



ROMANIA
JUDEȚUL VASLUI - COMUNA SOLEȘTI
CONSILIUL LOCAL



ROMANIA JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL SOLEȘTI
TELEFON
ZIUA 23 IANUARIE 2023
5985

PROIECT DE HOTĂRĂRE nr.39

**privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul
“LOCUINȚA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLEȘTI”
în comuna Solești, județul Vaslui**

Consiliul local al comunei Solești , județul Vaslui, întrunit în ședință de lucru;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de către primarul comunei Solești, în calitatea sa de inițiator, prin care se susține necesitatea și oportunitatea proiectului;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Solești;

-în conformitate cu prevederile:

- art. 317 alin.(3) lit. b), art. 332-348 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.
- art. 7 alin. (2), art.861 lin.3, art. 1169 și 1776 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, referitoare la contracte sau convenții;
- **în temeiul prevederilor** art. 129 alin. (6), lit.b, art.139, alin.(3), lit.g și si art.196, alin(1), litera "a" din Ordonanta de urgență nr.57/2019 – privind codul administrativ

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. – Se însușește Raportul de evaluare Nr. 0920/21.07.2023 întocmit de exper evaluator BUTUC LUCIAN - membru titular ANEVAR, legitimație nr.18132 și se aprobă închirierea prin licitație publică a unui spațiu, în suprafața de 51,8 m p – suprafața utilă, cu destinația de farmacie, situat în imobilul “LOCUINȚA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLEȘTI”, în comuna Solești, județul Vaslui din domeniul public al comunei Solești, înscris în cartea funciara nr.71764 – C2, potrivit PLAN REVELEU, care constituie anexa nr.1;

Art.2 - Se aproba CAIETUL DE SARCINI întocmit pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul “LOCUINȚA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLEȘTI”, în comuna Solești, județul Vaslui” din domeniul public al comunei Solești, potrivit Anexa nr. 2.

Art.3 Se aprobă FISA DE DATE A PROCEDURII privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul “LOCUINȚA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLEȘTI”, în comuna Solești, județul Vaslui” din domeniul public al comunei Solești, Anexa nr. 3.

Art.4. - Inchirierea spațiului se va face pe o perioadă de 5(cinci) ani, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade, prin act aditional, pentru un termen convenit de ambele parti, cel mult egal cu o alta perioada de cinci ani.

Art.5. - (1) - Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de **2,13 Euro / mp/ luna**.

(2) - Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul local al comunei Solesti.

Art.6. - (1) Pentru evaluarea ofertelor în vederea închirierii spațiului prevăzut la art. 1 se constituie o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului comunei Solesti.

(2). Se desemnează următorii membri ai consiliului local care să facă parte din comisia de evaluare a ofertelor: 1. _____
2. _____

(3). Se desemnează următorii membri ai consiliului local ca supleanți la membrii comisiei de evaluare a ofertelor: 1. _____
2. _____

Art.7. - Se aprobă model - Contractul cadru de închiriere si formulare și modele de documente, prevazute in Anexa nr. 4.

Art.8. - Se mandatează primarul comunei Solesti – Mona Bujor, ca în numele și interesul Comunei Solesti, să semneze contractul de închiriere prevăzut la art. 8 si sa intocmeasca proces-verbal de predare – primire, încheiat între cele două părți, după semnarea contractului de închiriere;

Art.9. – Cu ducere la indeplinire a prezentei hotarari se desemneaza primarul comunei prin Compartimentul Achizitii Publice din aparatul de specialitate al primarului comunei Solesti;

Art.10. - Anexele 1-4 fac parte din prezenta hotărâre.

SOLESTI 23 noiembrie 2023

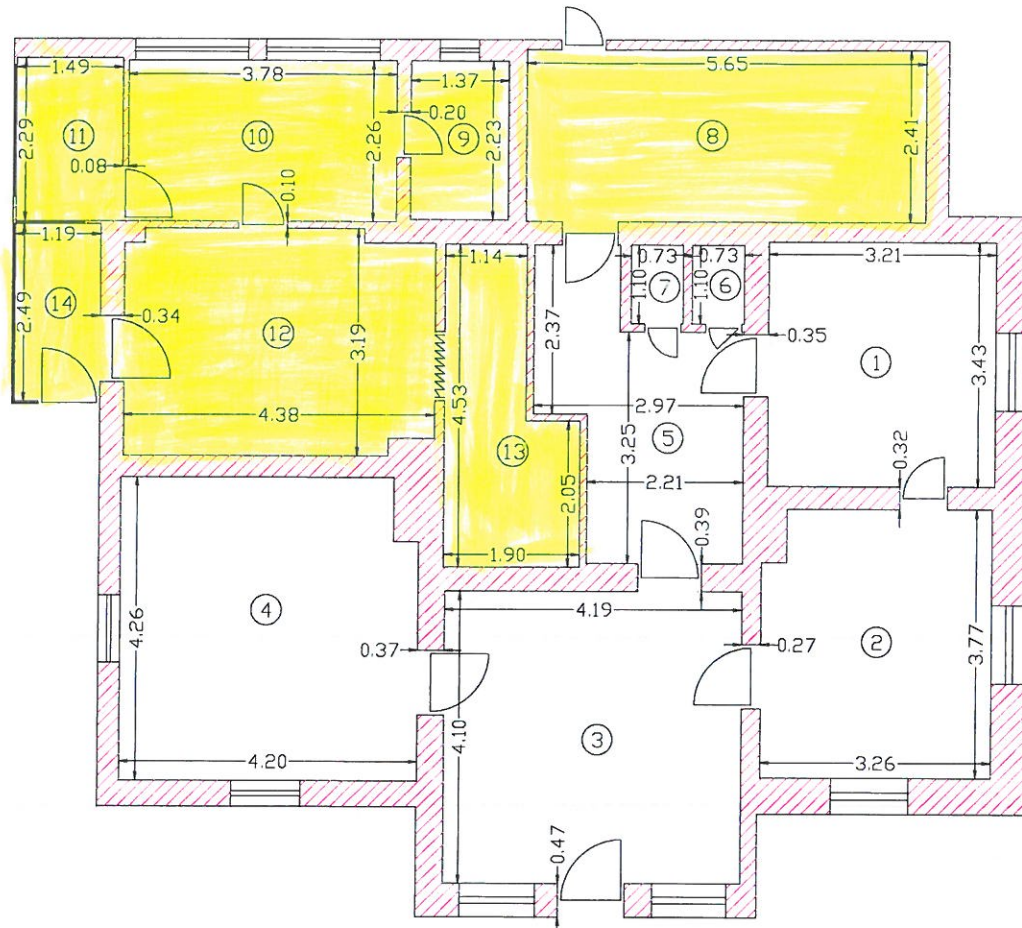
**INITIATOR
BUJOR MONA ,
PRIMARUL COMUNEI SOLESTI**

**AVIZAT
SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA**

RELEVU DISPENSAR
scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
71057	2260mp	SAT SOLESTI, UAT SOLESTI, Jud. VASLUI.

Cartea Funciara colectiva nr.	71057	UAT	SOLESTI
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Sutilile incăperi 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 = 51,8 mp.

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă (mp)	Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă (mp)
1	CABINET TRATAMENT	11.0	8	SPATIU DE DEPOZITARE	13.5
2	CABINET CONSULTATII	12.0	9	GRUP SANITAR	3.1
3	SALA DE ASTEPTARE	17.2	10	HOL	8.5
4	CABINET CONSULTATII	17.6	11	BIROU	3.4
5	HOL	9.5	12	OFICINA FARMACIE	13.6
6	GRUP SANITAR	0.8	13	DEPOZIT	6.7
7	GRUP SANITAR	0.8	14	HOL	3.0

Suprafata Utila = 120.7mp

Suprafata Construita = 152mp

Executant:

S.C. GEOMETRUL S.R.L.
CLASA III, SERIA RO-B-J, NR. 1535
Ing. GOREA V. Silvica
CATEG. B, SERIA RO-VS-F, NR. 124



Receptionat:





ROMANIA
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
PRIMAR



REFERAT DE APROBARE
privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de
farmacie, situat în imobilul
“LOCUINTA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLESTI”
în comuna Solesti, județul Vaslui

Domnilor consilieri,

În baza dreptului conferit de prevederile art.136 alin. (1) din OUG 57/2019 – privind codul administrativ doresc să îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre cu titlul de mai sus în susținerea căruia formulez prezentul referat de aprobare.

Proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus a fost inițiat, potrivit referatului de necesitate și oportunitate nr.5926/21.11.2023, ca urmare a unor solicitări formulate pentru închirierea unui spațiu ce va funcționa ca farmacie și are la bază RAPORTUL DE EVALUARE Nr. 0920/21.07.2023 întocmit de expert evaluator BUTUC LUCIAN - membru titular ANEVAR, legitimație nr.18132 .

Spațiul ce urmează a fi închiriat prin licitație publică, este situat în incinta “LOCUINTA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLESTI”, în comuna Solesti, județul Vaslui din domeniul public al comunei Solesti, fiind format din 7 încăperi în cotă exclusivă de 51.8 mp, respectiv:

- Oficină farmacie în suprafața de 13,6 mp.
- Spațiu de depozitare în suprafață utilă de 13,5 mp.
- Depozit în suprafață utilă de 6,7 mp.
- Birou în suprafața utilă de 3,4 mp
- Grup sanitar în suprafața utilă de 3,1 mp
- 2 holuri în suprafață utilă de 11,5 mp

Și are destinația pentru activități de farmacie. Este înregistrat în Cartea funciară cu CF 71764, nr. cadastral 71764-C2 și aparține domeniului public al comunei Solesti, județul Vaslui.

Clădirea este racordată la rețeaua electrică, deține încălzire termică pe combustibil solid (lemne), are canalizare (fosa septică) și este conectată la rețeaua de alimentare cu apă proprie prin intermediul unui puț forat dotat cu hidrofor.

Obiectivele principale ale proiectului sunt:

- exploatarea eficientă a spațiului;
- crearea unor noi locuri de muncă prin absorbția forței de muncă locale;
- obținerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- dezvoltarea economică a localității;
- asigurarea medicamentelor necesare pacienților CMI Dr. Olaru Despina CMI Dr.Cehan

Ramona;

Având în vedere considerentele expuse și ținând cont de faptul că aprobarea proiectului cade în competența consiliului local, competența conferită de legislația în vigoare, ca autoritate deliberativă a administrației publice locale, am inițiat următorul proiect de hotărâre, pe care vă rog să-l adoptați în forma redactată.

Fata de cele arătate, susțin proiectul de hotărâre și propun consiliului local să adopte proiectul de hotărâre în forma prezentată.

SOLESTI 23.11.2023
PRIMAR
BUJOR MONA

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
- Farmacie (Acd = 64.75mp; Au=51.8mp)-
Intravilan sat Solești
Com. Solești, jud. Vaslui



"Construcție Acd=64.75mp; Au=51.8mp"

PROPRIETAR: PRIMĂRIA COMUNEI SOLEȘTI
CLIENT: PRIMĂRIA COMUNEI SOLEȘTI
UTILIZATOR: PRIMĂRIA COMUNEI SOLEȘTI

Data evaluării: **Iulie 2023**
Nr. inreg. 0920/21.07.2023
Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**
Membru titular ANEVAR, legitimație nr.18132

Tel: 0753 700 856

Raportul de evaluare nu poate fi copiat, folosit în alte scopuri decât cel declarat și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

CUPRINS

1. TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII
 - 1.1 Identificarea și competența evaluatorului
 - 1.2 Identificarea clientului și a orărilor utilizatori desemnați
 - 1.3 Scopul evaluării
 - 1.4 Identificarea activului supus evaluării
 - 1.5 Tipul valorii
 - 1.6 Data evaluării
 - 1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
 - 1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate
 - 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale
 - 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
 - 1.11 Declararea conformității de evaluare cu SEV
 - 1.12 Descrierea raportului
 - 1.13 Riscul de garanție

2. PREZENTAREA DATELOR
 - 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
 - 2.2 Identificarea componentelor nonimobiliare
 - 2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate
 - 2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren
 - 2.5 Date privind impozitele și taxele
 - 2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
 - 2.7 Concluziile analizei proprietății

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE
 - 3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței
 - 3.2 Fapte curente
 - 3.3 Analiza cererii solvabile
 - 3.4 Analiza ofertei competitive
 - 3.5 Analiza echilibrului
 - 3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare
 - 3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

4. EVALUAREA
 - 4.1 Abordarea prin cost

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către evaluator autorizat BUTUC LUCIAN, membru ANEVAR

- inginer, absolvent al Facultății de Mecanică din cadrul „Universității Gh. Asachi”, Iași, promoția 2007;
- auditor energetic pentru clădiri, grad profesional I (construcții și instalații), atestat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice – 2013;
- **absolvent al cursului „Evaluări de bunuri imobiliare” martie-iunie 2014, organizat de ANEVAR Iași**

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator BUTUC LUCIAN în prezența reprezentantului clientului; în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos; acesta, la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestuia.

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare “calitățile” și “defectele” care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa, destinatarului revenindu-i sarcina de a stabili dacă bunul evaluat este corespunzător pentru a fi acceptat ca garanție

Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.2 Identificarea clientului și a orcăror utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv PRIMĂRIA COMUNEI SOLESTI, în calitate de Client.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport îl reprezintă evaluarea dreptului deplin de proprietate și informarea proprietarului asupra valorii probabile de piață a proprietății în vederea **inchirierii**. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.4 Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară:

- TEREN INTRAVILAN SITUAT IN INTRAVILANUL SATULUI SOLESTI, COM. SOLESTI, JUD. VASLUI
- CONSTRUCTIE DIN CARAMIDA CONSTRUITA IN ANUL 1972. Suprafata construita 64.75, Au=51.8mp

Astfel, proprietatea este integrală, dreptul asupra ei fiind deplin.

În prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate deplin, influența altor drepturi fiind specificată prin ipoteze de lucru adecvate.

Proprietatea imobiliară este de tipul spațiilor comerciale. La momentul inspecției, în clădire, funcționează o farmacie.

1.5 Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

suma estimată pentru care un activ (sau datorie) ar putea fi schimbat/ă, la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

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.

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

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întregă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4.9403 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 21.07.2023, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întregă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6 Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada iulie 2023; data evaluării este 21.07.2023; cursul valutar valabil la această dată este 4.9403 RON pentru 1 EUR; data raportului este 21.07.2023. Inspecția s-a făcut la data de 14.07.2023 în prezența unui reprezentant al Primăriei Solești.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acestora, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile; cu ocazia inspecției;
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante;
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.
- Evaluatorului i s-au pus la dispoziție toate documentele necesare stabilirii dreptului de proprietate (acte de proprietate, schite cadastrale, plan de amplasament, extrase de carte funciară)

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - scopul evaluării
- Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- documente ce atestă dreptul de proprietate
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară regională, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date despre prețuri publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul a examinat terenul și clădirea. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele parcelelor așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul a avut la dispoziție acte de proprietate ale primăriei. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietar/reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafeța și limita proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza inspecției efectuate de evaluator și a măsurătorilor proprii efectuate asupra construcțiilor. Măsurătorile efectuate sunt doar pentru scopul evaluării și nu țin loc de documentație cadastrală. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală ; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Accesul se realizează din drum DJ244B; se consideră că aceste căi de acces (fiind prevăzute în documentația cadastrală în mod expres cu această destinație) vor fi menținute și după transferul proprietății.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (in circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a

proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu a avut la dispoziție schițe cadastrale și nici extrase de carte funciara.

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea clădirii în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

B. Ipoteze speciale

- Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciara. În extras este trecută suprafața totală a imobilului. Evaluatorul a luat în considerare doar suprafața care va urma să fie supusă închirierii și anume de 52.5 mp construite.

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11 Declararea conformității de evaluare cu SEV

Standardele generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general).
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102).
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

Standardele pentru active

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.13 Riscul de garanție

Acesta este reprezentat de apariția unor dificultăți de valorificare a bunului adus în garanție.

Riscuri generale ale pieței definite

În contextul riscurilor generale legate de continuarea tendinței de ușoară scădere a pieței specifice și de limitare a creditării de către instituțiile financiare a unui segment semnificativ din potențialii cumpărători, pentru proprietatea evaluată exista un risc diminuat datorat caracteristicilor pieței specifice și continuării trendului de evoluție în ușoară scădere a preturilor clădirilor de tipul comercial.

Riscuri specifice ale proprietății în caz de vânzare

- Referitor la **„activitatea curentă și tendințele pieței relevante”** – piața relevantă al proprietății evaluate, în stadiul ei actual, este mediu segmentată, dinamică în ușoară creștere
- Referitor la **„cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”** – până în ultima parte a anului 2008, pentru proprietățile imobiliare similare cu cea evaluată, localizate în aceeași zonă (sau echivalentă), s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta; în prezent, cerea curentă este la un nivel mediu și estimăm că pe termen scurt și mediu ea va urma aceeași tendință.
- Referitor la **„cererea potențială sau probabilă pentru alte utilizări”**, luând în considerare localizarea, precum și solicitările pieței, nu se pot identifica utilizări alternative.
- Referitor la **„vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia”**
- Referitor la **„impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției pe perioada creditului”**, – Riscuri generale ale pieței definite – de mai sus, nu mai există și alte riscuri
- Referitor la **„abordarea valorii a cărei indicație a fost adoptată și gradul de fundamentare al acesteia cu informații de piață”** precizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată în baza abordării prin piață, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor finanțatorului și condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente.

Riscuri ce decurg din considerarea ipotezelor speciale

- Nu există

Concluzii

Imobilul evaluat este de natura proprietatilor imobiliare formate din teren intravilan si constructie. Din punct de vedere al pretabilității ca și garanție bancară, proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a utilizărilor acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea evaluată reprezintă o construcție cu suprafață construită de 64.75 mp situată în sat **Solesti, com. Solesti, jud. Vaslui**

Regimul juridic - în proprietate - bun din patrimoniul **public al PRIMĂRIEI COM. Solesti, conform extras de carte funciara nr. cerere 7635/07.03.2013.**

Evaluatorul nu deține informații privitoare la închirieri, sechestră, gajuri sau alte grevări de sarcini asupra bunului mobil evaluat.

Construcția are regimul de înălțime P și este construită în anul 1972.

Ac = 64.75 mp

Au = 51.8 mp

- | | |
|--|---|
| - Structura de rezistență: | fundații continue din beton armat, suprastructură cu grinzi, stâlpi și planșeu din beton armat, închideri perimetrice cu zidărie de caramida plină |
| - Sistem de termoizolare: | există |
| - Fundații: | continue sub ziduri din beton armat |
| - Finisaje: | lavabile |
| - Compartimentări: | pereți din zidărie de b.c.a. |
| - Tâmplărie: | din termopan |
| - Pardoseli: | gresie și parchet |
| - Instalații de iluminat: | becuri economice |
| Instalații de încălzire centralizată: | nu există |

La momentul inspecției (14.07.2023) proprietatea imobiliară funcționa ca și proprietate imobiliară clădire comercială parter.

Accesul la proprietate se face din str. DN24. În poza de mai jos, clădirea este reprezentată printr-un cerc roșu.



2.2 Identificarea componentelor non- imobiliare

Nu au fost identificate componente non- imobiliare.

2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

Solești este o comună în județul Vaslui, Moldova, România, formată din satele Boușori, Iaz, Satu Nou, Solești (reședința), Șerbotești, Știoborâni și Valea Siliștei.

Satele Valea Siliștei și Boușori dețin fiecare câte o biserică de lemn, monumente istorice, iar în satul Știoborâni s-a aflat o mănăstire de călugări ce a funcționat în secolul XVIII (astăzi dispărută).

În Solești se afla Casa Memorială Elena Cuza (vechiul Palat Rosetti-Solescu, după numele vechilor stăpînitari ai moșiei), soția Domnitorului Alexandru Ioan Cuza. Muzeul a fost înființat în anul 1955 și în cadrul său pot fi vizitate casa Rosetti-Solescu, biserica, mormintele familiei Elenei Cuza și obiecte aparținând familiei domnitorului Al. I. Cuza. Casa Cuza se află astăzi în ruină.

În apropierea satului Solești se află lacul cu același nume (baraj pe râul Vasluiet), din care se alimentează cu apă potabilă orașul Vaslui.

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua telefonică sunt asigurate în toate zonele.

Zona este una dedicată cladirilor de locuit și terenurilor intravilane libere. Ca și vecini, avem case de locuit tip P și magazine.

2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren

În zonă, ca și utilitate, avem curent electric.

2.5 Date privind impozitele și taxele

Evaluatorul analizând zona și piața locală, menționează impozitul și taxele pentru acest tip de proprietate este la nivelul pieței și ca nu există niciun avantaj sau dezavantaj în ceea ce privește taxele și impozitele locale, prin urmare valoarea de piață opinată în cadrul raportului nu este influențată de acestea.

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Proprietatea imobiliară se află în domeniul privat al Primăriei com. Solești.

2.7 Concluziile analizei proprietății

Proprietatea analizată este de tip proprietate imobiliară de tip nerezidențial. Este situată într-o zonă centrală a satului Solești, com. Solești, jud. Vaslui. Caracteristicile proprietății analizate, conferă acesteia deopotrivă avantaje și dezavantaje; dacă ar fi să alcătuim un "clasament" al proprietăților competitive cu proprietatea evaluată (din piața sa), acestea s-ar situa în zona inferioară a lui.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

Analizând vecinătățile, zona, localitatea și regiunea, am constatat că piața acestei proprietăți este una zonală, fiind delimitată de proprietățile imobiliare nerezidențiale din jud. Vaslui.

3.2 Fapte curente

-

3.3 Analiza cererii solvabile

Analiza cererii s-a bazat pe recunoașterea utilizatorilor potențiali.

- *gradul de ocupare a terenurilor în zona* - piața imobiliară are gradul de ocupare a terenului în zona mediu în creștere, fiind o zonă urbană.
- *urbanism* - clădirea este amplasată într-o zonă urbană.
- *accesibilitatea* - accesul se face din drum județean.

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere. Solicitățile vin din partea persoanelor care doresc să investească în producție, etc. Tranzacționarea unor proprietăți precum cea evaluată a cunoscut o ușoară stagnare în jud. Vaslui

Cererea de proprietăți similare putem spune că este în scădere ușoară;

3.4 Analiza ofertei competitive

Oferta competitivă s-a axat pe analiza datelor obținute prin efectuarea inspecției zonei și terenului și clădirii, prin consultarea registrelor din cadrul Primăriei, cu autorizațiile eliberate în ultimii ani, prin discuțiile avute cu proiectanți, agenți imobiliari, antreprenori dar și prin consultarea anunțurilor publicitare din presa. Oferta pentru proprietăți imobiliare nerezidențiale din com. Solești este una mică. Evaluatorul a extins aria de cautare la întreg județul Vaslui.

3.5 Analiza echilibrului

Prin analiza cererii și ofertei, am constatat că cererea pentru cumpărare este mai mică sau cel mult egală decât oferta de cumpărare, datorită crizei economice dar și a înăsprii condițiilor de acordare a creditelor de către bănci.

Piața nu este în echilibru și nu îndeplinește condițiile unei piețe active.

Având în vedere cele prezentate, la nivelul jud. Vaslui, există un dezechilibru între cerere și ofertă în ceea ce privește proprietăți similare cu cea de evaluat.

Există posibilitatea atingerii unui echilibru între cerere și ofertă rezultând posibilitatea stabilizării/așezării prețurilor și chiriei dar condițiile de conjunctură și dinamica politică și implicit economică la nivel național dar și european sunt majore și la un orizont de așteptare temporal mediu.

3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) – utilizarea probabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care trebuie să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber presupune că terenul este liber, sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

După cum valoarea proprietății construite (în situația de la data evaluării) este mai mare decât valoarea amplasamentului considerat ca fiind liber, analiza CMBU se va efectua în ipoteza terenului construit. De asemenea având în vedere condițiile date, considerăm că este puțin probabil (chiar improbabil), ca proprietatea imobiliară subiect să fie demolată într-un interval de timp care să afecteze premisele prezentei evaluări și de aceea analiza celei mai bune utilizări se va limita doar la cea pentru proprietatea construită.

Pornind de la definiția celei mai bune utilizări, pentru acest tip de construcție nu putem identifica decât o singură utilizare, și anume cea existentă: proprietăți imobiliare rezidențiale de tip clădire de locuit cu teren.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- a) permisă legal
- b) posibilă fizic
- c) fezabilă financiar
- d) maximum productivă

a) *Permisibilitatea legală*

Din analiza planului urbanistic și având în vedere riscurile aferente legate de eventuale modificări în cadrul acestuia rezultă că utilizările menționate mai sus sunt permise legal - nu încalcă norme de urbanism sau de mediu.

b) *Posibilă fizic*

Pentru proprietatea evaluată ar putea fi imaginate o mulțime de utilizări posibile, dar așa cum indică datele de piață, specificul zonei este orientat spre zonă de locuit.

c) *Fezabilă financiar*

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Utilizarea ca și clădire de locuit este fezabilă financiar, întrucât produc un venit, care după aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare și este mai mare decât amortizarea clădirii.

d) *Maximum productivă*

Utilizarea propusa, cea de construcție, este fezabilă financiar și este unica, deci maxim productivă. Practic, ținând cont de tipul proprietății, amplasarea acesteia, utilitatea și natura imobilului, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația nu va fi schimbată, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea existentă, adică de construcție cu utilitate rezidențială și de continuare a utilizării curente.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Analizele realizate au evidențiat faptul că proprietatea imobiliară de tip terenuri intravilane libere se află în cea mai bună utilizare a lui, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

4. EVALUAREA

4.1 Abordarea prin cost

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvate. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice

Abordarea prin cost (Cost Approach) - O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață (Market Approach) - O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit (Income Approach) - O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Valoarea de piață se determină în conformitate cu standardele și normele ANEVAR. Din procedurile de evaluare recomandate de STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2015 care include: Standardul Internațional de Evaluare 2015, SEV 100 – Cadru general, SEV 103– Raportarea evaluării, SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară, **vom utiliza metoda costului de înlocuire** - o metodă înscrisă în abordarea prin cost

care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere.

Abordarea prin cost se aplică când există un număr limitat de tranzacții (abordarea prin piață), din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului sau când activul în sine nu generează un flux de numerar (abordarea prin venit). De aceea abordarea prin cost se utilizează de obicei ca abordare primară atunci când abordările prin piață sau prin venit nu pot fi aplicate (Îndrumar pentru evaluare 2 – Iroval 2012).

Abordarea prin cost - O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. În cazul în care activul subiect nu are nicio utilitate, un cumpărător nu l-ar recreea și deci valoarea lui poate fi foarte mică (reflectând valoarea deseurilor sau valoarea de recuperare) sau zero.

Metoda costului de înlocuire net (Depreciated Replacement Cost Method) - O metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere.

În cazul construcției, costul de înlocuire s-a estimat prin aplicarea metodei costurilor segregate, metoda ce utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate. Costurile estimate se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcției.

Cifrele de cost unitar se exprimă, de regulă, la suprafața desfășurată construită, sau utilă.

În efectuarea corecțiilor se ține seama de delimitarea categoriilor generale de construcție, astfel încât să se poată efectua corecții aferente existenței sau absenței acestora.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;
- Estimarea deprecierei acumulate
- Determinarea valorii ramase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate.

Conform definițiilor:

Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură și planuri și calitate de muncă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate. *Costul de reconstrucție = costul curent de realizare a unui substitut al unui activ .*

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. *Costul de înlocuire = costul curent al unui activ similar care ofera o utilitate echivalentă.*

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației puse la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea 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:

deprecierea fizică - O pierdere de valoare cauzată de scăderea utilității unui activ din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca efect al vârstei sale și a utilizării în condiții normale; deprecierea fizică este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).

deprecierea funcțională - O pierdere de valoare cauzată de ineficiența sau supradimensionarea activului subiect în comparație cu substitutul său; deprecierea funcțională este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau

supradimensională) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).

depreciere din cauze externe - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii (în acest caz este denumită depreciere economică), utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc. – o pierdere de valoare cauzată de factori externi activului, în special factori corelați cu modificările în cererea și oferta produselor realizate cu ajutorul aceluși activ.

Calculul costului de înlocuire are la bază lucrarea „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire – Clădiri industriale, comerciale și agricole, Construcții speciale” autor Corneliu Schiopu editia IROVAL 2015. Valorile au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

În cazul depreciierilor fizice s-au introdus corecții echivalente cu raportul dintre durata de viață consumată și durata de viață totală utilă („Metoda costurilor segregate” autor Corneliu Schiopu editia IROVAL 2015 – Anexa 3 – Durata de viață utilă a elementelor de construcții) precum și „Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe”(subgrupă 1.5.) aprobat prin HG nr. 2139/2004 din 30 noiembrie 2004 .

Calculul costului de înlocuire are la bază lucrarea „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire – Clădiri industriale, comerciale și agricole, Construcții speciale” autor Corneliu Schiopu editia IROVAL 2015. Valorile au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

În cazul depreciierilor fizice s-au introdus corecții echivalente cu raportul dintre durata de viață consumată și durata de viață totală utilă („Metoda costurilor segregate” autor Corneliu Schiopu editia IROVAL 2011 – Anexa 3 – Durata de viață utilă a elementelor de construcții) precum și „Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe” aprobat prin HG nr. 2139/2004 din 30 noiembrie 2004 .

În plus s-au folosit *Indicii de corecție (actualizare)* ce se aplică la costurile redată în cele două cataloage ale autorului, respectiv: „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri nerezidențiale”- Iroval 2015.

Costul de înlocuire folosindu-se metoda costurilor segregate, având ca surse de informații cataloagele MATRIX ROM 1995: *Spații comerciale și anexele acestora- Fisa nr.1-pg 9*

Categoriile de lucrări	Cost(lei/mp)-în bloc de locuințe Finisaj mediu
- Construcții	760
- Instalații electrice	30
- Instalații sanitare	50
- Încalzire centrală	60
Total	900

Termeni de corecție:

- Pentru înalțimi mai mici de 4,5m se aplică o corecție de -16lei pt. Fiecare 0,1m. H clădire = 2.2m, rezulta o corecție de -368lei
- Pentru finisaje inferioare se aplică o corecție de -90lei
- Pentru planșee din lemn se aplică o corecție de -20lei
- Total 468lei

SISTEM DE COEFICIENTI DE ACTUALIZARE RAPIDA A VALORII DE ÎNLOCUIRE A MIJLOACELOR FIXE DIN GRUPA 1 "CLADIRI" SI GRUPA 2 "CONSTRUCTII SPECIALE" – SEPTEMBRIE 2015

- Calcule efectuate de INCERC-CET (01.01.1965 - 01.01.1973)
- Ordin MLPTAT 4/D/1990 – Reevaluare H.G.945/1990 (01.01.1973 – 01.07.1990)
- Subprodus (01.01.1965 – 01.07.1990)
- Instrucțiuni MF 71905/1992 (01.07.1990 – 15.03.1992
H.G. 1109/1990
H.G. 239/1991
H.G. 776/1991
- HG 412/1992 (15.03.1992 – 01.01.1993)

- HG 177.179 206/1993 +TVA (01.01.1993 – 15.10.1993)
- Influenta cresterii preturilor la resurse, paralel cu cresterea raportului leu/\$ (15.10.1993 – 31.07.1994)
- Subprodus (01.01.1965 – 31.07.1994)
- Influenta cresterii preturilor la resurse, paralel cu cresterea raportului leu/\$ (31.07.1994 – 30.09.2015)

Coefficientul de actualizare rapida pentru cladirile pentru afaceri-comert, conform „SISTEM DE COEFICIENTI DE ACTUALIZARE RAPIDA A VALORII DE INLOCUIRE A MIJLOACELOR FIXE DIN GRUPA 1 "CLADIRI" SI GRUPA 2 "CONSTRUCTII SPECIALE" – SEPTEMBRIE 2015" este de $5,00000 / 10.000 = 5$

Valoare de inlocuire reactualizata a cladirii pe mp Ad = $5 \times 422 \text{ lei} = \mathbf{2110 \text{ (lei/mp Ad)}}$

Valoarea de inlocuire a cladirii:

64.75 mp X 2110 lei = 136.622 Ron

Varsta imobilului este de 42 de ani. Evaluatorul a aplicat o corectie de -40%.

Val.Constructie = 81.973 Ron = 16.593 Euro
(valoarea include T.V.A.)

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Abordarea prin cost se aplică atunci când există un număr limitat de tranzacții, din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului sau când activul în sine nu generează un flux de numerar. De aceea abordarea prin cost se utilizează de obicei ca abordare în evaluare cu relevanța primară atunci când abordările prin piață sau prin venit nu pot fi aplicate (cazul de față). Valoarea de piață a proprietății subiect s-a determinat în conformitate STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2023 care include: Standardul Internațional de Evaluare, SEV 100– Cadrul general, SEV 103– Raportarea evaluării, Standardul SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară, prin aplicarea metodei costului de inlocuire, singura relevantă.

Criteriile prin care un evaluator ajunge la valoarea finală sunt adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Scopul prezentului raport îl reprezintă estimarea valorii de piață a bunului mobil pentru informarea proprietarului asupra valorii conform codului fiscal și a legislației în vigoare, în vederea impozitării.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb RON/EUR considerat este de **1Euro = 4,9403 RON**;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **iulie 2023**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai jos nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Val.Constructie = 81.973 Ron = 16.593 Euro

Val.totala Proprietate Imobiliara = 81.973 Ron = 16.593 Euro

Chirie(concesionare 1 an) Constructie:

Pentru stabilirea chiriei(concesionarii) s-a folosit metoda capitalizarii directe, in conditiile de ocupare 80% si cheltuieli 0 lei, cu o rata de capitalizare de 10%(in urma studierii pietei din jud.Vaslui)

Rata de capitalizare(10%) = **VNE**(venit net din exploatare) / Val. De piata

10% = **VNE** / 16593 E , rezulta **VNE = 1659 Euro**

VNE = VBE(Venit brut efectiv) = VBP(venit brut potential)-20%, deoarece avem grad de ocupare de 80% si cheltuieli 0.

VBP = 1327 Euro

VBP = chiria lunara x aria utila x 12 luni

1327 = chiria lunara x 51.8 x 12, rezulta o chirie lunara de 2.13 E/mp/luna

Chiria pe mp/ luna = 2,13 Euro / mp/ luna

Pentru constructia de 51.8 mp utili rezulta o chirie lunara de 110 Euro(545,00 Ron) si o chirie anuala de 1320 Euro(6540 Ron)

Valorile includ TVA

Evaluator
BUTUC LUCIAN



R O M A N I A
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
CONSILIUL LOCAL



Anexa nr. 2 la HCL nr. DIN .2023

CAIET DE SARCINI

**privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația
de farmacie, situat în imobilul
“LOCUINTA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLESTI”,
în comuna Solesti, județul Vaslui din domeniul public al comunei Solesti**

Cuprins

Capitolul I Informații generale privind obiectul închirierii	1
1.1 Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi închiriat	1
1.2 Destinația bunului ce face obiectul închirierii	1
1.3 Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul închirierii	1
Capitolul II Condiții generale ale închirierii	1
2.1 Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurilor utilizate de locatar/chiriaș în derularea contractului	1
2.2 Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare	2
2.3 Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență	2
2.3.1 Drepturile locatarului/chiriașului	2
2.3.2 Obligațiile locatarului/chiriașului	2
2.3.3 Drepturile concedentului/locatorului	3
2.3.4 Obligațiile concedentului/locatorului	3
2.4 Interdicția subînchirierii bunului închiriat	3
2.5 Condițiile în care locatar/chiriașul poate închiria bunul închiriat pe durata închirierii	3
2.6 Durata închirierii	3
2.7 Prețul minimă al chiriei și modul de calcul al acesteia	3
2.8 Natura și cuantumul garanției solicitate de concedent	4
2.9 Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii	4
Capitolul III Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele	4
3.1 Participanți la licitația publică.....	4
3.2 Criterii de atribuire a contractului de închiriere	5
3.3 Reguli privind oferta	5
3.4 Protecția datelor -----.....	6
3.5 Condiții de valabilitate	6
A. Pentru persoane juridice/persoane fizice	6
B. Oferta este considerată inacceptabilă	8
C. Oferta este considerată neconformă	8
D. Evaluarea ofertelor	9
3.6 Informații privind conflictul de interese	9
3.7 Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii	10
Capitolul IV Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere	11
4.1 Încetarea contractului de închiriere	11

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1 Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi închiriat

Spațiul ce urmează a fi închiriat prin licitație publică, este situat în incinta “LOCUINTA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLESTI”, în comuna Solesti, județul Vaslui din domeniul public al comunei Solesti, fiind format din 7 încăperi în cotă exclusivă de 51.8 mp, respectiv;

- Oficina farmacie în suprafața de 13,6 mp.
- Spațiu de depozitare în suprafață utilă de 13,5 mp,
- Depozit în suprafață utilă de 6,7 mp,
- Birou în suprafața utilă de 3,4 mp
- Grup sanitar în suprafața utilă de 3,1 mp
- 2 holuri în suprafață utilă de 11,5 mp

are destinația pentru activități de farmacie, CF 71764, nr. cadastral 71764-C2, ce aparțin domeniului public al comunei Solesti, județul Vaslui.

Clădirea este racordată la rețeaua electrică, deține încălzire termică pe combustibil solid (lemne), are canalizare (fosa septică) și este conectată la rețeaua de alimentare cu apă proprie prin intermediul unui puț forat dotat cu hidrofor. La aceasta dată nu sunt necesare investiții.

Spațiul închiriat va fi utilizat doar în scopul declarat desfășurării de servicii medicale, respectiv farmacie.

1.2 Destinația bunurilor ce face obiectul închirierii

1.2.1 Obiectul închirierii îl constituie un spațiu în suprafață de 51,8 mp situat în incinta “LOCUINTA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLESTI”, pe strada Soseaua Nationala nr.36, în comuna Solesti, județul Vaslui, fiind format din 7 încăperi în cotă exclusivă de 51.8 mp, aținând domeniului public al comunei SOLESTI, CF 71764, nr. cadastral 71764-C2, în vederea funcționării unei farmacii.

1.2.2 Obiectul închirierii este format din:

- Oficina farmacie în suprafața de 13,6 mp.
- Spațiu de depozitare în suprafață utilă de 13,5 mp,
- Depozit în suprafață utilă de 6,7 mp,
- Birou în suprafața utilă de 3,4 mp
- Grup sanitar în suprafața utilă de 3,1 mp
- 2 holuri în suprafață utilă de 11,5 mp

1.2.3 Bunul închiriat: NU este grevat de sarcini.

1.3 Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul închirierii

Prin închirierea spațiului în suprafață de 51,8 mp, concedentul/locatorul urmărește:

- exploatarea eficientă a spațiului;
- crearea unor noi locuri de muncă prin absorbția forței de muncă locale;
- obținerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- dezvoltarea economică a localității;
- asigurarea medicamentelor necesare pacienților CMI Dr. Olaru Despina CMI Dr.Cehan Ramona;

II. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurilor utilizate de locatar/chiriaș în derularea contractului

Concedentul deține ca bun propriu clădirea și terenul aferent dispensarului medical CF 71764, NR. CADASTRAL 71764-C2.

În derularea contractului bunul preluat de locatar/chiriași îl constituie spațiul împreună cu obiectele de inventar situate în imobil (încăperi), pentru un punct farmaceutic și care la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, vor fi clasificate în următoarea ordine:

a) Bunuri de retur

Sunt bunurile ce revin pe deplin drept, gratuit și liber de orice sarcini locatorului la încetarea contractului de închiriere, respectiv bunurile care fac obiectul închirierii.

b) Bunuri proprii

Sunt bunurile care la încetarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului/chiriașului, respectiv bunurile care au aparținut locatorului/chiriașului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Pe parcursul derulării contractului de închiriere, în materie de protecția mediului toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare,, cad în sarcina locatorului/chiriașului "POLUATORUL PLĂTEȘTE", motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Locatorul/chiriașul, în conformitate cu legislația în vigoare, își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata închirierii, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale..

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Contractului de închiriere se va încheia în conformitate cu prețul ofertat, în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Forma și conținutul -cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în anexa nr. 4 la hotărârea nr. /2023.

Contractul de închiriere se încheie în termen de 5 de ani, începând cu data semnării și poate fi prelungit până la cel mult o altă perioadă de 5 ani.

2.3.1 Drepturile locatorului/chiriașului

Locatorul/chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, spațiul cu destinație de farmacie care face obiectul contractului de închiriere.

Locatorul/chiriașul are dreptul de a folosi bunul care face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractului de închiriere.

Pe durata contractului de închiriere, locatorul/chiriașul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a a spațiului închiriat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

Nu se admite exploatarea în regim sezonier întrucât aceasta ar conduce implicit la disponibilizări de personal și distrugerea bunurilor pe durata neutilizării.

2.3.2 Obligațiile locatarului/chiriașului

Locatarul/chiriașul are obligația de a exploata eficace în regim de continuitate a spațiului ce face obiectul închirierii.

Locatarul/chiriașul este obligat să plătească chiria lunar.

Locatarul/chiriașul are obligația de a restitui bunul închiriat, după expirarea contractului de închiriere, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

Locatarul/chiriașul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului

La încetarea contractului de închiriere din alte motive decât ajungerea la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, locatar/chiriașul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de concedent.

În cazul în care locatarul/chiriașul sesizează sau consideră posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentul, în vederea luării măsurilor ce se cuvin pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

2.3.3 Drepturile concedentului/locatorului

Concedentul/locatorul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, să verifice stadiul de realizare a eventualelor investiții, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activităților de farmacie, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar/chiriaș.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului/chiriașului.

2.3.4 Obligațiile concedentului/locatorului

Concedentul/locatorul este obligat să nu-l tulbure pe locatar/chiriaș în exercitarea drepturilor rezultate din contractului de închiriere

Concedentul/locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de contract.

Concedentul/locatorul este obligat să notifice locatarul/chiriașul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului/chiriașului, dacă are cunoștință despre aceasta.

2.4. Interdicția subînchirierii bunului închiriat

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, locatarul/chiriașul nu poate **subînchiria** parțial sau total bunul închiriat..

După finalizarea procedurii de licitație și încheierea contractului de închiriere, locatarul/chiriașul are obligația de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, imobilul ce face obiectul închirierii.

În conformitate cu prevederile **art. 305 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, *, subcontractarea, în tot sau în parte, este interzisă.*

2.5. Condițiile în care locatar/chiriașul poate închiria bunul închiriat pe durata închirierii

Locatar/chiriașul nu poate închiria, în tot sau în parte, bunul închiriat pe toată durata închirierii, această clauză contractuală este interzisă.

2.6. Durata contractului de închirierii

Durata închirierii se face pe o perioadă de **5 ani**, începând cu data semnării contractului de închiriere, în așa fel încât eventuale investiții executate de locatar/chiriaș să poată fi amortizate, cu posibilitatea prelungirii cu cel mult din durata sa inițială, fără a depăși durata de maximă de 10 ani.

2.7. Prețul minim al chiriei și modul de calcul al acesteia

Prețul minim al chiriei este de lei / mp/lună în echivalent **2,13 euro/mp/lună. 1 Euro** lei, cursul BNR din data aprobării hcl, rezultat din ofertele prezentate de ofertanții înscriși la licitația publică, **privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul**

“LOCUINTA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLESTI”, în comuna Solesti, județul Vaslui din domeniul public al comunei Solesti

Prețul chiriei în lei se actualizează la cursul BNR din ziua în care se face plata.

2.7.1 Modul de calcul al chiriei minime, reprezintă prețul minim de la care se pornește licitația

- a. $Su = 51,8 \text{ mp.} * 2,13 \text{ euro/mp/lună} = 110,33 \text{ euro/lună}$,
echivalent $110,33 \text{ euro/lună}$, x **leuro** = ,

TOTAL preț minim chirie - spațiu farmacie: /lună * 12 luni = lei/an.

Actualizarea în lei se face în ziua în care se face plata chiriei corespunzător **2,13 euro/mp/lună**.

Întârzierile la plata chiriei se vor sancționa cu penalități conform prevederilor legale, înscrise și în contractul de închiriere se suportă de locatar/chiriașe.

2.8. Natura și cuantumul garanției solicitate de concedent/locator

2.8.1 În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 50 lei (chiar dacă nu solicită documentația în format hârtie), taxa de participare lei și garanția de participare în suma de lei.

2.8.2 Taxa de participare la procedura de licitație este de lei.

2.8.3 Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

2.8.4. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de închiriere.

2.8.5. În termen de 60 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, locatarul/chiriașul va depune cu titlu de garanție, 50% din suma datorată concedentului cu titlu de chirie pentru primul an al închirierii, din care vor fi prelevate penalitățile și alte sume datorate concedentului de către locatar/chiriaș, dacă este cazul, în baza contractului de închiriere.

2.8.5. Garanțiile se pot achita la:

- casieria Primăriei comunei SOLESTI, între orele 8:00 ÷ 16:00.

2.9. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii,
Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare.

III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1 Participanții la licitația publică

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

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație;
- a depus ofertă sau cerere de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate prin documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență. Faliment lichidare;

3.2 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

- Cel mai mare nivel al chiriei: **40%**;
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților: **40%**
- Protecția mediului înconjurător: **10%**
- Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: **10%**

3.3 Reguli privind oferta

Ofertanții pot fi persoane fizice sau persoane juridice.

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

Ofertele se redactează în limba română.

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

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

- *O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;*
- *Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților.*
- *Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.*

Pe plicul interior, care este și oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum, și domiciliul sau sediul social după caz.

Oferta se depune într-un număr de 2 exemplare "Original" și "Copie". Fiecare exemplar trebuie să fie semnat de ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

*Perioada de valabilitate a ofertelor: **90 de zile** de la data deschiderii ofertelor.*

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

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

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

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

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

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

În urma analizei ofertelor de către comisia de evaluare , pe baza criteriilor de valabilitate comisia 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 toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi locatoare, raportul procedurii pe care îl transmite autorității contractante.

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

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.

3.4 Protecția datelor

Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care 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.

3.5 Condiții de valabilitate

Ofertanții pot fi persoane fizice sau persoane juridice.

Ofertele se redactează în limba română.

*Perioada de valabilitate a ofertelor: **90 de zile** de la data deschiderii ofertelor.*

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte” al concedentului, precizându-se data și ora depunerii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta și va conține:

A. Pentru persoanelor juridice :

- **fișă cu informații privind** ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului;
 - certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante, în copie conform cu originalul;
 - certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor eligibile de plata a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, în original sau copie legalizată, valabile la data deschiderii ofertelor;
 - Certificat de cazier fiscal de la Administrația Financiară de la sediul societății – A.N.A.F.
 - Certificat de cazier judiciar;
 - declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară;
 - împuternicirea pentru reprezentantul legal al societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia;
 - Dovada achitării caietului de sarcini, Chitanță/OP în valoare de 50 lei
 - Dovada achitării garanției de participare la licitație. Chitanță/OP în valoare de lei;
 - Dovada achitării taxei de participare la licitație, Chitanță/OP în valoare de lei;
- Nota:** A se studia: Anexa nr. 3 la Hotărârea nr. - Fișa de date a procedurii,

Pentru furnizorii de servicii farmaceutice persoane fizice:

- copie după actul de identitate;
- copii de pe diplomele de studii, atestate, certificate și ale altor acte care atestă efectuarea unor specializări în științe medicale, în biologie, fizică, chimie;
- copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, din care rezultă că are obiect unic de activitate furnizarea de servicii medicale, cu sau fără activități conexe acestora;
- Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor locale;
- Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor eligibile de plata a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, în original sau copie legalizată, valabile la data deschiderii ofertelor;
- Cazier fiscal de la Administrația Financiară de domiciliu – A.N.A.F.;
- Certificat de cazier judiciar;
- împuternicirea legalizată de reprezentare, dacă este cazul;
- Dovada achitării caietului de sarcini;
- Dovada achitării garanției de participare la licitație;
- Dovada achitării taxei de participare la licitație

Nota: A se studia: Anexa nr. 3 la Hotărârea nr. - Fișa de date a procedurii,

IMPORTANT!

Persoanele fizice și juridice care au litigii cu autoritatea publică, ce are calitatea de concedent/locator, sau care au debite neonorate către U.A.T. Comuna Solești, nu au dreptul de a participa la procedura de licitație publică pentru închirierea spațiului destinat activităților de farmacie, proprietate publică a Comunei Solești.

Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.

Fiecare pagină din ofertă trebuie numerotată, semnată și ștampilată.

La ofertă va fi anexat un opis al documentelor prezentate,

Opisul va fi semnat și ștampilat.

Ofertantul trebuie să prezinte: un exemplar al ofertei și al documentelor care o însoțesc, **în original și un exemplar în copie.**

Ofertantul trebuie să sigileze originalul și setul de copii în plicuri separate marcând corespunzător cu „ORIGINAL” și respectiv „COPIE” (un plic sigilat cu documente de calificare „ORIGINAL” și un plic sigilat cu documente de calificare „COPIE”, precum și un plic sigilat cu oferta financiară „ORIGINAL” și un plic sigilat cu oferta financiară „COPIE”)

Ofertantul trebuie să sigileze oferta, marcând corespunzător plicurile.

Plicurile interioare cu documentele de calificare și propunerea financiară vor fi introduse într-un plic exterior închis corespunzător și netransparent.

Plicurile exterioare trebuie să fie marcate cu denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă, în cazul în care oferta respectivă este declarată întârziată.

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa autorității concedente și cu inscripția **“A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE _____, ora ____”**.

Plicul exterior va fi însoțit de adresa de înaintare (scrisoarea de înaintare), document de constituire a garanției de participare și împuternicirea pentru persoana care reprezintă legal ofertantul/candidatul.

Dacă plicul exterior nu este marcat corespunzător, autoritatea concedentă nu își asumă nicio responsabilitate pentru rătăcirea ofertei.

Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Pentru a se proceda la deschiderea plicurilor interioare ce conțin ofertele, cel puțin 2 oferte trebuie să îndeplinească condițiile de calificare.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare până la data de _____, ora _____.

Deschiderea ofertelor va avea loc în data de _____, ora _____.

Important!

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunerea ofertelor se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

Orice ofertant are dreptul de a-și **modifica** sau de a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.

În cazul în care ofertantul dorește să opereze modificări în oferta deja depusă, aceasta are obligația de a asigura primirea și înregistrarea modificărilor respective de către autoritatea contractantă până la data limită pentru depunerea ofertelor.

Pentru a fi considerate parte a ofertei, modificările trebuie prezentate cu amendamentul că pe plicul exterior se va marca în mod obligatoriu și inscripția „**MODIFICĂRI**”.

Ofertantul nu are dreptul de a-și **retrage** sau de a-și modifica oferta după expirarea datei limită stabilite pentru depunerea ofertelor, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura pentru atribuirea contractului de achiziție publică și a pierderii garanției pentru participare.

Oferta depusa la o alta adresa a autorității contractante decât cea stabilita sau după expirarea datei limita pentru depunere se returnează nedeschisa.

B. Oferta este considerata inacceptabila în următoarele situații:

1) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cele stabilite în anunțul de participare;

2) nu este însoțită de garanția de participare astfel cum a fost solicitată în documentația de atribuire.

3) a fost depusă de un ofertant care nu îndeplinește cerințele minime de calificare;

4) a fost depusă de un ofertant care este în stare de faliment ori lichidare, activitățile comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare;

5) nu și-a 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;

6) a fost condamnat, în ultimii trei 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;

7) prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă, în legătura cu situația proprie aferentă cazurilor

prevăzute la pct. 3-6;

8) constituie o alternativă la prevederile caietului de sarcini, alternativa care nu poate fi luată în considerare din următoarele motive:

- în anunțul de participare nu este precizată în mod explicit posibilitatea depunerii unor oferte alternative;

- respectiva ofertă alternativă nu respectă cerințele minime prevăzute în caietul de sarcini

C. Oferta este considerata neconformă în următoarele situații:

- a) nu satisface cerințele caietului de sarcini;
- b) conține propuneri referitoare la clauzele contractuale care sunt în mod evident dezavantajoase pentru autoritatea contractanta;
- c) conține în cadrul propunerii financiare preturi care nu sunt rezultatul liberei concurențe și care nu pot fi justificate.

Comisia de evaluare va stabili care sunt calificările necesare pentru evaluarea fiecărei oferte, precum și perioada acordată pentru transmiterea clarificărilor.

(1) În cazul în care ofertantul nu transmite în perioada precizată de comisia de evaluare clarificările/răspunsurile solicitate sau în cazul în care explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente, oferta sa va fi considerată neconformă.

(2) În cazul în care ofertantul modifică prin răspunsurile pe care le prezintă conținutul propunerii financiare, oferta sa va fi considerată neconformă, cu excepția situației de corectare a eventualelor erori aritmetice.

Comisia de evaluare are obligația de a respinge ofertele inacceptabile și ofertele neconforme.

Singura modificare a conținutului propunerii financiare care este permisă în ofertă, este corectarea eventualelor erori aritmetice.

Erorile aritmetice se corectează după cum urmează:

- a) dacă există o discrepanță între prețul unitar și prețul total (care este obținut prin multiplicarea prețului unitar cu suprafața totală), se va lua în considerare prețul unitar, iar prețul total va fi corectat în mod corespunzător.
- b) dacă există o discrepanță între litere și cifre, se va lua în considerare valoarea exprimată în litere, iar valoarea exprimată în cifre va fi corectată în mod corespunzător.

Comisia de evaluare are dreptul de a corecta erorile aritmetice numai cu acceptul ofertantului. Dacă ofertantul nu acceptă corectarea acestor erori, oferta sa va fi considerată **neconformă** și, în consecință, **va fi respinsă** de către comisia de evaluare.

D. Evaluarea ofertelor

Evaluarea ofertelor se realizează de către comisia de evaluare, iar în urma acestei evaluări, va stabili oferta câștigătoare, având în vedere încadrarea în perioada de valabilitate a ofertelor, precum și criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de închiriere.

Va fi declarată câștigător ofertantul a cărui ofertă conține cea mai mare valoare a chiriei, dar nu sub nivelul chiriei minime stabilită, și documentația depusă corespunde cerințelor din fișa de achiziție și Caietului de sarcini.

Comisia de evaluare întocmește un clasament în ordinea descrescătoare prin însușirea punctajelor individuale acordate de fiecare membru din comisie.

3.6 Informații privind conflictul de interese

3.6.1. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

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

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

3.6.4. 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 atribuire.

3.6.5. 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.

3.6.6. În conformitate cu prevederile art. 321 alin. 6 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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.

3.6.7. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.

3.1.8. Comisia de evaluare adopta decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.7 Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

3.7.1. Locatar/chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a bunului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

3.7.2. Locatar/chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii.

3.7.3. Sublocatar/subînchirierea este interzisă, conform prevederilor art. 305 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv art. 10 din H.G. nr. 884/2004, cu modificările și completările ulterioare.

3.2.4. Locatar/chiriașul este obligat să plătească chiria.

3.2.5. Locatar/chiriaşul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii etc.).

3.2.6. La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen locatar/chiriaşul este obligat să restituie concedentului în deplină proprietate imobilul, împreună cu toate investiţiile realizate pe acesta.

3.2.7. Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin contractului de închiriere

3.2.8. După locatar/chiriaşe, realizarea obiectului de investiţii se va face numai pe baza unui proiect legal avizat şi aprobat şi a autorizaţiei de construire emisă de organele competente, dacă este cazul. Obţinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea şi funcţionarea investiţiei, privesc pe locatar/chiriaşi.

3.2.9. Toate lucrările privind racordarea la reţelele tehnice edilitare existente şi obţinerea acordului de la deţinătorii acestora, privesc pe locatar/chiriaşi.

3.2.10. Concedentul are dreptul ca, prin împuterniciţii săi, să urmărească mersul lucrărilor de construcţii, în vederea asigurării calităţii şi stabilităţii construcţiei şi încadrarea în termenul de punere în funcţiune stabilit prin actul de concesiune.

IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

4.1 Încetarea contractului de închiriere

Contractul de închiriere încetează în următoarele condiţii:

- a. la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părţile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condiţiile legii;
- b. în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală a contractului de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina concedentului;
- c. în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar/chiriaş, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatar/chiriaşului;
- d. în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către locatar/chiriaş, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e. la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a locatar/chiriaşului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;
- f. schimbarea destinaţiei spaţiilor după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere:

**Compartiment Achiziţii Publice
Moldovanu Marian Catalin**



R O M A N I A
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
CONSILIUL LOCAL



Anexa nr. 4 la HCL nr. DIN .2023

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE Nr.
Ziua, Luna, Anul 2023

I. Părțile contractante

1. Autoritatea contractantă Comuna Solesti, cu sediul în loc. Solesti, str. Soseaua Nationala, nr.29, comuna Solesti, județul Vaslui, cod poștal 737475, telefon/fax 0235/343009, cod fiscal 3337583, Cont IBAN nr. RO02TREZ65621A300530 deschis la Trezoreria mun. Vaslui, reprezentat prin PRIMAR, MONA Bujor, în calitate de **Locator**, pe de o parte,

și

2. SC cu sediul identificata prin cod unic de înregistrare RO..... și număr de înregistrare la Registrul Comerțului, având contul reprezentata prin administrator în calitate de **Locator**, pe de alta parte, la data de ,

la sediul locatorului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Solesti nr. din 2023, precum și procesul verbal nr. din / raportul procedurii din .2023

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea clauzelor de mai jos.

II. Definiri

Art. 1

(1) **Închiriere** - A da sau a lua în folosință temporară un bun mobil sau imobil, în schimbul unei chirii.

(2) **Locator** – Persoană fizică sau juridică, care, oferă spre închiriere o locuință, în baza unui contract și pentru o perioadă determinată, în schimbul unei sume de bani.

(3) **Locatar** - Persoana fizică sau juridică, care în baza unui contract deține dreptul de folosință al unei locuințe care nu îi aparține, pentru o perioadă determinată, în schimbul unei remunerări adresate locatorului, sub forma plății unei chirii.

(4) **Contractul de închiriere** a unui bun proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care titularul dreptului de proprietate publică sau de administrare asupra unui bun care aparține domeniului public al statului sau unităților administrativ-teritoriale, denumit *locator*, se obligă să asigure folosința acestui bun unei persoane fizice sau juridice,

denumită *locatar*, pentru perioadă determinată de timp, în schimbul unui preț, denumit *chirie*.

(5) Prin **forță majora**, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(6) Prin **interes național sau local**, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Art. 2

Între părțile mai sus menționate intervine prezentul contract de închiriere în următoarele condiții:

III. Obiectul contractului de închiriere

Art. 3.

(1) Locatorul asigură locatarului (chiriașului) folosirea spațiului în suprafață de 51,8 mp situat în incinta "LOCUINȚA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLESTI", pe strada Soseaua Nationala nr.36, în comuna Solesti, județul Vaslui, fiind format din 7 încăperi în cotă exclusivă de 51.8 mp, aținând domeniului public al comunei SOLESTI, CF 71764, nr. cadastral 71764-C2 în vederea funcționării unei farmacii

(2) Obiectul închirierii este format din:

- Oficina farmacie in suprafata de 13,6 mp.
- Spațiu de depozitare în suprafață utilă de 13,5 mp,
- Depozit în suprafață utilă de 6,7 mp,
- Birou in suprafata utila de 3,4 mp
- Grup sanitar in suprafata utila de 3,1 mp
- 2 holuri în suprafață utilă de 11,5 mp

(3) Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

(4) Proprietarul predă chiriașului bunul închiriat la data de: 2023.

(5) Proprietarul predă chiriașului pe bază de proces-verbal, bunul închiriat în stare: **Foarte bună**.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 4.

(1) Prețul închirierii, respectiv chiria este de **euro/mp/lună** în echivalent lei la data efectuării plății.

(2) Modalitatea de plata:

- Locatarul/chiriașul va plăti anticipat, **Nu este cazul**
- chiria va fi plătită în euro sau în lei la cursul BNR din ziua efectuării plății
- chiria va fi plătită la data de ale lunii
- începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, chiriașul se obligă să constituie un fond de garanție, echivalent a două chirii lunare.

(3) Quantumul chiriei va putea fi modificat de către părți, prin acord, pe baza de act adițional la prezentul contract.

V. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 5.

- (1) Presentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la data de _____.2023 până la data de _____.2028.
- (2) Presentul contract de închiriere poate înceta și înainte de data sus menționată prin acordul scris al ambelor părți.
- (3) Presentul contract de închiriere va putea fi prelungit prin acordul scris al ambelor părți până la data expirării prezentului contract și cu anunțarea părților cu minim 30 zile în avans.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 6.

- (1) Locatorul va preda locatarului/chiriașului bunul închiriat, precum și toate accesoriile acestuia în stare bună de funcționare a instalațiilor, începând cu data de _____.2023.
- (2) Locatorul nu va stânjeni pe locatar/chiriaș în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat.
- (3) Locatorul nu va putea să închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI/CHIRIAȘULUI

Art. 7

- (1) Locatarului/Chiriașul se obligă ca pe toată durata închirierii să păstreze în bune condiții bunul închiriat, precum și accesoriile acestuia, să nu le degradeze sau deterioreze.
- (2) Locatarul/Chiriașul va folosi bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în contract.
- (3) Locatarul/Chiriașul se obligă să plătească proprietarului chiria la termenul scadent convenit în contract. Pe toată durata închirierii, chiriașul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat, respectiv, gaz, curent, telefon, cablu, apă-canal, degajarea gunoierului, etc., dar și eventualele reparații efectuate de asociația de locatari, reparații ce revin cotă parte persoanelor ce locuiesc în imobil.
- (4) Locatarul/Chiriașul va efectua pe cheltuiala sa lucrările de reparații ale bunului închiriat dacă sunt deteriorate de culpa sa.
- (5) Locatarul/Chiriașul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat care s-ar datora culpei sale.
- (6) Locatarul/Chiriașul nu va face modificări bunului închiriat decât cu acordul scris al proprietarului.
- (7) Locatarul/Chiriașul la expirarea acestui contract va restitui bunul închiriat împreună cu toate accesoriile acestuia în aceeași stare în care le-a primit.
- (8) Locatarul/Chiriașul se obligă să permită Proprietarului să verifice starea imobilului, în orice moment al derulării contractului, cu anunțul prealabil al chiriașului.
- (9) Locatarul/Chiriașul are dreptul de a-i fi returnată suma achitată cu titlu de garanție, la finalul prezentului contract, cu condiția executării corespunzătoare a obligațiilor asumate și ulterior semnării de către proprietar a procesului verbal de predare – primire al imobilului.

VIII. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 8.

- (1) Pentru neplata chiriei în termenele contractuale sau încălcarea oricărei clauze din acest

contract, proprietarul poate solicita unilateral rezilierea contractului și evacuarea chiriașului.

(2) Neplata facturilor de utilități în termenul scadent atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința reținerii de către proprietar a garanției achitate de către chiriaș.

IX: LITIGII

Art. 9.

(1) Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract pot fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

X. ALTE CLAUZE

Art. 10

(1) Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data de 2023

(2) Acest contract are ca temei dispozițiile legislației în vigoare.

Contractul și anexele au fost încheiate în 3 exemplare originale, două pentru locator și unul locatar/chiriaș.

LOCATOR
COMUNA SOLESTI
PRIMAR
MONA BUJOR

LOCATAR,
S.C. SRL
.....,
.....

Formulare

Modalitățile de intrare în posesia documentației de atribuire: la sediul Autorității contractante.

Email: achizitii@comuna-solesti.ro, compartimentul achiziții publice, de luni până vineri între orele 08 00 - 14. 00 sau de pe site-ul www.comuna-solesti.ro

Data limita până la care se pot solicita clarificări este _____ ora

Informații privind ofertele:

Data limita pentru depunerea ofertelor este _____ ora

Ofertele se depun la registratura Primăriei (compartiment urbanism)

Ofertele se depun Într-un exemplar.

Ședința publică de licitație se va desfășura la sediul în data de.....
_____ ora _____ .

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

Anunțul de licitație a fost transmis spre publicare în data de _____ .

OFERTANT

.....

FORMULAR F 1

Către, U.A.T.....

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Pentru închirierea spațiului în suprafață de 51,8 mp situat în incinta “LOCUINTA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLESTI”, în comuna Solesti, județul Vaslui, în vederea funcționării unei farmacii

Subscrisa/subsemnata/subsemnatul in calitate de administrator/asociat/reprezentant al cu domiciliul/sediul în, Str....., Nr..... Jud..... telefon fax..... e-mail..... CNP/CUI..... înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr....., având cont IBAN nr....., deschis la, existând și funcționând potrivit legislației Statului Român /....., va rog sa aprobați înscrierea la licitația publică pentru concesiunea terenului în suprafața de mp din extravilanul Comunei..... organizată de AUTORITATEA CONTRACTANTĂ..... în data de //»

Menționez că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligam ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Numele, funcția, ștampila
semnătura,
reprezentantului legal

Data întocmirii

OFERTANT

FORMULAR F 2

.....

FIȘA OFERTANTULUI

Pentru închirierea spațiului în suprafață de 51,8 mp situat în incinta “LOCUINȚA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLESTI”, în comuna Solesti, județul Vaslui, în vederea funcționării unei farmacii

Ofertant

1) Sediul societății sau adresa

2) Telefon / fax

3) Reprezentant legal

4) Funcția

5) Cod fiscal/CNP

6) Nr. înregistrare la Registrul Comerțului

7) Obiect de activitate

8) Cont

9) Banca

10) Capitalul social (lei)

Numele..... funcția

ștampila și semnătura reprezentantului legal

reprezentantului legal

OFERTANT

FORMULAR F 3

(denumire / numele)

DECLARAȚIE

Subsemnatul/subsemnata, având C.N.P reprezentant al declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice în declarații ca am luat cunoștință de prevederile Hotărârii Consiliului Local al Comunei prin care s-a aprobat închirierea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 51,8 mp situat în incinta “LOCUINTA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLESTI”, pe strada Soseaua Nationala nr.36, în comuna Solesti, județul Vaslui, fiind format din 7 încăperi în cotă exclusivă de 51.8 mp, aținând domeniului public al comunei SOLESTI, CF 71764, nr. cadastral 71764-C2, în vederea funcționării unei farmacii, cunosc prevederile caietului de sarcini ale documentației de atribuire privind inchirierea acestui spatiu, sunt de acord să particip la licitația publică ce se va organiza de Autoritatea contractantă Comunei Solesti prin personalul desemnat, în vederea închirierii spațiului în suprafață de 51,8 mp în vederea funcționării unei farmacii.

Mă oblig în cazul în care voi fi declarat câștigător, să închei contractul de concesiune în termen de 20 de zile calendaristice de la data adjudecării licitației comunicării rezultatului licitației.

Semnătura,

OFERTANT

FORMULAR F 4

.....

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA LEGISLAȚIEI PRIVIND CONDIȚIILE DE MEDIU, SOCIAL ȘI CU PRIVIRE LA RELAȚIILE DE MUNCĂ PE TOATĂ DURATA DE ÎNDEPLINIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIONARE

Subsemnatul/a (*nume / presume*, reprezentant legal / împuternicit al (*denumirea / numele și sediu / adresa candidatului / ofertantului*), în calitate de ofertant la licitația publică. organizată de autoritatea contractantă (*numele autorității*) declar pe propria răspundere, că la elaborarea ofertei am ținut cont de toate obligațiile referitoare la obligațiile relevante din domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă pentru activitățile ce se vor desfășura pe parcursul îndeplinirii contractului de furnizare, în conformitate cu prevederile Legii securității și sănătății în muncă nr. 319/2006, Legea 265/2006 privind aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului și ale celorlalte reglementări aplicabile.

Data

Operator economic,.....

(*semnătura autorizată și ștampila*)

Ofertant

CUI **Adresa**

FORMULAR DE OFERTA

Denumire licitație: închiriere spațiu în suprafață de 51,8 mp situat în incinta “LOCUINTA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLESTI”, aparținând domeniului public al comunei Solesti, în vederea funcționării unei farmacii,

Către,

.....
(denumirea autorității contractante si adresa completa)

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului (denumirea/numele ofertantului), ne oferim sa închiriem spațiu în suprafață de ha, înscris în CF 71764, nr. cadastral 71764-C2, în conformitate cu prevederile si cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, în vederea funcționării unei farmacii, să oferim suma de cu o valoarea a investiției în suma de (suma în litere si in cifre, precum si moneda ofertei în euro și lei/mp/lună)
2. Ne angajam ca, in cazul în care oferta noastră este stabilita câștigătoare, sa realizăm investiția în termenele stabilite.
3. Pana la încheierea si semnarea contractului de închiriere ofertă, împreună cu comunicarea transmisa de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilita câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.
4. Am înțeles și consimțim ca, in cazul in care oferta noastră este stabilita ca fiind câștigătoare, sa constituim garanția în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.
5. Plata chiriei să o datorăm în conformitate cu prevederile din contractul de închiriere

Data/..... /...

(ștampila si semnătura), in calitate de, legal autorizat sa semnez oferta pentru si in numele (denumirea/numele ofertantului)

Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
UNITATEA ADMINISTRATIV
TERITORIALA
COMUNA SOLEȘTI



Localitatea Solești – 737475, telefon 0235/343009, fax 0374091029
Cod fiscal 3337583 mail – comunasoesti@yahoo.ro
www.comuna-solesti.ro

Nr. 5927

data 23.11.2023

C A T R E,
Compartimentul ACHIZITII PUBLICE
Aparatul de specialitate al Primarului comunei Solești

Despre : - cu privire la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul “LOCUINTA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLESTI” în comuna Solești, județul Vaslui

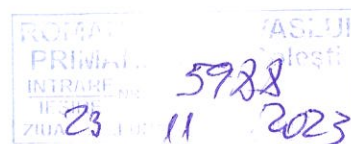
In conformitate cu prevederile art.136, alin.3, lit.a din OUG nr.57/2019 – privind codul administrativ, vă transmit referatul de aprobare și proiectul de hotărâre descris mai sus, în vederea studierii și întocmirii raportului de specialitate.

Raportul de specialitate va fi depus la secretarul general al comunei până la data de 23.11.2023.

**SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA**



ROMANIA
JUDEȚUL VASLUI - COMUNA SOLEȘTI
APARATUL DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI
SERVICIUL ECONOMIC ȘI ADMINISTRATIV
COMPARTIMENT ACHIZIȚII PUBLICE



RAPORT DE SPECIALITATE

**pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie,
situat în imobilul “LOCUINȚA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLEȘTI”
în comuna Solești, județul Vaslui**

Subsemnatul Moldovanu Marian Catalin – consilier achiziții publice în cadrul compartimentului *Achiziții Publice* din aparatul de specialitate al primarului comunei analizând proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus care fost inițiat de primarul comunei și vizează aprobarea documentației pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul “LOCUINȚA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLEȘTI” în comuna Solești, județul Vaslui din domeniul public al comunei Solești și am constatat următoarele:

Obiectivele principale ale proiectului sunt:

- crearea unor noi locuri de muncă prin absorbția forței de muncă locale;
- obținerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- dezvoltarea economică a localității;
- asigurarea medicamentelor necesare pacienților CMI Dr. Olaru Despina CMI Dr. Cehan Ramona;

În urma analizării proiectului de hotărâre am constatat că a fost elaborat în conformitate cu prevederile legale, respectiv OUG nr.57/2019 – privind codul administrativ.

Față de cele arătate mai sus, compartimentul de resort din aparatul de specialitate al primarului, propune adoptarea proiectului de hotărâre în forma redactată.

SOLEȘTI 23.11.2023

**CONSILIER ACHIZIȚII PUBLICE,
MOLDOVANU MARIAN CATALIN**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
UNITATEA ADMINISTRATIV
TERITORIALA
COMUNA SOLEȘTI



Localitatea Solesti – 737475, telefon 0235/343009, fax 0374091029
Cod fiscal 3337583 mail – comunasoesti@yahoo.ro
www.comuna-solesti.ro

Nr. 5989

data 23.11.2023

C A T R E,
COMISIA DE SPECIALITATE

Despre : - cu privire la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația defarmacie, situat în imobilul “LOCUINȚA DE SERVICIU – DISPENSAR UMAN SOLEȘTI” în comuna Solesti, județul Vaslui

In conformitate cu prevederile art.136, alin.3, lit.b din OUG nr.57/2019 – privind codul administrativ, vă transmit referatul de aprobare, proiectul de hotărâre descris mai sus și raportul compartimentului de specialitate, în vederea studierii și întocmirii raportului de avizare.

Raportul de avizare va fi depus la secretarul general al comunei până cel mai târziu în ziua ședinței.

**SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA**