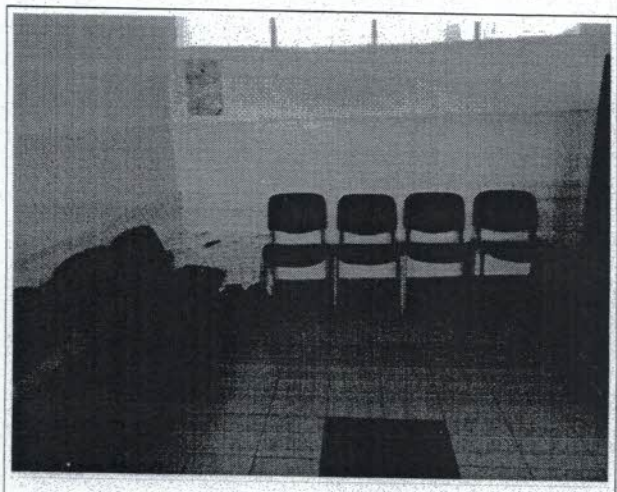
(inclusiv terenul)

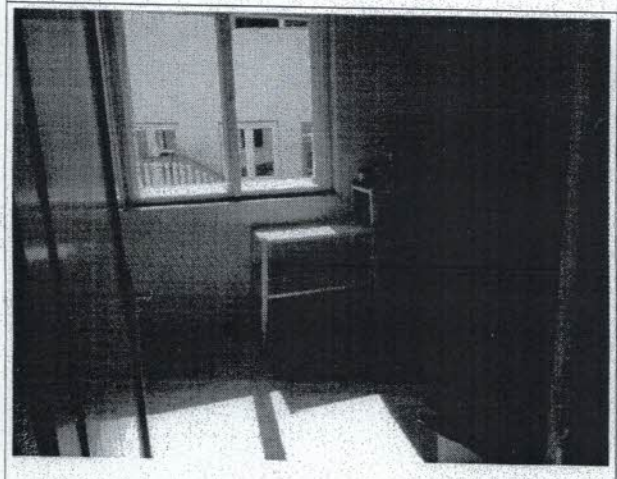
ANEXA NR.5

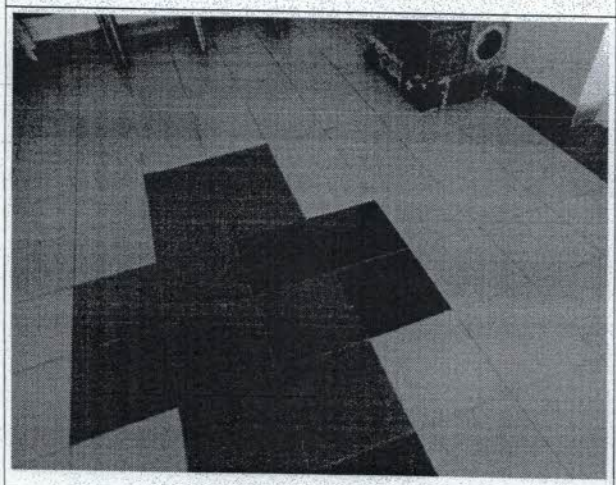
Fotografii , Clădire dispensar uman ,

Gherța Mică , str.Centru Nou , nr.620 , jud.Satu Mare



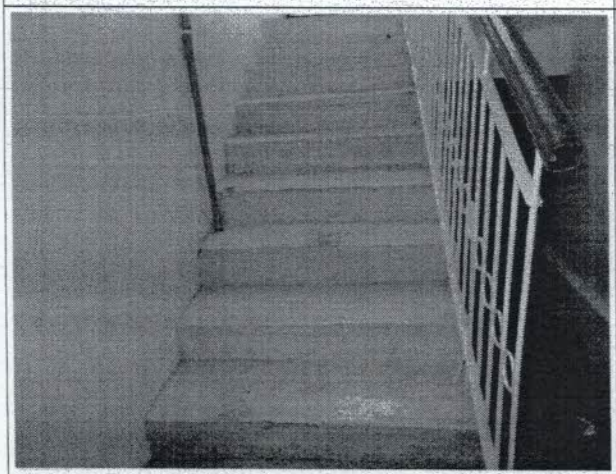
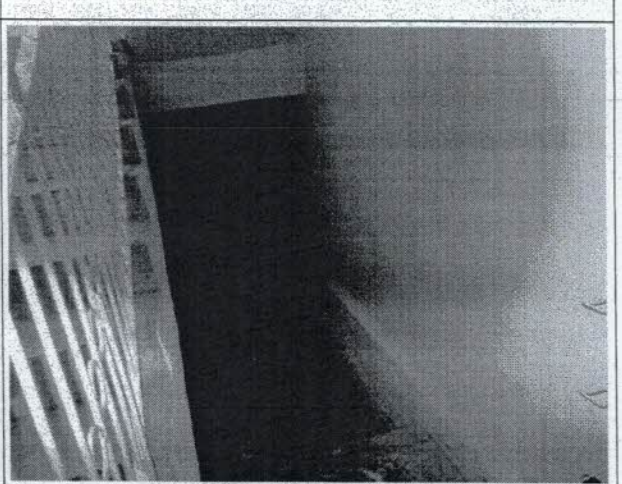


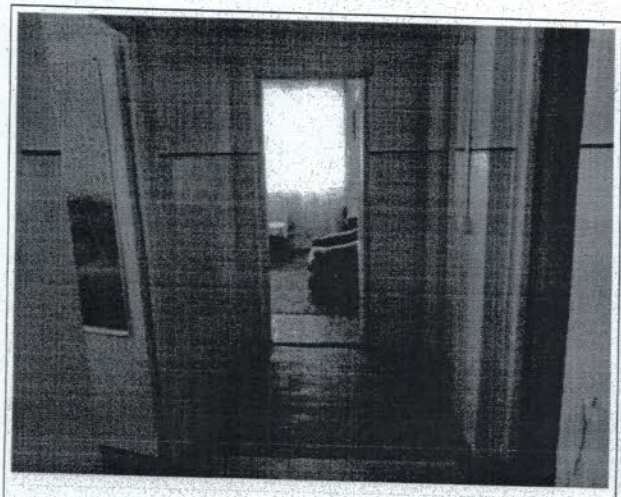








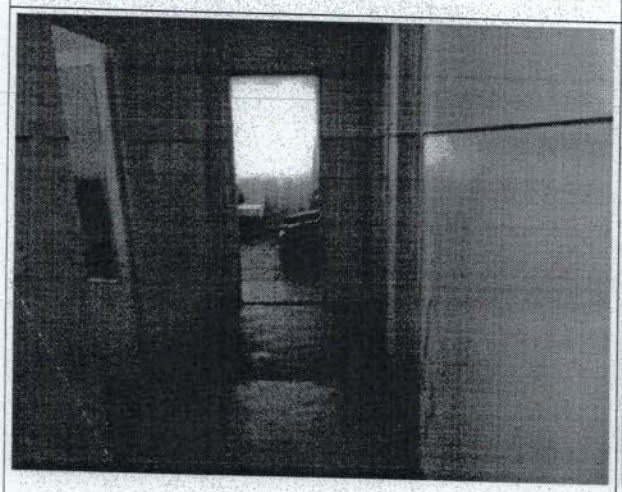




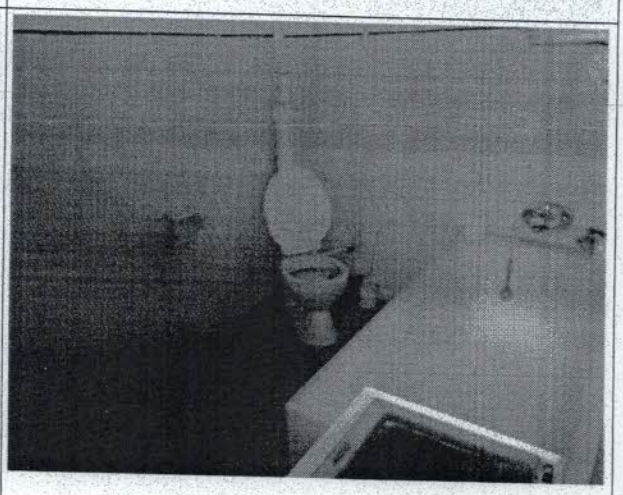












ANEXA NR 2. LA HCL
HR. 4/24.02.2020
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BURA MARCEL IOAN

JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL LOCAL GHERȚA MICĂ

CAIET DE SARCINI

PRIVIND ÎNCHIRIERE A SPAȚIULUI ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 58,66 MP SITUAT ÎN INCINTA IMOBILULUI "*DISPENSAR UMAN*", CU DESTINAȚIE DE FARMACIE,

PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

- 2020 -

DOSAR DE PREZENTARE

PRIVIND

OFERTA DE ÎNCHIRIERE A SPAȚIULUI ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 58,66 MP SITUAT ÎN INCINTA IMOBILULUI "*DISPENSAR UMAN*", CU DESTINAȚIE DE FARMACIE,

PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Aprobat: CONSILIUL LOCAL GHERȚA MICĂ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BURA MARCEL IOAN

CONSILIUL LOCAL GHERȚA MICĂ Jud. SATU MARE

PRIMAR,

CIUTA IOAN

CUPRINS:

Secţiunea A
DATE DE IDENTIFICARE ALE TITULARULUI DREPTULUI DE PROPRIETATE

Secţiunea B
PREZENTAREA IMOBILULUI CONSTRUCŢIE CU DESTINAŢIA DE FARMACIE, PROPRIETATEA PUBLICĂ A COMUNEI GHERŢA MICĂ

Secţiunea C
INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE LICITAŢIE

Secţiunea D
CONDIŢII DE PARTICIPARE LA LICITAŢIA PUBLICĂ PENTRU INCHIRIEREA SPAŢIULUI CU DESTINAŢIA DE FARMACIE

Secţiunea E
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

Secţiunea F
CRITERIUL DE ATRIBUIRE APLICAT ÎN CADRUL PROCEDURII DE LICITAŢIE PUBLICĂ

Secţiunea G

CONDIŢIILE ŞI REGIMUL DE EXPLOATARE AL SPAŢIULUI ÎNCHIRIAT.

Secţiunea H

INFORMAŢII PRIVIND CĂILE DE ATAC ŞI UTILIZAREA ACESTORA.

Secţiunea I

INFORMAŢII REFERITOARE LA CONTRACT ŞI CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII.

- SECŢIUNEA A -

I. DATE DE IDENTIFICARE ALE TITULARULUI DREPTULUI DE PROPRIETATE.

1.1 Imobilul ce face obiectul procedurii de licitaţie publică, respectiv suprafaţa de **58,66 MP,** se află în incinta imobilului clădire "DISPENSAR UMAN", clădire care face parte din ansamblul de imobile proprietatea publică a comunei Gherţa Mică.

1.2 Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Gherţa Mică, persoană juridică de drept public, conform prevederilor art. 96 din O.U.G. nr.57/2019, titulară *a drepturilor şi obligaţiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparţin domeniului public şi privat în care acestea sunt parte, precum şi din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condiţiile legii*, reprezentată prin Primar dl. Ciuta Ioan, are sediul în localitatea Gherţa Mică, str. Principală, nr.234, judeţul Satu Mare şi este titulara codului de identificare fiscală 3896917, precum şi a contului bancar _____, deschis la Trezoreria Operativă a Oraşului Negreşti Oaş.

1.3 Conform menţiunilor din Cf nr. 100831 Gherţa Mică, respectiv a celor de sub B1, dreptul de proprietate asupra imobilului – "DISPENSAR UMAN", identificat în cf sub nr. cadastral 100831 – C1, "Dispensar uman compus din 6 săli, coridor şi apartament medic la etaj, edificată în anul 1979", a fost dobândit în baza H.CL. nr.10/29.02.2016.

- SECŢIUNEA B -

II. PREZENTAREA IMOBILULUI SPAŢIU CU DESTINAŢIA DE FARMACIE, PROPRIETATEA PUBLICĂ A COMUNEI GHERŢA MICĂ

1.1. Date generale

Imobilul ce face obiectul procedurii de licitaţie publică, respectiv suprafaţa de **58,66 MP** mp, se află în incinta imobilului clădire "DISPENSAR UMAN", clădire care face parte din ansamblul de imobile proprietatea publică a comunei Gherţa Mică.

Clădirea "DISPENSAR UMAN" este situată în localitatea Gherţa Mică, str. Centru Nou, nr.620, jud. Satu Mare, fiind utilizată în vederea desfăşurării unor activităţi de asistenţă medicală primară şi de farmacie.

1.2. Descriere imobil

Prin Hotărârea nr. 31. din 26.08.2019, Consiliul Local Gherţa Mică aprobă închirierea spaţiului în suprafaţă totală de 58,66 mp, situat în incinta imobilului proprietatea publică a Comunei Gherţa Mică, respectiv în incinta clădirii " DISPENSAR UMAN" , compus după cum urmează:

- 26,55 mp – farmacie;
- 10,94 mp – birou;
- 4,05 mp hol acces;
- 4,05 mp – grup sanitar;
- 13,07 mp – depozit;

Imobilul clădire – "DISPENSAR UMAN", în incinta căruia se află situat spaţiul ce face obiectul procedcurii de licitaţie publică, este înscris în Cf nr. 100831 Gherţa Mică sub nr. cadastral 100831 – C1.

- SECŢIUNEA C –

III. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE LICITAŢIE

În vederea închirierii suprafeţei de 58,66 mp, autoritatea contractantă, respectiv Consiliul Local al Comunei Gherţa Mică, organizează prezenta procedură de licitaţie publică care se va desfăşura după cum urmează:

1. Procedura de atribuire a contractului de închiriere este **licitaţia publică.**

2. **Durata închirierii**, conform prevederilor art.1 din H.C.L. nr.31/2013, HCL nr. 32/2015 şi HCL nr. 31/2019, este de 25 ani (douăzecişicinci) de la data încheierii contractului de închiriere.

3. Organizarea procedurii şi desfăşurarea acesteia.

3.1 Publicitate.

Anunţul de licitaţie va fi publicat, în conformitate cu prevederile legale, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un cotidian de circulaţia judeţeană, precum şi pe pagina de internet a autorităţii contractante, **cu cel puţin 30 de zile calendaristice înainte de data limită pentru organizarea licitaţiei publice**.

3.2. Accesul la documentaţie.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

Documentaţia de licitaţie se pune la dispoziţia ofertanţilor în mod gratuit, în format electronic sau pe suport de hârtie, în funcţie de solicitare.

În vederea obţinerii documentaţiei, orice persoană interesată, are obligaţia de a înainta autorităţii contractante o solicitare în acest sens. **Solicitarea privind obţinerea unui exemplar al documentaţiei de atribuire înaintată autorităţii contractante cu mai puţin de 9 zile înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor, nu va fi considerată.**

Autoritatea contactantă **are obligaţia de a pune la dispoziţia solicitantului un exemplar al documentaţiei de atribuire în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.**

3.3. Clarificări.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Autoritatea contractantă **are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut documentaţia de atribuire**, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta obligaţia de a răspunde solicitării de clarificare în termenul de cel puţin 5 zile înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor, acesta din urmă are **totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de**

clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

3.4 Termenul şi locul de depunere a documentelor de participare la licitaţie.

Ofertele vor fi depuse la sediul Primăriei Comunei Gherţa Mică, situat în localitatea Gherţa Mică, str. Principală, nr. 234, judeţul Satu Mare, - compartiment SECRETARIAT.

Ofertele pot fi depuse cu cel puţin 3 zile înaintea termenului fixat pentru organizarea licitaţiei publice, fiind socotită depusă în termen oferta care a fost înregistrată la sediul autorităţii contractante până la ora 16 a ultimei din cele 3 zile fixate înainte de organizarea licitaţiei publice.

3.5. Data organizării licitaţiei.

Licitaţia se organizează în a 30-cea zi de la data publicării anunţului.

3.6 Desfăşurarea procedurii/ Determinarea ofertei câştigătoare.

Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai **dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.**

Autoritatea contractantă are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentaţia de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către autoritatea contractantă ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări comunicată de autoritatea contractantă **în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.**

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Oferta depusă în cadrul procedurii, respectiv plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor,astfel cum aceasta este prevăzută în anunţul de licitaţie.

După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă următoarele cerinţe:

- nu este redactată în limba română;
- nu este depusă la sediul autorităţii contractante sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, din care cel exterior să poarte menţiunea înregistrării de autoritatea contractantă, în ordinea primirii ofertelor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora;
- pe plicul exterior nu este indicat obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta;
- plicul exterior nu conţine: a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări; b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante; c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- de pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, lipseşte numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal în care se va consemna analiza conţinutului plicului exterior de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

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

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

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

Autoritarea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa, atât ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate, cât şi ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare, arătând motivele ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare. Contractul de închiriere se va încheia **numai după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului procedurii.**

4.6 Obligaţii speciale.

Ofertantul declarat câştigător are obligaţia de a utiliza spaţiul conform destinaţiei, respectiv pentru activitate farmaceutică, pe întreaga durată de valabilitate a contractului de închiriere.

Sancţiunea nerespectării acestei obligaţii este aceea a desfiinţării de drept a contractului de închiriere, urmând ca ofertantul să piardă orice sumă de bani plătită cu titlu de garanţii, precum şi dreptul de folosinţă asupra imobilului.

4.7 Anularea procedurii de licitaţie.

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

Procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor transparenţei, tratamentului egal, proporţionalităţii, nediscriminării şi liberei concurenţe;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor transparenţei, tratamentului egal, proporţionalităţii, nediscriminării şi liberei concurenţe;

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care nici în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică organizată în vederea atribuirii contractului de închiriere nu se depune nici o ofertă valabilă.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

- la refuzul ofertantului desemnat câştigător de a semna contractul de închiriere în condiţiile negociate;
- în cazul în care ofertantul îşi retrage oferta depusă în perioada de valabilitate al acesteia.

1.3 Cerinţele privind calificarea ofertanţilor.

Ofertanţii au obligaţia de a depune în vederea calificării următoarele documente:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului;
- copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante;
- certificate constatator emis de Oficiul Registrului Comerţului, cu termen de validitate la data depunerii ofertei;
- copie de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- certificate de atestare fiscală privind achitarea obligaţiilor către bugetele publice, după cum urmează:
  - certificat privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice-Agentia Nationala de Administrare Fiscala, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
  - certificat de atestare fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul local eliberat de direcţia de specialitate din cadrul Primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
- declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- dovada executării conforme a obligaţiilor contractuale, prin depunerea unei recomandări din partea concedentului/locatorului, etc. în situaţia în care ofertantul deţine în concesiune, locaţiune sau sub o altă formă imobilul în care îşi desfăşoară activitatea, atât la sediului social, cât şi a punctelor de lucru, după caz.

Recomandarea trebuie să cuprindă modalitatea de deţinere de către ofertant a imobilului, perioada de valabilitate a contractului, valoarea chiriei/redevenţei, dacă este cazul, eventualele garanţii constituite precum şi modul de îndeplinire a obligaţiilor de plată, atât în ceea ce priveşte redevenţa/chiria, cât şi a garanţiilor impuse. Oferta depusă de către ofertantul care înregistrează restanţe la plata redevenţei/chiriei, a garanţiilor sau a oricăror altor obligaţii de natură pecuniară rezultată din contractul aflat în derulare, va fi respinsă.

- documentul justificativ privind constituirea garanţiei de participare;
- fişa ofertantului;
- cerere de participare;
- împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului.

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

- SECŢIUNEA E –

V. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR.

Documentatia de participare la licitaţie se depune în plic închis la compartimentul achizitii publice din cadrul U.A.T Comuna Gherţa Mică, pâna la data şi ora limită stabilită în anunţul de participare.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina ofertantului.

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

Modul de prezentare a ofertei:

Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

Oferta se redactează în limba română.

Oferta va fi depusă într-un număr de 2 (două), respectiv un exemplar orriginal şi un exemplar copie, certificat de conformitate cu originalul de către ofertant.

Oferta va conţine două plicuri, respectiv:

► **PLICUL EXTERIOR, pe care se menţionează denumirea şi adresa ofertantului, a autorităţii contractante precum şi menţiunea " LICITAŢIE PENTRU ÎNCHIRIEREA SUPRAFEŢEI DE 58,66 MP SITUATĂ ÎN INCINTA IMOBILULUI DISPENSAR UMAN " <u>şi trebuie să conţină</u>**:

» OPIS
» Cerere de participare la licitaţie - formular F1
» Fişa ofertantului - formular F2
» Declaraţia de eligibilitate - formular F3
» Certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comertului
» copie act constitutiv şi/sau actele adiţionale relevante
» certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerţului
» Certificat de atestare fiscala eliberat de A.N.A.F.
» Certificat de atestare fiscala eliberat de serviciul impozite si taxe locale al unităţii administrativ teritoriale unde ofertantul îşi are sediul social.
» Recomandarea.
» Documentul care atesta constituirea garanţiei de participare.

► **PLICUL INTERIOR,** pe care se înscrie denumirea ofertantului, precum şi sediul social al acestuia, **<u>va conţine</u> oferta propriu-zisă.**

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

- SECŢIUNEA F –

VI. CRITERIUL DE ATRIBUIRE APLICAT ÎN CADRUL PROCEDURII DE LICITAŢIE PUBLICĂ.

1.1. Criteriu de atribuire a contractului de închiriere este **cel mai mare nivel al chiriei.**

1.2. Preţul minim de pornire al licitaţiei, respectiv chiria minimă este de **1 euro/mp/lună**(preţul minim va fi echivalentul în lei a unui euro, luându-se ca reper cursul valutar al BNR de la data formulării ofertei).

- SECŢIUNEA G –

VII. CONDIŢIILE ŞI REGIMUL DE EXPLOATARE AL SPAŢIULUI ÎNCHIRIAT.

Adjudecatarul procedurii va putea desfaşura în spaţiul care face obiectul procedurii activităţi prestări servicii: **- servicii farmaceutice.**

Desfăşurarea altor activităţi decăt cele prevăzute în caietul de sarcini este permisă doar cu acordul prealabil al locatorului.

Desfăşurarea de către locatar a altor activităţi decât cele menţionate prin contract fără acordul scris al locatorului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de plin drept şi fără plata vreunei despăgubiri în favoarea locatarului.

Cheltuielile privind amenajarea spaţiului în vederea obţinerii autorizaţiei sanitare de funcţionare, a altor avize şi acorduri necesare desfăşurării în condiţii de legalitate a activităţii vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

Locatarul are obligaţia să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii normale ce îi incumba, în vederea menţinerii bunului imobil închiriat în stare de funcţionare normală. În cazul în care locatarul doreşte să execute lucrări de amenajare suplimentară în spaţiul inchiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul nepuatând fi obligat să suporte costul acestora.

Orice modificare a spaţiului închiriat se face doar cu acordul prealabil al proprietarului.

Locatarul va fi responsabil de plata taxei pe cladire, obligaţie care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor. Taxa va fi stabilită proportional cu suprafaţa spaţiului închiriat.

Locatarul va suporta contravaloarea utilităţilor, respectiv: apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termică şi alte servicii si utilitati folosite de către locatar cu privire la spaţiul închiriat pe perioada locaţiunii.

OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

1.1 Obligaţile locatarului:

- să solicite şi să obţină autorizaţia de funcţionare;
- să achite contravaloarea chiriei la termenele convenite în contractul de închiriere;
- să constituie garanţia de bună execuţie a contractului, garanţie care se ridică la valoarea a două chirii lunare şi va fi constituită prin virament bancar în contul indicat de locator, în termen de maxim 10 zile de la semnarea contractului de închiriere;
- să respecte regulile urbanistice ale zonei;
- locatarul va fi răspunzător de respectarea normelor de PSI şi SSM pe toată durata desfăşurării activităţii în spatiul închiriat;
- să întreţină curăţenia spaţiului pe cheltuiala proprie;
- va permite locatorului vizitarea spaţiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale.
- va amplasa firme/reclame pe clădirea în incinta căreia se află spaţiul închiriat numai cu acordul prealabil al locatorului.

1.2 Obligaţiile locatorului:

- va preda spaţiul ce face obiectul închirierii în starea în care se află la momentul predării acestuia, pe baza unui proces-verbal de predare-primire;
- va controla modul în care este folosit spaţiul închiriat, la ore rezonabile, fără a împiedica desfăşurarea activităţilor locatarului.

- SECŢIUNEA H–

VIII. INFORMAŢII PRIVIND CĂILE DE ATAC ŞI UTILIZAREA ACESTORA.

Termenul de contestatie este de 5 (cinci) zile de la primirea comunicării privind rezultatul licitaţiei.

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

Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a Tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul locatorului. Împotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la secţia de contencios administrativ a Curţii de Apel, conform prevederilor legale.

- SECŢIUNEA I -

INFORMAŢII REFERITOARE LA CONTRACT ŞI CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII.

1.1. **Informaţii referitoare la contractul de închiriere.**

Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

Subînchirierea în tot sau în parte a spatiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terţ, fara acordul locatorului, este interzisă.

Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului procedurii.

Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii.

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

1.2. Proiectul contractului de închiriere.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr._____din_____/2020

Între:

I. Părţile contractante

Unitatea administrativ teritorială Comuna Gherţa Mică, cu sediul în localitatea Gherţa Mică, str. Principală, nr.234, jud. Satu Mare, reprezentată prin Primar dl. Ciuta Ioan, **în calitate de locator**,

şi

_____, cu domiciliul în localitatea _____, str._____, nr._____, judeţul_____, ientificat cu B.I./C.I. seria_____nr._____ eliberat de Poliţia_____la data de _____, **în calitate de locatar**,

în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 şi a Legii nr.287/2009, s-a încheiat prezentul Contract de locaţiune.

CAPITOLUL II
Obiectul contractului

Art. 1. - Locatorul se obligă să asigure locatarului folosinţa bunului imobil . . . . . ., situat în . . . . . ., având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere, după constituirea garanţiei de bună execuţie de către locatar.

Art. 2. - (1) Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat la data constituirii garanţiei de bună execuţie de către locatar.

(2) Predarea-primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire care va fi încheiat, datat, semnat şi ştampilat de părţile contractante, menţionându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările şi utilităţile de care acesta beneficiază în momentul predării- primirii.

CAPITOLUL III
Scopul contractului

Art. 3. - Bunul imobil închiriat este dat în folosinţa locatarului pentru . . . . . (destinaţia).

CAPITOLUL IV
Durata contractului

Art. 4. - Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioada de . . . . . luni/ani, cu începere de la data de . . . . . şi până la data de . . . . . .

Art. 5. - (1) Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul părţilor, o singură dată, pentru o perioadă cel mult egală cu perioada iniţială.

(2) Intenţia de prelungire se notifică de către locatar cu cel puţin 60 de zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

CAPITOLUL V
Preţul contractului şi modalităţile de plată

Art. 6. - Locatarul datorează locatorului o chirie anuală care va fi actualizată prin indexare cu indicele de inflaţie aferent anului precedent.
Art. 7. - Preţul închirierii - chiria - este de ..... lei/m^2 /lună.
Art. 8. - Plata chiriei se face lunar, în termen de 30 de zile calendaristice de la comunicarea/emiterii facturii de către locator.

CAPITOLUL VI
Clauza penală

Art. 9. - În cazul neexecutării obligaţiei de plată prevăzute la art. 8, se percep accesorii conform prevederilor Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările şi completările ulterioare. Cuantumul accesoriilor se modifică concomitent cu modificarea acestuia. Accesoriile se facturează trimestrial, corespunzător perioadei de întârziere la plată.
Art. 10. - (1) Accesoriile se calculează pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate inclusiv.
(2) Cuantumul accesoriilor poate depăşi cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.
(3) Pentru sumele scadente decontarea valorii accesoriilor se va face prioritar faţă de debitul principal.

CAPITOLUL VII
Drepturile şi obligaţiile părţilor

Art. 11. - Locatorul are dreptul:
a) să primească chiria în condiţiile şi în termenele stabilite la art. 6-8;
b) să controleze executarea obligaţiilor locatarului şi respectarea condiţiilor închirierii;
c) să verifice şi să constate, lunar sau ori de câte ori este nevoie, starea integrităţii bunului care face obiectul închirierii şi dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere, fără a stânjeni folosinţa bunului imobil de către locatar;
d) să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, din motive excepţionale, legate de interesul naţional sau local, cu condiţia notificării locatarului;
e) să preia bunul imobil închiriat, la încetarea contractului de închiriere, pe bază de proces-verbal de predare-primire.
Art. 12. - Locatorul se obligă:
a) să predea, în condiţiile art. 2, bunul imobil închiriat, precum şi toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinaţiei în vederea căreia a fost închiriat;
b) să garanteze pentru liniştita şi utila folosinţă a bunului imobil închiriat, fiind răspunzător faţă de locatar pentru evicţiune şi pentru viciile ascunse ale lucrului.
Art. 13. - Locatarul are dreptul:
a) să primească bunul imobil închiriat, precum şi toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinaţiei în vederea căreia a fost închiriat; după primirea în folosinţă a bunului, pe baza procesului-verbal de predare-primire, locatarul nu mai poate face obiecţii asupra stării de fapt a bunului contractat;
b) să folosească bunul închiriat conform destinaţiei stabilite prin prezentul contract.

Art. 14. - Locatarul se obligă:
a) să întrebuinţeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credinţă şi potrivit destinaţiei stabilite prin contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat;
c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
d) să plătească chiria la termenul stipulat în contract, precum și contravaloarea utilităților;
e) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care se datorează culpei sale;
f) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la termenul stabilit în contract;
g) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea prevederilor legale privind autorizația de construire;
h) să restituie bunul imobil la încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură, și liber de orice sarcini și să suporte toate cheltuielile necesare aducerii imobilului închiriat la standardul la care a fost primit spre închiriere;
i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;
j) să execute la timp și în condiții optime reparațiile locative, de întreținere a imobilului închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităților;
k) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților permise în cadrul bunului închiriat și în vecinătățile acestuia, conform caietului de sarcini și legislației în vigoare, precum și cu respectarea restricțiilor privind regimul ariilor naturale protejate;
l) să anunțe în scris, cu minimum 60 de zile înainte, intenția de a părăsi locația, în vederea predării bunului imobil către locator, pe bază de proces-verbal încheiat între reprezentanții părților;
m) să întrețină și să igienizeze bunul care face obiectul prezentului contract;
n) să suporte costurile legate de înscrierea prezentului contract în cartea funciară, după caz;
o) să suporte plata accesoriilor datorate pentru întârzierea la plata facturilor;
p) alte prevederi, conform cerințelor specifice ale caietului de sarcini.

CAPITOLUL VIII
Garanții pentru executarea contractului de închiriere

Art. 15. - (1) În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, prin virament bancar, în termen de maxim 10 zile de la încheierea prezentului contract, o garanție de bună execuție.

(2) Garanția de bună execuție se va constitui prin depunerea sumei stabilite prin contract în contul de garanții nr. . . . . deschis la . . . . . .,.

Art. 16. - (1) Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

(2) Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

Art. 17. - Garanția de bună execuție este în cuantum de ..... și se pune la dispoziția locatorului în termen de maxim 10 zile de la data încheierii prezentului contractului de închiriere sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

Art. 18. – În situația executării garanției de bună execuție, parțial sau total, locatarul are obligația de a reintregi garanția rămasă.

Art.19. - Garanția de bună execuție se restituie la data încetării contractului de închiriere, în condițiile în care locatarul predă locatorului bunul imobil conform prevederilor art. 14 lit. h) ale prezentului contract.

CAPITOLUL IX
Răspunderea contractuală

Art. 19. - Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legale și dispozițiilor contractuale.
Art. 20. - Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

CAPITOLUL X
Rezilierea contractului

Art. 21. - (1) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să ceară rezilierea contractului și să pretindă daune-interese.

(2) Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.
Art. 22. - În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei și a contravalorii utilităților cu 90 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră reziliat de drept, fără punere în întârziere și îndeplinirea altor formalități.

CAPITOLUL XI
Forța majoră

Art. 23. - (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Părțile convin să fie exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, atunci când această neîndeplinire este urmare a intervenției unui caz de forță majoră.

(3) Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a comunica respectivul caz celeilalte părți în scris, în termen de 5 zile calendaristice de la apariție, și este opozabilă numai dacă este atestată de o autoritate competentă în raport cu natura evenimentului.

(4) Locatarul este obligat să accepte planurile de măsuri stabilite de către organele competente, neavând dreptul la despăgubiri pentru eventualele pagube produse.

(5) Părțile vor depune toate diligențele pentru prevenirea și/sau limitarea efectelor cazurilor de forță majoră.

CAPITOLUL XII
Subînchirierea și cesiunea

Art. 24. - (1) Sunt interzise, sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fără somație și fără a apela la instanțele judecătorești, înstrăinarea sub orice formă, cesionarea, ipotecarea, precum și subînchirierea bunului ce constituie obiectul prezentului contract.

(2) Bunul imobil este destinat exclusiv uzului titularului de contract. Introducerea unei terțe persoane, sub orice formă, în spațiul închiriat se consideră subînchiriere și atrage rezilierea contractului, fără notificare și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

(3) Prin excepție de la alin. (1) și (2), cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul expres al locatorului, exprimat în scris.

(4) Acordul locatorului se poate obține numai în situația în care terțul îndeplinește criteriile de eligibilitate stabilite în cadrul licitației desfășurate pentru atribuirea contractului de închiriere, sunt îndeplinite toate obligațiile de plată a facturilor și accesoriilor aferente sumelor neachitate la scadență, terțul constituie garanția de bună execuție a contractului, iar bunul imobil va fi utilizat în urma cesionării în scopul în care a fost închiriat inițial.

CAPITOLUL XIII
Încetarea contractului

Art. 25. - Locațiunea încetează prin:
a) acordul de voință al părților;
b) ajungerea la termen;
c) pieirea bunului;
d) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor contractuale;
e) neconstituirea garanției de bună execuție;
f) neobținerea avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării activității precum și încetarea valabilității acestora înainte de data ajungerii la termen a prezentului contract;
g) din orice alte cauze prevăzute de lege.

Art. 26. - La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților, exprimat în scris, în condițiile art. 5.

CAPITOLUL XIV
Litigii

Art. 27. - Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor judecătorești române, în a căror arie de competență își are sediul locatorul.

CAPITOLUL XV
Dispoziții speciale

Art. 28. - În cazul în care locatarul a executat pe imobilul închiriat construcții fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul de a rezilia de drept contractul și de a păstra pentru el construcțiile sau de a-l obliga pe locatar să le ridice.
Art. 29. - În condițiile art. 28, dacă locatorul solicită desființarea construcțiilor și a lucrărilor edificate, desființarea acestora se va face pe cheltuiala locatarului. De asemenea, locatorul are dreptul la daune-interese.
Art. 30. - În condițiile art. 28, dacă locatorul dorește să păstreze construcțiile sau lucrările edificate pe imobilul închiriat, acesta are obligația de a plăti locatarului valoarea materialelor și prețul muncii, fără a fi luată în considerație sporirea valorii fondului, ocazionată prin realizarea acestor construcții.
Art. 31. - În cazul în care locatarul a edificat construcții, lucrări pe imobilul închiriat, cu acordul locatorului și respectând legislația în vigoare, la terminarea contractului, locatorul nu va putea solicita desființarea acestora, dar va avea dreptul de a le păstra pentru el, plătind valoarea materialelor și prețul muncii sau o sumă egală cu cea a creșterii valorii fondului.

CAPITOLUL XVI
Dispoziţii finale

Art. 32. - Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.
Art. 33. - Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adiţional semnat şi ştampilat de ambele părţi.
Art. 34. - Contractul se modifică în următoarele cazuri:
a) actualizarea chiriei anuale, ca urmare a indexării cu indicele de inflaţie;
b) apariţia unor împrejurări sau acte normative care modifică în mod esenţial obligaţiile părţilor sau care impun obligaţii noi;
c) prelungirea, în condiţiile prezentului contract, a duratei contractului;
d) în mod unilateral, de către locator, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, cu condiţia notificării locatarului;
e) în cazul apariţiei unor împrejurări temeinic justificate şi în condiţiile în care din punct de vedere tehnic este posibil, amplasamentul bunului imobil supus închirierii poate fi modificat, cu obligaţia de a menţine suprafaţa închiriată. Modificarea amplasamentului se va consemna în act adiţional semnat de către ambele părţi, iar noul amplasament se va preda în condiţiile art. 2 alin. (2).
Art. 35. - Limba contractului este limba română.
Art. 36. - (1) Orice comunicare între părţi trebuie expediată la adresele menţionate la cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia.
(2) În situaţia în care comunicarea se face prin poştă, aceasta va fi considerată primită la data menţionată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepţionată în a doua zi lucrătoare de la data expedierii acesteia.
Art. 37. - Prezentul contract se completează cu prevederile caietului de sarcini.
Art. 38. - Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ..., la . . . . . ., în 2 (două) exemplare, dintre care unul pentru fiecare parte .

XI. Litigii

ART. 12 - (1) Soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de locaţiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Pentru soluţionarea eventualelor litigii, părţile pot stipula în contractul de locaţiune clauze compromisorii.

LOCATOR
COMUNA GHERŢA MICĂ
PRIMAR
CIUTA IOAN

LOCATAR

AVIZAT,
SECRETAR

FORMULARE

Formular – F1

OFERTANT

_____

Către,

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ COMUNE GHERŢA MICĂ

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAŢIE

pentru închirierea suprafeţei de 62,02 mp situată în incinta imobilului "DISPENSAR UMAN CU APARTAMENT MEDIC"

Urmare a anunţului apărut în publicaţia _____din data de _____,

Prin prezenta,

Subscrisa,_____

(denumirea ofertantului)

îţi manifestă intenţia fermă de participare la licitaţia publică organizată pentru închirierea spatiului în suprafaţă de 62,02 mp, situat în încinta imobilului "DISPENSAR UMAN CU APARTAMENT MEDIC", organizată în şedinţă publică la data _____ ora ___ de către Comuna Gherţa Mică.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a conditiilor pentru încheierea sau încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în instrucţiunile de licitaţie şi ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____.

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

numele şi prenumele

B.I./C.I. seria _____ nr._____, eliberat de _____ la data de _____CNP _____.

Numele, prenumele, funcţia, semnătura şi ştampila reprezentantului legal	Data întocmirii YY/LL/AAAA

OFERTANT

_____

Formular – F2

FIŞA OFERTANTULUI
pentru închirierea suprafeţei de 62,02 mp situată în incinta imobilului
"DISPENSAR UMAN CU APARTAMENT MEDIC"

Ofertant _____

Sediul societăţii _____

Reprezentant legal _____

Funcţia _____

Cod fiscal _____

Număr de înregistrare la Oficiul Registrului Comerţului _____

Obiect principal de activitate _____

Nr. cont IBAN _____

Banca _____

Capital social _____

Cifra de afaceri pe anul 2018 _____

2017 _____

2016 _____

Numele, prenumele, funcţia, semnătura şi ştampila reprezentantului legal	Data întocmirii YY/LL/AAAA

OFERTANT

_____

Formular – F3

Declaraţie

privind eligibilitatea pentru închirierea suprafeţei de 62,02 mp situată în incinta imobilului
"DISPENSAR UMAN CU APARTAMENT MEDIC"

Subsemnatul(a)....., reprezentant al ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică desfăşurată de U.A.T. Comuna Gherţa Mică în vederea închirierii suprafeţei de 62,02 mp, situată în incinta imobilului "DISPENSAR UMAN CU APARTAMENT MEDIC", sub sancţiunea excluderii din procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunţate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în ţara în care este stabilit);
- în ultimii 3 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligaţiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs şi nu sunt pe cale sa produc grave prejudicii partenerilor ;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti pentru participarea la activităţi ale unei organizaţii criminale, pentru corupţie, fraudă şi/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală şi o alta candidatură/ofertă comună.
- informatiile prezentate autorităţii contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare şi selectie nu sunt false.

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi inteleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem. Înteleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Numele, prenumele, funcţia, semnătura şi ştampila reprezentantului legal	Data întocmirii YY/LL/AAAA

OFERTANT

_____

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru închirierea spaţiului în suprafaţă de 62,02 mp, situat în incinta imobilului "DISPENSAR UMAN CU APARTAMENT MEDIC"

_____ **lei / lună.**

(preţul în cifre şi litere)

Menţionăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câştigătoare ne obligăm să acceptăm indexările stabilite prin de locator şi modalitatea de achitare a chiriei stabilită de către acesta.

Numele, prenumele, funcţia, semnătura şi ştampila reprezentantului legal	Data întocmirii YY/LL/AAAA