

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Referitor la: aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat

Având în vedere:

- prevederile art. 20, alin. 1, lit. e, art. 28, alin. 3 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 8, art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 198, art. 332 – 348, art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 1777 - 1835 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 178 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 455, alin. 2, 3 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 6, 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 80 – 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 120, alin. 1, art. 121, alin. 1 și alin. 2, art. 148, alin. 2 din Constituția României, republicată;
 - prevederile art. 3, paragraful 2 din Legea nr. 199/1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
 - prevederile art. 7, alin. 2 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; faptul că imobilul în cauză nu a fost revendicat în baza legilor cu caracter reparatoriu;
 - necesitatea de creștere a veniturilor proprii ale bugetului local al comunei Săliștea, în scopul asigurării finanțării cheltuielilor publice locale, în condițiile legii;
 - raportul de evaluare a bunului imobil, întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L., administrată de Bișboacă Nicolae Paul, autorizat în activitatea de evaluare de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR,
- în temeiul prevederilor art. 136, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art. 1. (1) Aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în

CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat, în scopul desfășurării de activități de medicină și farmacie, după cum urmează:

Nr. crt.	Natura spațiului	Suprafața utilă	Suprafața desfășurată
1	Cabinet medical	77,3 mp	111,08 mp
2	Farmacie	33,5 mp	48,15 mp
Total		110,8 mp	159,23 mp

(2) Valoarea de inventar a imobilului descris la alin. 1 este de 179.000 lei.

Art. 2. Durata închirierii este de 5 ani, începând cu data semnării contractului, cu drept de prelungire, prin act adițional, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Săliștea, cu simplul acord de voință al părților, însă dacă niciuna dintre părți nu denunță contractul de închiriere cu 30 de zile înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, valabilitatea acestuia se prelungește de drept pentru fiecare an în care nu s-a solicitat în mod expres rezilierea.

Art. 3. Aprobarea *studiului de oportunitate*, conform **anexei nr. 1**, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 4. Aprobarea *raportului de evaluare* a bunului imobil menționat la art. 1, raport întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L., administrată de Bișboacă Nicolae Paul, autorizat în activitatea de evaluare de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, conform **anexei nr. 2**, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 5. Aprobarea *documentației de atribuire*, conform **anexei nr. 3**, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 6. Se stabilește suma de 22,61 lei/mp/an ca preț minim de pornire a licitației pentru închirierea spațiilor din imobilul prevăzut la art. 1 al prezentului proiect de hotărâre.

Art. 7. (1) Chiria se va achita lunar, în tranșe egale, prin virament bancar sau în numerar la casieria Primăriei Săliștea.

(2) Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,01% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere.

(3) Quantumul se indexează de drept, anual, cu rata inflației.

(4) Sumele încasate din taxa pe clădire și închirierea clădirii descrise la art. 1 din prezentul proiect de hotărâre vor constitui venit la bugetul local al comunei Săliștea.

Art. 8. Se împuternicește primarul comunei Săliștea, domnul Stănilă Aurel-Emil, să semneze contractul de închiriere cu ofertantul desemnat câștigător.

Art. 9. După adoptare hotărârea poate fi contestată conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 10. După adoptare hotărârea se va comunica, prin grija secretarului general, primarului, viceprimarului comunei, compartimentelor de specialitate din cadrul Primăriei comunei Săliștea, pentru ducere la îndeplinire și Instituției Prefectului - județul Alba.

INIȚIATOR,
PRIMAR
Jr. STĂNILĂ AUREL-EMIL



Avizează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL
Jr. IONESCU MIHAELA-ALINA



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA

str. Preot Constantin Oancea nr. 2, sat Săliștea, comuna Săliștea, județul Alba, cod poștal 517655, tel.: 0258762101,
website: www.comuna-saliste.ro, e-mail: primaria_saliste@yahoo.com

ANEXA NR. 1

STUDIUL DE OPORTUNITATE

1. Date generale – premisele studiului de oportunitate.

Potrivit art. 333, alin. 5 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, "închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică".

Potrivit art. 362, alin. 3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, "dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător".

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat.

Obiectul închirierii îl reprezintă spațiile din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, care are o suprafață totală de 282 mp, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat.

3. Scopul elaborării studiului de oportunitate.

În vederea atragerii de venituri la bugetul Consiliului Local Săliștea, este oportun să fie valorificat prin închiriere.

4. Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul care se închiriază.

Dispensarul medical uman în suprafață totală de 282 mp, aparține domeniului public al comunei Săliștea.

În prezent imobilul propus spre închiriere nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

Din punct de vedere economic, conform prevederilor art. 455, alin. 2 din Codul Fiscal, "pentru clădirile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe clădiri, care se datorează de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de

folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe clădiri. În cazul transmiterii ulterioare altor entități a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosință asupra clădirii, taxa se datorează de persoana care are relația contractuală cu persoana de drept public”.

5. Nivelul minim al chiriei

Prețul de pornire al licitației este de 22,61 lei/mp/an.

6. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere

În vederea închirierii se va recurge la procedura „licitație publică”. În termen de cel puțin 20 zile de la data anunțului de licitație publică, persoanele interesate pot depune documentația cerută de locator, conform cerințelor acestuia. În situația în care nu se prezintă cel puțin două oferte valabile, locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

7. Durata estimată a închirierii

Durata închirierii este de 5 ani, începând de la data încheierii contractului de închiriere.

Contractul de închiriere poate fi prelungit, prin acordul părților, prin act adițional.

8. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute și va cuprinde și clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese.

O dată cu aprobarea studiului de oportunitate se va întocmi și caietul de sarcini al închirierii și documentația de atribuire.

**INIȚIATOR,
PRIMAR
Jr. STĂNILĂ AUREL-EMIL**



**Avizează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL
Jr. IONESCU MIHAELA-ALINA**



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară
„DISPENSAR MEDICAL UMAN”

Adresa: Comuna Săliștea, jud. Alba

Proprietar: COMUNA SĂLIȘTEA

Solicitant: COMUNA SĂLIȘTEA

Destinatar: COMUNA SĂLIȘTEA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

- Iulie 2022 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Dispensar medical uman” situat în Comuna Săliștea, jud. Alba, înscris în extrasul CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 120/2, top: 722/1/2/2 – teren intravilan – 1.086 mp, Dispensar uman – 282 mp și aflat în proprietatea Comunei Săliștea – domeniul privat, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Imobilele aferente proprietății evaluate sunt: dispensar medical uman având $Sc = 282$ mp. Terenul aferent în suprafață de 1.086 mp nu este supus evaluării.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii juste a acestuia și stabilirii nivelului minim al chiriei (concesiunii) conform Articolului 4, aliniatul 3 din HG 884/ 03.06.2004.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi de proprietate asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Termenii de referință ai evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodelor de evaluare, inclusiv descrierea proprietății evaluate și analiza pieței imobiliare; (3) *Reconcilierea valorilor*. *Opinia evaluatorului* - conține opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea justă** a imobilului „Dispensar medical uman” situat în Comuna Săliștea, jud. Alba, înscris în extrasul CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 120/2, top: 722/1/2/2 – teren intravilan – 1.086 mp, Dispensar uman – 282 mp și aflat în proprietatea Comunei Săliștea, este de:

159.400 lei, echivalent 32.242 euro

la cursul valutar de 4,9439 lei/EUR, valabil pentru 08.07.2022

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora, precum și precizia, credibilitatea informațiilor de piață utilizate, pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea de evaluat, este valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net pentru construcție.

Avându-se în vedere Articolul 17 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată prin Legea 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative, în cadrul căreia se menționează că "Limita minimă a prețului chiriei (concesiunii) se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente", pentru a obține nivelul minim al concesiunii, pornind de la prețul pieței, valoarea de piață a construcției menționată mai sus o împărțim la 25 de ani.

Valoare *Chirie (concesiune) minimă/an* = 159.400 lei/ 25 ani = 6.376 lei/an (pentru 282 mp)

Valoare *Chirie (concesiune) minimă/ mp/ an* = 6.376 lei/an/ 282 mp = 22,61 lei/mp/an (pentru 1 mp)

Având în vedere condițiile de pe piața imobiliară actuală și resursele financiare reduse ale agenților economici sau ale persoanelor fizice, precum și suprafețele disponibile, s-ar putea dovedi o soluție viabilă și concesionarea imobilului către persoane fizice sau juridice în vederea realizării unor investiții în zona respectivă.

Luând în considerare speranța de recuperare a investițiilor imobiliare de pe piața imobiliară actuală și caracteristicile imobilului considerăm că perioada minimă de recuperare a valorii de piață a imobilului este de circa 10 ani (*rată de capitalizare 10%*). În aceste condiții, nivelul maxim al concesiunii este de circa:

Valoare *Chirie (concesiune) maximă/ an* = 159.400 lei / 10 ani = 15.940 lei/an (pentru 282 mp)

Valoare *Chirie (concesiune) maximă/ mp/ an* = 15.940 lei/an / 282 mp = 56,52 lei/mp/an (pentru 1 mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

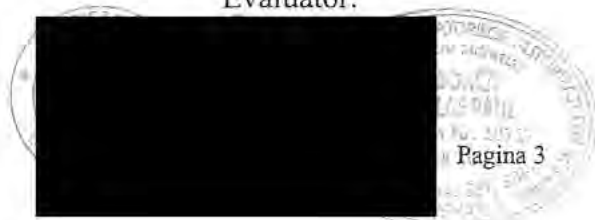
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

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

CUGIR

08.07.2022

Evaluator:



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului
- 1.2 Prezentarea clientului
- 1.3 Prezentarea proprietarului
- 1.4 Dreptul de proprietate
- 1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Inspectia proprietății
- 1.8 Moneda raportului
- 1.9 Standardele aplicate
- 1.9 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)
- 1.11 Clauza de nepublicare
- 1.12 Responsabilitatea față de terți
- 1.13 Ipoteze și ipoteze speciale

2. EVALUAREA IMOBILULUI

- 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- 2.2 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.3 Cea mai bună utilizare
- 2.4 Analiza pieței imobiliare
- 2.5 Abordări în evaluare
 - 2.5.1 Abordarea prin cost

3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 3.1. Rezultatele evaluării
- 3.2. Opinia evaluatorului

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Anexe: Fișe de calcul
Fotografii
Oferte și surse de informare
Documente

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

ec. Bișboacă Nicolae Paul – evaluator ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Dispensar medical uman” situat în Comuna Săliștea, jud. Alba, înscris în extrasul CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 120/2, top: 722/1/2/2 – teren intravilan – 1.086 mp, Dispensar uman – 282 mp și aflat în proprietatea Comunei Săliștea, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Construcțiile aferente proprietății evaluate sunt:

- dispensar medical uman având $Sc = 282$ mp
- terenul aferent în suprafață de 1.086 mp nu este supus evaluării.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii juste a acestuia și stabilirii nivelului minim al chiriei (concesiunii) conform Articolului 4, aliniatul 3 din HG 884/ 03.06.2004, în lucrarea de evaluare fiind estimată valoarea justă a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Prezentul raport de evaluare se adresează COMUNEI SĂLIȘTEA în calitate de client și de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.2 Prezentarea clientului

PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA are sediul social în localitatea Săliștea, str. Joseni, nr. 447, jud. Alba, având Codul de Înregistrare Fiscală 4562001.

1.3 Prezentarea proprietarului

Proprietar este COMUNA SĂLIȘTEA - domeniul privat.

1.4 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra activului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 120/2, top: 722/1/2/2 – teren intravilan – 1.086 mp, Dispensar uman – 282 mp, proprietar COMUNA SĂLIȘTEA – domeniul privat, Intabulare, drept de proprietate cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, Contract de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 903 din 09.03.2022.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (Contract de vânzare-cumpărare, extras CF, plan de amplasament) fără a se face investigații sau verificări suplimentare. El este considerat integral și nerestrictiv.

1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea justă. „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii valoarea justă este „prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”.

Datorită faptului că date de piață relative la bunuri similare (ca amplasare și caracteristici) celor de evaluat nu sunt disponibile pe piață ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe, mai ales luând în considerare faptul că piața imobiliară în zonă este o piață inactivă cu tranzacții sporadice și pentru proprietăți de mici dimensiuni, proprietăți ce nu pot fi asimilate celor ce aparțin domeniului public sau privat al comunei.

Abordarea pe bază de venituri este de asemenea imposibil de aplicat datorită faptului că bunurile imobile evaluate nu alcătuiesc o proprietate imobiliară compactă și sunt imposibil de cuantificat beneficiile aduse de către acestea, majoritatea proprietăților fiind folosite pentru servicii de utilitate publică și nu ca unități generatoare de profit (furnizare apă, servicii de salubritate, asistență socială, etc.).

Evaluarea executată conform prezentului raport prezintă o evaluare a costului de înlocuire net al activelor evaluate așa cum este acesta definit în standardele ANEVAR.

Costul de nou este costul de obținere a unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă; costul poate fi, fie al unui echivalent modern cu aceeași funcționalitate, fie costul de obținere a unei replici identice cu activul subiect. Cea de-a doua variantă este adecvată în cazul în care costul unei replici va fi mai mic decât costul unui echivalent modern sau în cazul în care utilitatea activului subiect poate fi oferită numai de o replică a acestuia și nu de un echivalent modern.

Cost de înlocuire - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Cost de reconstruire - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

După stabilirea costului activului substituit, se fac apoi deduceri pentru a reflecta deprecierea fizică, funcțională și economică a activului subiect, când acesta se compară cu un activ înlocuitor care ar putea fi achiziționat la costul de înlocuire.

În cazul proprietăților de tip imobiliar metoda se bazează pe o estimare a valorii de piață curente a terenului pentru utilizarea curentă (dacă terenul se află în proprietate) plus costul brut curent de înlocuire (sau reconstrucție) a construcțiilor minus cota alocată pentru uzura fizică și pentru toate celelalte forme de depreciere. *Rezultatul care nu este o valoare de piață se numește estimarea costului de înlocuire net, aceasta putând fi folosită ca și surogat pentru valoarea de piață sau valoarea justă.*

1.6 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 08.07.2022, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspecția proprietății a fost realizată în 07.07.2022 în prezența reprezentanților proprietarului. Evaluarea a fost realizată în cursul lunii iulie 2022.

1.7 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 07.07.2022 în prezența reprezentanților proprietarului. S-au identificat imobilele, căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, ș.a.m.d.

Nu s-au efectuat măsurători ale construcțiilor de pe teren, suprafața acestora fiind preluată din extrasul CF și planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietăților.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări sau infestări ale proprietății subiect sau ale proprietăților învecinate.

Au fost preluate informații referitoare la activele evaluate și s-au realizat fotografii ale acestora.

1.8 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9439 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.9 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare a fost luat în considerare Standardul de evaluare a bunurilor ediția 2022:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi de proprietate asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.10 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului și a zonei de amplasare a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentanții clientului, respectiv:
 - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului: extras CF, plan de amplasament, Contract de vânzare-cumpărare;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
 - *Cataloagelor de reevaluare* ediția 1964;
 - Cursul de referință al monedei naționale;
 - Publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.11 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.13 Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este integral și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Suprafețele aferente construcțiilor și terenului au fost preluate din extrasul CF;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții proprietarului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

2. EVALUAREA IMOBILULUI

2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare/ refacere a construcțiilor în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime ș.a.) fiecărui element constructiv analizat și deprecierea acumulată corespunzătoare momentului evaluării.

Pentru estimarea valorii de piață s-a optat pentru metoda costului de înlocuire net.

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Imobilul evaluat este situat în Comuna Săliștea, jud. Alba, zonă preponderent agricolă, cu terenuri libere cultivate, dar și câteva spații de producție și comerciale în apropiere. Proprietatea are acces dintr-un drum asfaltat. Zona de amplasare dispune de utilități la gard – energie electrică, apă – canal, gaz și telefonie.

Proprietatea evaluată este formată din:

- dispensar medical uman având $S_c = 282$ mp;
- terenul aferent în suprafață de 1.086 mp nu este supus evaluării;

Prezentarea mai detaliată a acestora cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării și anexele la aceasta.

2.3 Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna 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.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat, este cea de dispensar medical uman. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

2.4 Analiza pieței imobiliare

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

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.;
- ✓ în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- ✓ spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;
- ✓ cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- ✓ cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Imobilul evaluat este situat în Comuna Săliște, jud. Alba, zonă preponderent agricolă, cu terenuri libere cultivate, dar și câteva spații de producție și comerciale în apropiere. Proprietatea are acces dintr-un drum asfaltat. Zona de amplasare dispune de utilități la gard – energie electrică, apă - canal, gaz și telefonie.

Piața imobiliară specială cuprinde proprietăți cu design unic sau proprietăți a căror utilizare este limitată numai la scopul inițial (școli, grădinițe, clădiri publice, aeroporturi, gări, drumuri, parcuri, cimitire, etc.)

Piața privind activele evaluate face parte tocmai din această piață imobiliară specială pentru care nu există o piață în adevăratul sens al cuvântului care să ofere suficiente informații în vederea realizării unei analize comparative axată pe asemănările și diferențele dintre proprietăți și tranzacții care influențează valoarea și care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Analiza ofertei

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Analiza cererii

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

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

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economico-financiară, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea solvabilă a scăzut atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*, constatându-se o limitare a cererii pe ambele planuri (și cel cantitativ și cel calitativ), pe fondul scăderii interesului investițional general și în cel imobiliar în special.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori imobiliari pentru orice fel de proiecte investiționale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

Echilibrul pieței. Previziuni

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află cuprinsă în lista bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei, proprietate ce face parte din piața imobiliară specială pentru care nu există o piață în adevăratul sens al cuvântului care să ofere suficiente informații în vederea realizării unei analize comparative axată pe asemănările și diferențele dintre proprietăți și tranzacții care influențează valoarea și care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Având în vedere cele mai sus menționate precizăm faptul că în aceste condiții nu poate fi stabilit un raport între cererea și oferta pentru astfel de active.

2.5 Abordări în evaluare

2.5.1 Abordarea prin cost

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii rămase actualizate a construcției (în funcție de deprecierea acumulată) corespunzătoare lunii **decembrie 2021**.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea valorii actualizate;
2. Estimarea deprecierei acumulate;
3. Determinarea valorii rămase actualizate a clădirii prin scăderea deprecierei acumulate din valoarea de reconstrucție.

Evaluarea construcțiilor s-a realizat conform *Metodologiei pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2* – indicativ GV-0001/0-95 – aprobat M.L.P.A.T. cu ordinul 32/N/16.10.1995, de asemenea s-a avut în vedere HG nr. 2139/2004 (în care s-a făcut o unificare a grupelor 1 clădiri și 2 construcții speciale) și în care se prevede ca în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, evaluarea prin valoarea de reconstrucție determinată pe baza *Cataloagelor de reevaluare* ediția 1964 – este cea mai indicată metodă.

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție a fiecărei construcții cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare* la nivelul prețurilor din 01.01.1965;
2. Actualizarea valorii de reconstrucție la prețul zilei cu ajutorul sistemului de coeficienți de indexare elaborat de Corpul Experților Tehnici în colaborare cu M.L.P.A.T.

2.5.2 Determinarea costului de reconstrucție

Cost de reconstrui - reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției și măsurătorilor făcute pe teren.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind fiecare obiect care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se încadrează clădirea într-una din subgrupele aferente grupei 1 *Construcții* - din clasificarea aprobată prin HG 2139/2004;
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri de catalog din 01.01.1965, se actualizează la valoarea de reconstrucție cu coeficienți M.L.P.A.T. care sunt publicați trimestrial.

2.5.3. Estimarea deprecierei acumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

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

- **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc.;
- **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al stilului, dimensiunilor sau instalațiilor și echipamentelor atașate;
- **depreciere din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

În situația activelor care fac obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea lor, respectiv uzura fizică, neadecvarea funcțională și deprecierea din cauze externe.

Neadecvarea funcțională se aplică pentru unele din active în funcție de supradimensionările și posibilitățile de reconversie pentru activele ce nu vor mai putea funcționa în scopul pentru care au fost construite inițial și evaluate ca atare.

Deprecierea din cauze externe se aplică în majoritatea cazurilor, depreciere care afectează valoarea de înlocuire a clădirilor este datorată atât condițiilor specifice zonei (piață inactivă cu puțini cumpărători probabili). Starea tehnică precară a imobilelor și amplasarea în general în zone cu reputație proastă induc de asemenea o depreciere suplimentară de ordin psihologic asupra potențialilor cumpărători.

Valoarea rămasă se stabilește prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorită uzurii fizice - stabilită de Normativul P 135/1999 elaborat de M.L.P.A.T. și pe baza observațiilor făcute pe teren de către evaluator, precum și cu pierderea de valoare datorită depreciilor din cauze externe și, în cazul unor obiective degradate puternic sau lipsite de utilitate, s-a procedat la deprecierea din cauze funcționale a valorii (neadecvare funcțională).

Gradul de uzură fizică pentru clădire s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări și învelitoare), finisaje și instalații, gradul de uzură total fiind obținut prin ponderea uzurii fiecărei componente în funcție de ponderea valorică a fiecăreia în valoarea totală, conform Normativului P 135/1999 (avizat de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 85/N/1999).

Uzurile pe componente au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată estimată pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata de viață normată a lor;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau înlocuire, datele executării acestor lucrări.

Deprecierea rezultată a fost determinată prin aplicarea coeficientului global de *uzură fizică* rezultat din ponderarea elementelor componente la valoarea de reconstrucție a clădirii și apoi aplicarea în cascadă a celorlalte tipuri de depreciere estimate, respectiv *neadecvarea funcțională* și *deprecierea din cauze externe*.

4.1.4. Estimarea valorii rămase prin metoda costului de înlocuire net

Valoarea rămasă actualizată pentru active s-a obținut prin aplicarea deprecierei reale constatate la valoarea de reconstrucție.

Valoarea rămasă actualizată a activelor (exclusiv valoarea terenului) este de:

$$V_{\text{costuri}} = 159.391 \text{ lei}$$

În anexe se găsesc fișele tehnice ale construcțiilor, în care sunt prezentate descrierea, valoarea de reconstrucție, deprecierea care afectează construcțiile și valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire, considerații privind starea fizică actuală a fiecărei construcții, fotografii reprezentative ale imobilelor, precum și fișa de evaluare a terenurilor.

Valoarea anterior prezentată este dată de valoarea totală a proprietăților componente prezentate sintetizat în cadrul anexelor „Centralizator valori”.

3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

3.1. Rezultatele evaluării

Imobilul „Dispensar medical uman” situat în Comuna Săliștea, jud. Alba înscris în extrasul CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 120/2, top: 722/1/2/2 – teren intravilan – 1.086 mp, Dispensar uman – 282 mp și aflat în proprietatea Comunei Săliștea, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluat după cum urmează:

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **159.391 lei**

3.2. Opinia evaluatorului

Având în vedere poziția imobilului, datele de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului este dată de metoda costului de înlocuire net (rotunjită la sute de lei) și anume:

159.400 lei, echivalent 32.242 euro

la cursul valutar de 4,9439 lei/EUR, valabil pentru 08.07.2022

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea nu cuprinde și prețul terenului aferent construcțiilor;
- Valoarea nu conține T.V.A.;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.



4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

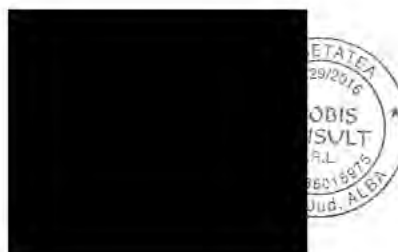
S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. cu sediul în Cugir, str. Nicolae Bălcescu, nr. 17, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J1/429/2016, Cod Unic de Identificare 36015975, prin administrator Bișboacă Nicolae Paul, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 10712, tel./fax: 0258/750896, e-mail: paul_bisboaca@yahoo.com.

S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. Cugir este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management” și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteci și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile.

Societatea comercială ECOBIS CONSULT S.R.L. este administrată de Bișboacă Nicolae Paul, care are experiență și pregătire profesională, fiind autorizat în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2005, societatea fiind membru corporativ ANEVAR în anii 2017, 2018 și 2019.

Administratorul societății a urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării proprietăților imobiliare și bunurilor mobile și dispune de diplome și atestate în acest sens.



ANEXE

1. OBIECTUL

Nr. inventar
Data PIF
Vechime ani

FIȘA Nr. 1

Clădire dispensar uman Săliștea

Catalog de reevaluare nr. 118

Fișa nr. 3

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafața construită (mp)	282
Înălțime pe nivel (m)	3
Număr nivele	1
Suprafață desfășurată (mp)	282

DESCRIERE

a) Partea de construcții

Infrastructura
Suprastructura
Planșeu
Acoperiș
Închideri și compartimentări
Finisaje exterioare
Finisaje interioare
Pardoseli
Tâmplărie

fundații din piatră și beton continue sub ziduri
zidărie din cărămidă
lemn cu tencuieli aplicate/ plăci rigips
șarpantă lemn, învelitoare țiglă
zidărie din cărămidă
tencuieli drișculie, zugrăveli simple
tencuieli drișcuite și gletuite, zugrăveli simple, faianță în băi
mozaic, beton scivisit, parchet
lemn, PVC cu geam termopan

b) Instalații

Electrice
Sanitare
Încălzire

iluminat incandescent/ fluorescent
apă - canal
CT proprie pe gaze/ sobe pe lemne

3. STABILIREA ELEMENTELOR DE CALCUL

3.1. Suprafața utilă (mp)	282
3.2. Înălțime	3,0
3.3. Volum	-
3.4. Diferență înălțime	-0,3

4. CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

4.1. Valoarea unitară (lei/mp)	1.010
Construcții (lei/mp)	850
Instalații electrice (lei/mp)	50
Instalații sanitare (lei/mp)	110
Instalații încălzire (lei/mp)	60
Corecții de înălțime (lei/mp)	-30
Alte corecții conform catalogului (lei/mp): *pt. finisaje inferioare -30 lei/mp	-30
TOTAL	1.010
4.2. Valoarea totală (lei)	284.820
Construcții	222.780
Instalații	62.040
TOTAL GENERAL la 01.01. 1965 (lei)	284.820
4.3. Indice total de actualizare de la 01.01.1965 la 07.02.2022	2,7981
4.4. Valoarea de înlocuire actualizată (lei)	796.955
Valoarea unitară de înlocuire (lei/m2)	2.826

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURĂ

Condiții de exploatare	normale
Vechime ani	
Starea tehnică	satisfăcătoare
5.1. Gradul de uzură fizică	65%
Structura de rezistență	65%
Închideri, compartimentări, învelitoare	60%
Finisaje	65%
Instalații	70%
5.2. Neadekvare funcțională	
5.3. Depreciere din cauze externe	15%
Grad de uzură total cumulat	80%

6. VALOAREA RĂMASĂ ACTUALIZATĂ (lei)	159.391
Valoarea unitară rămasă (lei/mp)	565

7. CONSIDERAȚII PRIVIND STAREA CLĂDIRII:

Starea tehnică a clădirii este satisfăcătoare;

Clădirea este afectată de uzură ținând cont de durata de viață consumată.



Centralizator valori - abordarea prin costuri

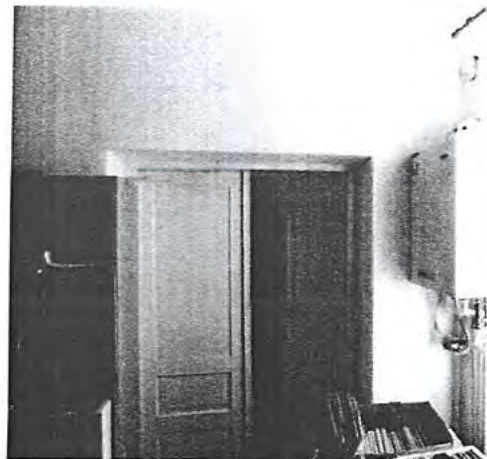
Nr. crt.	Denumire	Suprafață (mp)	Valoare de înlocuire (lei)	Grad de depreciere	Valoare rămasă actualizată (lei)	Valoare rotunjită (lei)
1	Clădire dispensar uman Săliștea	282	796.955	80%	159.391	159.400
	TOTAL		796.955		159.391	159.400

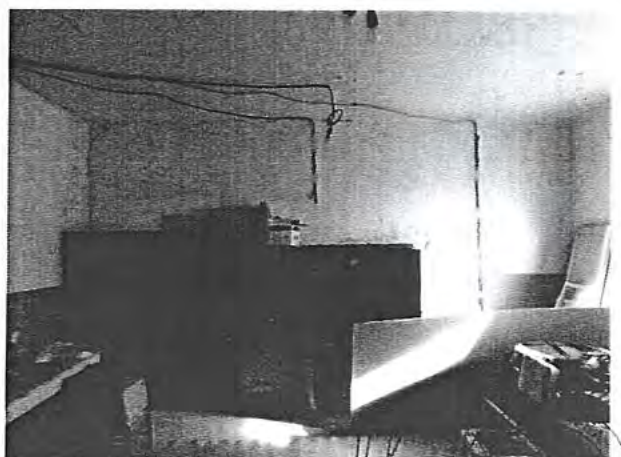
Întocmit:

ec. Bișboacă Nicolae Paul – evaluator ANEVAR











**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 70909 Săliștea

Nr. cerere 31228
Ziua 11
Luna 05
Anul 2022

Cod verificare

100115619890



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4664/Salitea

Adresa: Loc. Salitea, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 120/2 Top: 722/1/2/2	1.086	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 120/2 Top: 722/1/2/2	Loc. Salitea, Jud. Alba	Dispensar medical uman

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16533 / 11/03/2022		
Act Notarial nr. aut. 903-CONTRACT DE VÂNZARE, din 10/03/2022 emis de notar public Beldean Violeta;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlul de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) COMUNA SALISTEA, CIF:4562001, - DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 120/2 Top: 722/1/2/2	1.086	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.086	-	-	722/1/2/2	gradina

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 120/2 Top: 722/1/2/2	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	Dispensar medical uman

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

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

Data și ora generării,

11/05/2022, 13:22



ANEXA NR. 3

DOCUMENTAȚIE ATRIBUIRE

LICITAȚIE PUBLICĂ

privind închirierea unor spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat

Documentația de atribuire va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

1. Caietul de sarcini;
2. Fișa de date;
3. Contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
4. Formulare și modele de documente.

- 2022 -

INIȚIATOR,
PRIMAR
Jr. STĂNILĂ AUREL-EMIL



Avizează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL
Jr. IONESCU MIHAELA-ALINA



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA

str. Preot Constantin Oancea nr. 2, sat Săliștea, comuna Săliștea, județul Alba, cod poștal 517655, tel.: 0258762101,
website: www.comuna-saliste.ro, e-mail: primaria_saliste@yahoo.com

ANEXA NR. 3.1

CAIET DE SARCINI

LICITAȚIE PUBLICĂ

privind închirierea unor spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat

- 2022 -

Dispoziții generale

Prezentul caiet de sarcini a fost întocmit pe baza legislației în vigoare și precizează condițiile minime în care se desfășoară licitația publică pentru închirierea unor spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat și în administrarea Consiliului Local al comunei Săliștea.

Caietul de sarcini se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Săliștea.

1. AUTORITATEA PUBLICĂ

U.A.T. comuna Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 2, județul Alba, cod fiscal: 4562001, cod poștal: 517655, tel.: 0258762101, e-mail: primaria_salistea@yahoo.com.

2. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Obiectul închirierii îl constituie spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat și în administrarea Consiliului Local al comunei Săliștea.

(1) Imobilul este destinat desfășurării de activități medicale, așa cum reiese din proiectul de hotărâre privind închirierea imobilului.

(2) Imobilul aparține domeniului privat al comunei Săliștea.

(3) Subînchirierea imobilului este interzisă.

(4) Principiile care stau la baza atribuirii contractului de închiriere de bunuri proprietate privată aparținând U.A.T. comuna Săliștea sunt:

a) *transparența* - punerea la dispoziție tuturor celor Interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri;

b) *tratamentul egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri;

c) *proporționalitatea* - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) *nediscriminarea* - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) *libera concurență* - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaș în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

(5) Autoritatea publică are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

3. SCOPUL ȘI ANUNȚUL LICITAȚIEI

(1) Închirierea spațiilor din imobilul mai sus descris se va realiza prin licitație publică, organizată potrivit legii, iar închirierea e determinată de faptul că spațiile din imobilul care urmează a fi scos spre închiriere va aduce o creștere la venitul bugetului local al comunei Săliștea.

(2) Anunțul de licitație, publicat în Monitorul Oficial al României, partea a-VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet, trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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

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

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

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

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

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

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

4. DURATA ÎNCHIRIERII

(1) Spațiile din dispensarul medical uman situat în comuna Săliștea, aparținând domeniului privat de interes local, se închiriază pe o durată de **5 ani**, cu începere de la data încheierii contractului, cu drept de prelungire, prin act adițional, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Săliștea, însă dacă niciuna dintre părți nu denunță contractul de închiriere cu 30 de zile înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, valabilitatea acestuia se prelungește de drept pentru fiecare an în care nu s-a solicitat în mod expres rezilierea.

(2) Conform art. 341, alin. 26 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, autoritatea publică poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei de atribuire.

5. ELEMENTE DE PREȚ

(1) Valoarea minimă a **chiriei** pentru spațiile din imobilul în cauză este de **22,61 lei/mp/an**.

(2) Chiria se va achita lunar, în tranșe egale, prin virament bancar sau în numerar la casieria Primăriei Săliștea.

- (3) Cuanumul se indexează de drept, anual, cu rata inflației.
- (4) Modalitatea de achitare a chiriei, precum și cuantumul penalităților în caz de nerespectare a obligațiilor de plată vor fi prevăzute în contractul de închiriere.
- (5) **Taxa de participare la licitație** se stabilește astfel încât să se acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii și va fi inclusă în anunțul privind organizarea licitației. Taxa de participare nu se restituie la finalul licitației, cu excepția cazului când ofertantul nu s-a înscris la procedura de licitație. Aceasta este în cuantum de **60 lei**.
- (6) Cuanumul **garanției de participare** la licitație este în sumă de **80 lei**.
- (7) Taxa și garanția de participare sunt valabile pentru o singură licitație și se vor achita în lei cu chitanță sau ordin de plată vizat de bancă până la data limită de depunere a cererii de înscriere la licitație.
- (8) Ofertanților necâștigători li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație în maxim 15 zile lucrătoare de la data desfășurării licitației publice.
- (9) Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului, dacă își revocă oferta, după adjudecare sau ofertantul refuză să semneze contractul în termenul stabilit pentru încheierea acestuia.
- (10) Garanția de participare a ofertanțului câștigător face parte din chiria bunului adjudecat.
- (11) **Prețul de vânzare a documentației de atribuire** se stabilește astfel încât să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia, în cuantum de **40 lei**.
- (12) Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 8.00 - 16.00 de la registratura Primăriei comunei Săliștea.
- (13) Locatarul / chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului dovada constituirii **garanției pentru buna execuție** a contractului, în lei, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.
- (14) Garanția, conform art. 334, alin. 5 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este obligatorie, fiind stabilită la **nivelul contravalorii a două chirii** și poate fi plătită la casieria Primăriei comunei Săliștea sau cu ordin de plată în contul deschis la Trezoreria Alba Iulia.
- (15) Suma constituită cu titlu de garanție va fi restituită în termen de 15 zile lucrătoare de la expirarea contractului și numai ca urmare a respectării clauzelor contractuale pe toată perioada derulării acestuia.
- (16) Conform art. 344, alin. 7 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe / impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea / diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

6. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

- (1) Licitația publică este procedura la care orice persoană fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune oferta în condițiile respectării prevederilor documentației de atribuire.
- (2) Operațiunile pregătitoare organizării licitației publice, în vederea închirierii

imobilului scos spre închiriere, sunt îndeplinite de către compartimentele de specialitate ale Primăriei comunei Săliște.

(3) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către Primăria comunei Săliște în Monitorul Oficial al României, partea a-VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina sa de internet.

(4) Anunțul de licitație, precum și dispoziția privind desemnarea comisiei răspunzătoare de organizarea procedurii de închiriere a spațiilor din incinta dispensarului medical uman se semnează de către primarul comunei Săliște.

(5) Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute la pct. 3, alin. 2 din prezentul caiet de sarcini.

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

(7) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire numai după ce achită taxa de documentare (taxa de participare), prevăzută în documentația de atribuire.

(8) Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens, într-un exemplar, pe suport hârtie, contra cost.

(9) Autoritatea publică are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens și a plătit taxa de documentare (taxa de participare).

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

(11) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea publică a perioadei prevăzute mai sus să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(12) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(13) Autoritatea publică are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(14) Autoritatea publică are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile legii, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(15) Fără a aduce atingere prevederilor de mai sus, autoritatea publică are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(16) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea publică în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut mai sus, aceasta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

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

(19) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.

(20) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică, nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea publică anulează procedura de licitație.

7. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR - CRITERII DE VALABILITATE ALE OFERTEI

(1) Oferta se redactează în limba română.

(2) Oferta se depune printr-o cerere la Registratura Primăriei comunei Săliște, într-un sigur exemplar, semnat de ofertant, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, cerere care se înregistrează la Registratura Primăriei comunei Săliște (comuna Săliște, str. Preot Constantin Oancea nr. 2, județul Alba), în registrul Oferte, precizându-se data și ora, plicuri care vor conține următoarele elemente:

(A) **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă de date cu informații privind ofertantul (**anexa nr. 3.2.**) și o cerere de participare la licitație (**anexa nr. 3.4. - formular nr. 2**), semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) *acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:*

➤ copie conformă cu originalul de pe cartea de identitate a persoanei fizice participante;

➤ copie conformă cu originalul de pe certificatul de înregistrare fiscală pentru persoane fizice autorizate, societăți comerciale, unități medicale cu personalitate juridică sau unități care desfășoară activități conexe actului medical, cu personalitate juridică;

➤ copie conformă cu originalul de pe certificatul de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, pentru societăți comerciale;

➤ copie conformă cu originalul de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante ale societății comerciale;

➤ copie conformă cu originalul de pe certificatul de membru al Colegiului Medicilor din România, vizat la zi, în cazul în care se închiriază spațiul pentru desfășurarea de activități medicale, respectiv certificatul de membru al Colegiului Farmaciștilor din România, vizat la zi, în cazul în care se închiriază spațiul pentru desfășurarea de activități farmaceutice;

➤ copie conformă cu originalul de pe autorizația de liberă practică în domeniul medical / domeniul farmaceutic, eliberată de autoritatea competentă sau actul constitutiv (din care să reiasă că desfășoară activități în domeniul medical), inclusiv de pe toate actele adiționale relevante, pentru persoanele juridice;

➤ certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, în original;

➤ certificat fiscal emis de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Alba, din care rezultă că nu are datorii la bugetul de stat, în original;

➤ certificat fiscal emis de compartimentul buget-finanțe, contabilitate, taxe și impozite al Primăriei de la domiciliul / sediul social al ofertantului, din care rezultă că nu are datorii la bugetul local, în original;

- extras de pe cont bancar, în original;
- orice tip de document emis de unitățile bancare / declarații bancare corespunzătoare prin care se va atesta faptul că, în cazul atribuirii contractului, operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont), respectiv posibilitatea disponibilizării sumei respective, în cazul atribuirii contractului, pe o perioadă de 2 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente;
- declarația de participare la procedură, în original (**anexa nr. 3.4. - formular nr. 3**);
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în litigiu, reorganizare judiciară sau faliment, în original (**anexa nr. 3.4. - formular nr. 4**);
- declarația pe propria răspundere a ofertantului că va păstra destinația spațiului închiriat, pentru activități medicale / conexe actului medical / farmaceutice, în original (**anexa nr. 3.4. - formular nr. 5**);
- declarația pe propria răspundere a ofertantului privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor (**anexa nr. 3.4. - formular nr. 6**);
- împuternicirea de reprezentare a unei alte persoane pentru ofertantul, persoană fizică / juridică, care nu poate fi prezent la licitație, însoțită de copia de pe actul de identitate; persoanele juridice pot fi reprezentate însă și de administrator sau, în lipsa acestuia, de o altă persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice (**anexa nr. 3.4. - formular nr. 7**).

c) dovada achitării contravalorii documentației de atribuire – 40 lei, a taxei de participare la licitație – 60 lei și a garanției de participare – 80 lei, prin depunerea xerocopiilor după chitanțele eliberate de casieria Primăriei comunei Săliștea sau ordin de plată.

(B) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, oferta financiară (model ofertă - **anexa nr. 3.4. - formular nr. 8**), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul / reședința / sediu social principal / secundar sau punct de lucru al acestuia, după caz.

(3) Oferta trebuie să cuprindă condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația.

(4) Pentru spațiul scos la licitație, fiecare participant va depune o singură ofertă, redactată în limba română.

(5) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea publică. Ofertantul care solicită retragerea ofertei pe perioada de valabilitate a acesteia, pierde garanția de participare și calitatea de ofertant.

(6) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

(8) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini al licitației.

(9) Neprezentarea oricărui document prevăzut în prezentul caiet de sarcini, atrage

de drept eliminarea ofertelor respective din cadrul ședinței de licitație.

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

(11) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (12) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(15) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (11).

8. COMISIA DE EVALUARE

(1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc prin dispoziția primarului. Comisia adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în documentația de atribuire.

(4) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(5) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(6) Membrii comisiei de evaluare, supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la pct. 12.

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

(8) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(9) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii titulari ai acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(10) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

(a) analizează și selectează ofertele pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior, înregistrat, raportate la prevederile cuprinse în documentația de atribuire, aprobată;

(b) întocmește lista cuprinzând ofertele admise și o comunică către ofertanții prezenți la ședința de licitație respectivă (*proces-verbal etapa I - deschiderea plicurilor exterioare*);

(c) se asigură că deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal etapa I - deschiderea plicurilor exterioare de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți (*proces-verbal etapa II - deschiderea plicurilor interioare*);

(d) analizează și evaluează ofertele;

(e) asigură întocmirea raportului de evaluare de către o persoană fizică sau juridică autorizată;

(f) desemnează oferta câștigătoare;

(g) comunică decizia de adjudecare către autoritatea publică și ofertanți.

(11) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

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

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

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

9. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

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

a) a plătit taxa de documentare privind participarea la licitație (taxa de participare), inclusiv garanția de participare;

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

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

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

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică sau juridică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile U.A.T. comuna Săliștea în ultimii 3 ani, dar a refuzat încheierea contractului ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

(3) Persoana fizică sau juridică interesată să participe la licitație va depune la Registratura Primăriei comunei Săliștea o cerere (*model cerere depunere ofertă și documente de calificare - anexa nr. 3.4. - formular nr. 1*).

10. CRITERII DE EVALUARE A OFERTELOR

(1) Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de atribuire prezentate mai jos și în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu:

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

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

- a) cel mai mare nivel al chiriei (oferta financiară) – 40 %.

a.1) Valoarea minimă ce poate fi ofertată este de 22,61 lei/mp/an. Propunerea financiară va fi exprimată ferm în lei pentru spațiile din imobilul licitat. Ofertantul trebuie să prezinte formularul de ofertă.

- a.2) Punctajul se calculează astfel:

- pentru cel mai mare nivel al chiriei se acordă punctajul maxim de 40 puncte;
- pentru valoarea ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată, punctajul se calculează astfel: $\text{punctaj valoare ofertată } n = \text{valoare ofertată } n / \text{valoare maximă ofertată} \times 40 \text{ pct.}$

- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30 %.

b.1) Ofertantul trebuie să prezinte dovada că va avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 2 luni de derulare a contractului în valoare egală cu cuantumul a 2 chirii raportate la prețul ofertat lei/mp/an (la calculul chiriilor ofertantul va lua în considerare propunerea financiară exprimată în formularul de ofertă). Ofertantul trebuie să prezinte orice tip de document emis de unitățile bancare / declarații bancare corespunzătoare prin care se va atesta faptul că, în cazul atribuirii contractului, operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont), respectiv posibilitatea disponibilizării sumei respective, în cazul atribuirii contractului, pe o perioadă de 2 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.

- b.2) Punctajul se calculează astfel:

- pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 2 luni de derulare a contractului se acordă punctajul maxim de 30 pct;
- pentru un nivel mai mic decât cel mai mare nivel ofertat al disponibilităților bănești, punctajul se calculează astfel: $\text{punctaj disponibilități ofertate } n = \text{disponibilități ofertate } n / \text{disponibilități maxime ofertate} \times 30 \text{ pct.}$

- c) pentru protecția mediului înconjurător – 20 %. Ofertantul trebuie să prezinte **anexa nr. 3.4. - formular nr. 6.**

- pentru prezentarea formularului nr. 6 - declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, se acordă punctajul maxim de 20 pct;

- pentru neprezentarea acestei declarații nu se acordă niciun punct.

- d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10 %. Ofertantul trebuie să prezinte **anexa nr. 3.4. - formular nr. 5.**

- pentru prezentarea formularului nr. 5 - declarație păstrare destinație spațiu închiriat pentru activități medicale / conexe actului medical / farmaceutice, se acordă punctajul maxim de 10 pct;

- pentru neprezentarea acestei declarații nu se acordă niciun punct.

- (3) Punctajele se calculează cu precizie de două zecimale.
- (4) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

11. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

- (1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului / criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
- (2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- (3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- (4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- (6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- (7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile pct. 7.
- (8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la pct. 7. În caz contrar, se aplică prevederile pct. 7, alin. (15).
- (9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- (10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- (12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.
- (16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la pct. 10, alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- (17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc,

departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

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

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

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

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

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul / ofertanții câștigător / câștigători cu privire la acceptarea ofertei / ofertelor prezentate.

(25) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(26) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

(27) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(28) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la pct. 7, alin. (1) - (11).

12. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și / sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea acestor prevederi se sancționează potrivit dispozițiilor legale.

(2) Persoana care a participat la întocmirea documentației de licitație are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de licitație nu este de natură să defavorizeze concurența.

(3) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare / evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

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

a) soț / soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț / soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

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

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

(5) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț / soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

13. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

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

(2) Evaluarea ofertelor care vor participa la licitație se face pe baza criteriilor de atribuire prevăzute în prezentul caiet de sarcini, de către comisia de evaluare numită prin dispoziția primarului.

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

(4) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.

(5) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea publică anulează procedura de licitație.

(6) Orice ofertant se poate înscrie la licitație cu condiția achitării taxei de documentare și garanției de participare la licitație.

(7) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

(a) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior înregistrat, raportate la prevederile cuprinse în documentația de atribuire aprobată de Consiliul Local;

(b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora către ofertanții prezenți la ședința de licitație respectivă (**proces-verbal etapa I** - deschiderea plicurilor *exterioare*);

(c) deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal etapa I - deschiderea plicurilor *exterioare* de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți (**proces-verbal etapa II** - deschiderea plicurilor *interioare*);

(d) analizarea și evaluarea ofertelor;

(e) întocmirea raportului de evaluare;

(f) desemnarea ofertei câștigătoare;

(g) comunicarea deciziei de adjudecare către autoritatea publică și ofertanți.

(8) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. La punctaj egal va fi declarat câștigător, ofertantul cu oferta financiară cea mai mare. În situația în care oferta financiară este egală, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pe criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(9) Ofertanților declarați necâștigători, la solicitare scrisă, li se va restitui garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

14. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE AUTORITĂȚII CONTRACTANTE ȘI ALE TITULARULUI DREPTULUI DE ÎNCHIRIERE

(1) Autoritatea contractantă are următoarele drepturi și obligații:

a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în maximum 30 de zile de la constituirea garanției;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, la nivelul contravalorii a două chirii; în caz contrar, este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;

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

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

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

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

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

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

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

d) să nu exploateze bunul închiriat ca un rău proprietar;

- e) se interzice subînchirierea imobilului;
 - f) chiriașul se obligă să permită accesul necondiționat, pe toată durata închirierii, în vederea executării lucrărilor de reparații, intervenții sau exploatare a rețelelor tehnico-edilitare;
 - g) chiriașul se obligă să mențină curățenia în limita amplasamentului;
 - h) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
 - i) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
 - j) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe civile.
- (3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorității contractante la reținerea acesteia din garanție, cu obligația titularului dreptului de închiriere de a o reîntregi sau rezilierea contractului de închiriere.

15. ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

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

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

a) în cadrul documentației de atribuire și / sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la pct. 2, alin. 4;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. pct. 2, alin. 4.

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

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

16. ÎNCHEIEREA / NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

(2) Autoritatea publică poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării ofertanților despre deciziile referitoare la atribuirea contractului.

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

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

(5) Contractul de închiriere se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității. Contractul se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia chiriașului.

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

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

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

(9) Neîncheierea contractului atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(10) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine plata daunelor-interese și pierderea dreptului de câștigător.

(11) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(12) Daunele-interese prevăzute la alin. (9) și (10) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

(14) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (13), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (11).

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

17. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII

(1) La expirarea termenului de închiriere chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină spațiul închiriat. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

(2) Apariția sau încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin fax sau telefon urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

(3) În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus,

executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va plăti penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului.

(4) Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

(5) În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul imposibilității de exploatare a spațiului închiriat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită în acest sens, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

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

(7) În cazul în care, în situația prevăzută mai sus, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează. Ulterior, autoritatea publică va relua procedura de licitație.

(8) Contractul de închiriere va fi reziliat unilateral de către proprietar în următoarele cazuri:

- a) în cazul în care interesul național sau local o impune;
- b) se execută lucrări de reabilitare sau modernizare a zonei;
- c) schimbarea destinației imobilului de către proprietar;
- d) neplata chiriei la termenul stabilit.

18. SANCTIUNI

Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor, pentru nerespectarea prevederilor legale privind procedura de închiriere, sunt prevăzute de art. 345 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

19. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

20. EVIDENȚA DOCUMENTAȚIEI PROCEDURII

(1) În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de închiriere și la derularea contractelor de închiriere de bunuri proprietate privată, autoritatea contractantă întocmește și păstrează două registre:

a) registrul Oferte, care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de închiriere de bunuri proprietate privată; se

precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la propunerile de închiriere, studiul de oportunitate, la oferte, la procedura de atribuire aplicată;

b) registrul Contracte, care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul, durata contractului de închiriere de bunuri proprietate privată, termenele de plată a chiriei, obligațiile de mediu.

(2) Registrele prevăzute la alin. (1) se întocmesc și se păstrează la sediul locatorului.

(3) Locatorul are obligația de a întocmi dosarul închirierii pentru fiecare contract atribuit.

(4) Dosarul închirierii se păstrează de către locator atât timp cât contractul de închiriere de bunuri proprietate privată produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

(5) Dosarul închirierii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) studiul de oportunitate al închirierii;

b) hotărârea de aprobare a închirierii;

c) anunțurile prevăzute de prezenta secțiune referitoare la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate privată și dovada transmiterii acestora spre publicare;

d) documentația de atribuire;

e) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire;

f) denumirea / numele ofertantului / ofertanților a / ale cărui / căror ofertă / oferte a / au fost declarată / declarate câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;

g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;

h) contractul de închiriere de bunuri proprietate privată semnat.

(6) Dosarul închirierii are caracter de document public.

(7) Accesul persoanelor la aceste informații se realizează în conformitate cu termenele și procedurile prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

21. RADIEREA ÎNCHIRIERII

În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de autoritatea contractantă, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

22. DISPOZIȚII FINALE

(1) Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

(2) Titularul dreptului de închiriere poate solicita sprijin la Primăria comunei Săliște.

INIȚIATOR,
PRIMAR
Jr. STĂNILĂ AUREL-EMIL



Avizează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL
Jr. IONESCU MIHAELA-ALINA

FIȘA DE DATE – persoană fizică

privind închirierea, prin licitație publică, a unor spații din incinta dispensarului medical uman în scopul desfășurării de activități de medicină / farmacie

(numele și adresa ofertantului)

1. Numele și prenumele: _____
2. Act identitate: _____
3. Adresă domiciliu: _____
4. Telefon: _____; Fax: _____

OFERTANT,

(numele și semnătura)

FIȘA DE DATE – persoană juridică
privind închirierea, prin licitație publică, a unor spații din incinta dispensarului medical uman
în scopul desfășurării de activități de medicină / farmacie

(denumirea ofertantului)

1. Denumirea: _____
2. Numele și prenumele reprezentantului legal: _____
3. Act identitate reprezentant: _____
4. Cod fiscal: _____
5. Cont Trezorerie: _____
6. Sediul central: _____
7. Telefon: _____; Fax: _____
8. Certificat de înmatriculare / înregistrare: _____
9. Obiectul de activitate: _____
10. Birourile filialelor / sucursalelor locale (dacă este cazul):
 - Sucursală _____
(adresă, certificat de înmatriculare/înregistrare, telefon/fax)
 - Filială _____
(adresă, certificat de înmatriculare/înregistrare, telefon/fax)
11. Principala piață a afacerilor: _____
12. Cifra de afaceri pe ultimii trei ani: _____

OFERTANT,

(numele și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA

str. Preot Constantin Oancea nr. 2, sat Săliștea, comuna Săliștea, județul Alba, cod poștal 517655, tel.: 0258762101,
website: www.comuna-salitea.ro, e-mail: primaria_salitea@yahoo.com

ANEXA NR. 3.3

Comuna Săliștea
Județul Alba

Nr. /data

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Încheiat astăzi

I. Părțile contractante

1. Între Comuna Săliștea, adresa str. Preot Constantin Oancea nr. 2, telefon / fax 0258762101, având codul de înregistrare fiscală 4562001, cont deschis la Trezoreria Alba Iulia, reprezentat legal prin primar Stănilă Aurel-Emil, în calitate de locator, și:

2., cu domiciliul / reședința / sediul social principal / secundar sau punct de lucru în localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., județul, având CNP / CUI, contul nr., deschis la, telefon, fax, reprezentată prin, legitimat(ă) cu BI / CI seria, nr., eliberat(ă) de, la data de, în calitate de

la data de, la sediul locatorului (alt loc, adresa etc.), în temeiul prevederilor art. 1270 și art. 1777-1835 din Noul Cod Civil – Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Hotărârii Consiliului Local al comunei Săliștea de aprobare a închirierii nr. din, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat și în administrarea Consiliului Local al comunei Săliștea, în suprafață utilă de mp, suprafață desfășurată de mp.

2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției, conform art. 343, alin. 4 din O.U.G. nr. 57/2019, proces-verbal care devine anexă la contract.

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

a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului:;

b) bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatorului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini:
... ..;

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului:

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

5. Obiectivele locatorului sunt:

a) valorificarea imobilului prin închiriere;

b) atragerea de venituri la bugetul local.

III. Durata contractului

1. Durata închirierii este de 5 ani, începând cu data semnării contractului, cu drept de prelungire, prin act adițional, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Săliștea, cu simplul acord de voință al părților, însă dacă niciuna dintre părți nu denunță contractul de închiriere cu 30 de zile înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, valabilitatea acestuia se prelungește de drept pentru fiecare an în care nu s-a solicitat în mod expres rezilierea.

2. La data expirării contractului, proprietarul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi valabilitatea acestuia.

IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de lei/mp/an.

2. Suma totală va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Săliștea, deschis la Trezoreria Alba Iulia, sau în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.

3. Plata chiriei se va face lunar, în tranșe egale, prin virament bancar sau în numerar la casieria Primăriei Săliștea.

4. Quantumul se indexează de drept, anual, cu rata inflației.

5. Conform art. 344, alin. 7, din Codul administrativ, în situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe / impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea / diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, prin act adițional.

6. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,01% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere.

7. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile și obligațiile locatarului:

Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

- a)** să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b)** să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c)** are obligația de a suporta cheltuielile privind utilitățile (energie electrică, gaze naturale, apă-canal, servicii de telefonie, internet) și cheltuielile comune (salubritate, servicii de curățenie și pază) aferente spațiului închiriat - dacă este cazul;
- d)** are obligația să prezinte, la data încheierii contractului, dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, în lei, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate. Garanția, conform art. 334, alin. 5 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este obligatorie, fiind stabilită la nivelul contravalorii a două chirii și poate fi plătită la casieria Primăriei comunei Săliște sau cu ordin de plată în contul deschis la Trezoreria Alba Iulia. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere (chiriaș) dau dreptul proprietarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrezească garanția în termen de 6 luni, în caz contrar se va proceda la rezilierea contractului. Rezilierea va opera de drept, fără somație, punere în întârziere și fără îndeplinirea oricărei alte formalități de la data comunicării acestei măsură, iar chiriașul va preda imobilul liber de orice sarcini;
- e)** să nu exploateze bunul închiriat ca un rău proprietar;
- f)** se interzice subînchirierea imobilului;
- g)** să informeze imediat proprietarul asupra oricăror accidente și pagube care s-au produs asupra bunului închiriat și să le suporte dacă sunt produse din vina sa;
- h)** să respecte condițiile de funcționare, normele P.S.I., procedurile de utilizare și exploatare a aparaturii medicale din dotare conform indicațiilor tehnice din manualul de utilizare; chiriașul răspunde în mod expres de nerespectarea și nepunerea în aplicare a atribuțiilor ce-i revin pe linia prevenirii și stingerii incendiilor;
- i)** chiriașul se obligă să mențină curățenia în limita amplasamentului;
- j)** chiriașul se obligă să permită accesul necondiționat, pe toată durata închirierii, în vederea executării lucrărilor de reparații, intervenții sau exploatare a rețelelor tehnico-edilitare, a unor intervenții mai ample sau de reparații capitale necesare bunei funcționări a bunului închiriat;
- k)** chiriașul se obligă să mențină în bună stare, să întrețină și să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- l)** chiriașul se obligă să obțină toate autorizațiile legale de funcționare de la autoritățile competente, necesare desfășurării activității conform destinației bunului închiriat;
- m)** să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- n)** să respecte obiectul de activitate pentru care a închiriat imobilul, să folosească bunul potrivit destinației prevăzute în contract, să nu schimbe destinația bunului închiriat;
- o)** să depună declarația de impunere taxă pe clădire conform art. 455, alin. 2 - 3

din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, în 30 de zile de la data încheierii contractului;

p) să suporte noile tarife în cazul apariției unor reglementări privind modificarea chiriei;

q) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe civile.

2. Drepturile și obligațiile locatorului:

a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în maximum 30 de zile de la constituirea garanției;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, la nivelul contravalorii a două chirii; în caz contrar, este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;

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

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

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

3. Drepturile și obligațiile ce decurg din prezentul contract nu pot fi transferate către terți.

VI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți

Locatarul răspunde de:

Locatarul răspunde de:

VII. Răspunderea contractuală

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

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

3. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

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

2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

IX. Încetarea contractului

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

e) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul executării unor lucrări de reabilitare sau modernizare a zonei;

g) schimbarea destinației imobilului;

h) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;

i) prin acordul scris al ambelor părți;

j) din orice alte cauze prevăzute de lege.

X. Forța majoră

1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau / și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege (eveniment independent de voința părților, Imprevizibil și Inevitabil care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile).

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

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

XI. Notificări

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

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

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

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

XII. Dispoziții finale

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

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

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

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

5. Presentul contract a fost încheiat într-un număr de exemplare, câte unul pentru fiecare parte, astăzi, ..., data semnării lui, în Primăria

LOCATOR,

Comuna Săliștea

Primar: dl.

SS

LOCATAR,

.....

SS

FORMULARE

FORMULAR NR. 1: CERERE DE DEPUNERE OFERTĂ FINANCIARĂ ȘI DOCUMENTE DE CALIFICARE

Către,
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA
DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul(a) / Subscrisa _____,
cu domiciliul / reședința / sediu social principal / secundar sau punct de lucru în _____,
nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul _____,
str. _____,
reprezentat(ă) prin numitul(a) _____,
potrivit împuternicirii / documentului emis de administratorul firmei legitimat(ă) cu B.I. / C.I.
seria _____, nr. _____, eliberat(ă) de _____, la data de _____,
având nr. telefon _____, prin prezenta, ca urmare a
anunțului publicat de instituția dumneavoastră privind organizarea licitației publice pentru
atribuirea contractului având ca obiect **închirierea unor spații din incinta dispensarului
medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr.
70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea,
domeniu privat, în scopul desfășurării de activități de medicină / farmacie**, îmi exprim /
ne exprimăm interesul de a participa la licitație, în calitate de ofertant.

Am luat cunoștință de documentația de atribuire a licitației pe care o însușim și
anexăm la prezenta cerere oferta financiară și documentele de calificare solicitate, într-un
singur exemplar semnat, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul
interior, după cum urmează:

- **un plic exterior** pe care s-a indicat obiectul licitației pentru care este depusă
oferta; plicul conține:

➤ *fișa de date* cu informații privind ofertantul și o *cerere de participare*
prevăzute în caietul de sarcini achiziționat, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau
modificări;

➤ *acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului;*

➤ *acte doveditoare privind achitarea contravalorii documentației de
atribuire, a taxei de participare la licitație și a garanției de participare.*

- **un plic interior**, care conține oferta propriu-zisă.

Data: _____

Semnătura _____

FORMULAR NR. 2: CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul(a) / Subscrisa _____, cu domiciliul / reședința / sediu social principal / secundar sau punct de lucru în _____, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul _____, reprezentat(ă) prin numitul(a) _____, potrivit împuternicirii / documentului emis de administratorul firmei legitimat(ă) cu B.I. / C.I. seria _____, nr. _____, eliberat(ă) de _____, la data de _____, având nr. telefon _____, prin prezenta, ca urmare a anunțului publicat de instituția dumneavoastră privind organizarea licitației publice pentru atribuirea contractului având ca obiect **închirierea unor spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat, în scopul desfășurării de activități de medicină / farmacie**, îmi exprim / ne exprimăm interesul de a participa la licitație, în calitate de ofertant.

Alăturat anexez / anexăm următoarele documente:

- copie conformă cu originalul de pe cartea de identitate a persoanei fizice participante;
- copie conformă cu originalul de pe certificatul de înregistrare fiscală pentru persoane fizice autorizate, societăți comerciale, unități medicale cu personalitate juridică sau unități care desfășoară activități conexe actului medical, cu personalitate juridică;
- copie conformă cu originalul de pe certificatul de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, pentru societăți comerciale;
- copie conformă cu originalul de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante ale societății comerciale;
- copie conformă cu originalul de pe certificatul de membru al Colegiului Medicilor din România, vizat la zi, în cazul în care se închiriază spațiul pentru desfășurarea de activități medicale, respectiv certificatul de membru al Colegiului Farmaciștilor din România, vizat la zi, în cazul în care se închiriază spațiul pentru desfășurarea de activități farmaceutice;
- copie conformă cu originalul de pe autorizația de liberă practică în domeniul medical / domeniul farmaceutic, eliberată de autoritatea competentă sau actul constitutiv (din care să reiasă că desfășoară activități în domeniul medical), inclusiv de pe toate actele adiționale relevante, pentru persoanele juridice;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, în original;
- certificat fiscal emis de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Alba, din care rezultă că nu are datorii la bugetul de stat, în original;
- certificat fiscal emis de compartimentul buget-finanțe, contabilitate, taxe și impozite al Primăriei de la domiciliul / sediul social al ofertantului, din care rezultă că nu are datorii la bugetul local, în original;
- extras de pe cont bancar, în original;
- orice tip de document emis de unitățile bancare / declarații bancare corespunzătoare prin care se va atesta faptul că, în cazul atribuirii contractului, operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont), respectiv posibilitatea disponibilizării sumei respective, în cazul atribuirii contractului, pe o perioadă de 2 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente;
- declarația de participare la procedură, în original (**anexa nr. 3.4. - formular nr. 3**);
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în litigiu, reorganizare judiciară sau faliment, în original (**anexa nr. 3.4. - formular nr. 4**);
- declarația pe propria răspundere a ofertantului că va păstra destinația spațiului închiriat, pentru activități medicale / conexe actului medical / farmaceutice, în original (**anexa nr. 3.4. - formular nr. 5**);
- declarația pe propria răspundere a ofertantului privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor (**anexa nr. 3.4. - formular nr. 6**);
- împuternicirea de reprezentare a unei alte persoane pentru ofertantul, persoană fizică / juridică, care nu poate fi prezent la licitație, însoțită de copia de pe actul de identitate; persoanele juridice pot fi reprezentate însă și de administrator sau, în lipsa acestuia, de o altă persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice (**anexa nr. 3.4. - formular nr. 7**);
- dovada achitării contravalorii documentației de atribuire – 40 lei, a taxei de participare la licitație – 60 lei și a garanției de participare – 80 lei, prin depunerea xerocopiilor după chitanțele eliberate de casieria Primăriei comunei Săliștea sau ordin de plată.

Data: _____

Semnătura _____

FORMULAR NR. 3: DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

la licitația publică pentru închirierea unor spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat, în scopul desfășurării de activități de medicină / farmacie

Către, _____

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

Prin prezenta,

Subsemnatul(a) / Noi, _____
(denumirea ofertantului)

îmi manifest / ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru **închirierea unor spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat, în scopul desfășurării de activități de medicină / farmacie**, organizată în ședință publică la data _____ ora _____ de către Primăria comunei Săliștea.

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

Mă angajez / ne angajăm ca, în cazul în care oferta mea / noastră este adjudecată, să închei(em) cu organizatorul licitației contractul de închiriere și să constituim(m) garanția de bună execuție a contractului, în termenele stipulate în documentația de licitație.

Am luat cunoștință de faptul că, în cazul neîndeplinirii angajamentului stipulat mai sus, voi / vom fi decăzut(ți) din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și voi / vom pierde garanția de participare constituită.

Mă angajez / ne angajăm răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals mși uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și / sau sau copie, în vederea participării la procedură, precum și pentru realitatea informațiilor, datelor și angajamentelor furnizate / făcute în cadrul procedurii.

Am luat la cunoștință de prevederile documentației de atribuire și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____.

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

Data: _____

Semnătura _____

FORMULAR NR. 4: DECLARAȚIE DE ELIGIBILITATE

OFERTANT

DECLARAȚIE DE ELIGIBILITATE

Subsemnatul(a) reprezentant(ă) / împuternicit(ă)
al
(denumirea operatorului economic)

În calitate de ofertant la procedura de licitație publică având ca obiect închirierea **unor spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat, în scopul desfășurării de activități de medicină / farmacie**, declar pe propria răspundere sub sancțiunea excluderii din procedură și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situațiile menționate mai jos și anume:

- a) nu sunt în stare de insolvență, faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- d) în ultimii 3 ani nu m-am aflat în situația neîndeplinirii sau îndeplinirii în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, și respectiv nu am săvârșit fapte care să producă sau să fie de natură să producă grave prejudicii beneficiarilor;
- e) nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- f) în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și / sau spălare de bani;
- g) nu prezint informații false și mă angajez să prezint informațiile solicitate de către autoritatea contractantă, în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție.

Subsemnatul(a) declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

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

Prezenta declarație este valabilă până la data de
(se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei)

Data:

Semnătura

**FORMULAR NR. 5: DECLARAȚIE PĂSTRARE DESTINAȚIE SPAȚIU ÎNCHIRIAT,
PENTRU ACTIVITĂȚI MEDICALE / CONEXE ACTULUI MEDICAL / FARMACEUTICE**

DECLARAȚIE

**Către,
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA**

Subsemnatul(a) / Subscrisa _____,
cu domiciliul / reședința / sediu social principal / secundar sau punct de lucru în
_____, str. _____
nr. _____, bl. _____, sc. _____, et _____, ap. _____, județul _____,
reprezentat(ă) prin numitul(a) _____,
potrivit împuternicirii / documentului emis de administratorul firmei legitimat(ă) cu B.I. / C.I.
seria _____, nr. _____, eliberat(ă) de _____, la data de
_____, având nr. telefon _____, prin prezenta, declar pe
propria răspundere, cunoscând prevederile Codului Penal, că pe perioada închirierii **unor
spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin
Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în
proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat, în scopul desfășurării de activități de
medicină / farmacie**, voi respecta destinația dată de Consiliul Local pentru utilizarea spațiilor
în cauză, respectiv aceea de desfășurare a unor activități medicale / farmaceutice.

Dau prezenta declarație spre a-mi folosi la participarea la licitația care va avea loc la
sediul Primăriei comunei Săliștea în data de _____.

Data: _____

Semnătura _____

**FORMULAR NR. 6: DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA REGLEMENTĂRILOR
REFERITOARE LA PROTECȚIA MEDIULUI, SECURITATEA ȘI SĂNĂTATEA ÎN MUNCĂ,
NORMELE DE APĂRARE ÎMPOTRIVA INCENDIILOR**

OFERTANT

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) _____, reprezentant(ă)
împuternicit(ă) al _____,

(denumirea și sediul ofertantului)

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicării faptei de fals în acte publice, că
mă angajez să prestez activități în incinta spațiului închiriat, pe toată durata contractului
de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția
mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva
incendiilor.

De asemenea, declar pe propria răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont
de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în
muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

OFERTANT,

.....
(semnătură autorizată și ștampilă)

Data completării _____

FORMULAR NR. 7: ÎMPUTERNICIRE

OFERTANT

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa, cu
sediul în,
înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr., CUI,
reprezentată legal prin, în calitate
de, împuternicim prin prezenta pe,
domiciliat(ă) în, CNP
....., identificat(ă) cu B.I. / C.I. seria, nr.,
eliberat(ă) de, la data de, având funcția de
....., să ne reprezinte la procedura de licitație
publică inițiată de în calitate de
.....

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul(a) va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și / sau în urma desfășurării procedurii;
3. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.
4. Prin prezenta, împuternicitul(a) nostru(noastră) este pe deplin autorizat(ă) să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă: Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).

Data

Denumirea mandantului

.....

Reprezentat legal prin

.....
(Nume, prenume)

.....
(Funcție)

.....
(Semnătura autorizată și ștampila)

FORMULAR NR. 8: OFERTĂ

OFERTĂ

Subsemnatul(a) / Subscrisa _____, cu domiciliul / reședința / sediu social principal / secundar sau punct de lucru în _____, str. _____, nr. ____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul _____, legitimat(ă) cu B.I. / C.I. seria _____, nr. _____, eliberat(ă) de la data de _____, având nr. telefon _____, prin numitul(a) _____, în calitate de reprezentant al S.C. _____, înscris(ă) la licitația din data de _____ privind **spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat, în scopul desfășurării de activități de medicină / farmacie**, ofer suma de _____ lei/mp/an reprezentând chiria pentru spațiul menționat anterior ce va face obiectul contractului de închiriere.

Sunt / suntem de acord cu documentația de atribuire a licitației și cu condițiile menționate în caietul de sarcini și am luat la cunoștință că în situația în care vor avea loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe / impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea / diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, în cadrul termenului contractual.

Data: _____

Semnătura _____

MODEL DOCUMENT: ANUNȚ LICITAȚIE

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA

Nr. _____ din _____

ANUNȚ IMPORTANT!

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, COMUNA SĂLIȘTEA, având statut de Unitate Administrativ Teritorială – persoană juridică de drept public, identificată prin CIF 4562001, cu sediul în comuna Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 2, județul Alba, tel.: 0258762101, e-mail: primaria_salistea@yahoo.com, face cunoscut că în data de _____, 2022, orele 12⁰⁰, în sala de ședințe a Primăriei comunei Săliștea (comuna Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 2, județul Alba) va avea loc licitația publică în vederea închirierii unor spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat, în scopul desfășurării de activități de medicină / farmacie, închiriere aprobată prin H.C.L. Săliștea nr. _____ / _____, 2022.

1. Informații generale privind autoritatea contractantă, în special denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, numărul de telefon, fax și / sau adresa de e-mail, persoană de contact: comuna Săliștea, C.I.F. 4562001, satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 2, județul Alba, tel.: 0258762101, e-mail: primaria_salistea@yahoo.com.

2. Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat: spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat, în scopul desfășurării de activități de medicină / farmacie.

Inchirierea se face conform art. 333, art. 335 din O.U.G. nr. 57/2019 și conform Hotărârii Consiliului Local nr. _____ din _____.

3. Informații privind documentația de atribuire: se regăsesc în caietul de sarcini.

3.1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire: documentația de atribuire se poate ridica de la sediul Primăriei comunei Săliștea;

3.2. Denumirea și datele de contact ale serviciului / compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire: compartiment monitorizare proceduri administrative, relații cu publicul, registru agricol, fond funciar, cadastru și urbanism, comuna Săliștea, satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 2, județul Alba;

3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ: 40 lei și se achită la casieria Primăriei comunei Săliștea;

3.4. Data-limită pentru solicitarea clarificărilor: _____, 2022, ora 12⁰⁰.

4. Informații privind ofertele:

4.1. Data-limită de depunere a ofertelor: _____, 2022, ora 12⁰⁰;

4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele: comuna Săliștea, sat Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 2, județul Alba;

4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă – un exemplar.

5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor: _____, 2022, ora 12⁰⁰, în sala de ședințe a Primăriei comunei Săliștea, sat Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 2, județul Alba.

6. Denumirea, adresa, numărul de telefon și / sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Tribunalul Alba, Piața Iuliu Maniu nr. 24, municipiul Alba Iulia, județul Alba, cod poștal 510111, tel.: 0258811576, e-mail: tribunalul.alba@just.ro.

7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării: _____, 2022.

Primar,

Secretar general,

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat

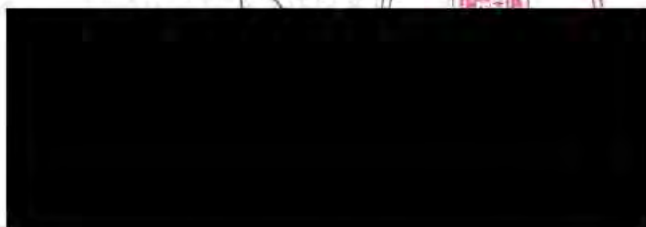
Potrivit art. 333, alin. 5 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, "închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică".

Potrivit art. 362, alin. 3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, "dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător".

Având în vedere:

- prevederile art. 20, alin. 1, lit. e, art. 28, alin. 3 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 8, art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 198, art. 332 – 348, art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 1777 – 1835 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 176 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 455, alin. 2, 3 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 6, 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 80 – 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 120, alin. 1, art. 121, alin. 1 și alin. 2, art. 148, alin. 2 din Constituția României, republicată;
 - prevederile art. 3, paragraful 2 din Legea nr. 199/1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
 - prevederile art. 7, alin. 2 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; faptul că imobilul în cauză nu a fost revendicat în baza legilor cu caracter reparatoriu;
 - necesitatea de creștere a veniturilor proprii ale bugetului local al comunei Săliștea, în scopul asigurării finanțării cheltuielilor publice locale, în condițiile legii;
 - raportul de evaluare a bunului imobil, întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L., administrată de Bișboacă Nicolae Paul, autorizat în activitatea de evaluare de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR,
- supun spre aprobarea Consiliului Local proiectul de hotărâre inițiat în acest sens.

Inițiator,
PRIMAR
Jr. STĂNILĂ AUREL-EMIL



RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații din incinta dispensarului medical uman din satul Săliștea, str. Preot Constantin Oancea nr. 4, înscris în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 70909, top. 70909, aflat în proprietatea comunei Săliștea, domeniu privat

Potrivit art. 333, alin. 5 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, "închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică".

Potrivit art. 362, alin. 3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, "dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător".

Spațiile propuse spre închiriere fac parte din incinta dispensarului medical uman, care are o suprafață totală de 282 mp, dispensar aflat în domeniul privat al comunei.

Închirierea acestor spații determină o sursă de venituri proprii pentru bugetul local al comunei, prin stabilirea unor chirii legale, adjudecate prin licitație publică. Totodată viitorii chiriași vor genera venituri la bugetul local și de stat, prin plata taxelor locale, iar prin derularea activității se asigură sănătatea populației.

Conform raportului de evaluare a bunului imobil, întocmit S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L., administrată de Bișboacă Nicolae Paul, autorizat în activitatea de evaluare de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, valoarea de piață a imobilului a fost estimată la 159.400 lei, care trebuie recuperată în 25 de ani ($159.400 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = 6.376 \text{ lei/an} : 282 \text{ mp} = 22,61 \text{ lei/mp/an}$).

Astfel, nivelul minim al chiriei, care reprezintă și prețul de pornire al licitației, sub care chiria nu poate fi acceptată, a fost stabilit la 22,61 lei/mp/an.

Având în vedere cele menționate mai sus, propun adoptarea hotărârii în forma în care proiectul de hotărâre a fost inițiat.

SECRETAR GENERAL,
Jr. IONESCU MIHAELA-ALINA

