

ROMANIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
COMUNA MOVILA MIREȘII  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA NR. 16**  
**DIN 29.02.2024**

privind aprobarea închirierii prin licitație publică unui spațiu cu destinația de cabinet medical aflat în incinta Dispensarului uman Movila Miresii pentru specialitatea medicină e familie în vederea desfășurării de activități medicale, specialitatea medicină de familie

*Consiliul local al comunei Movila Miresii, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară în data de 29.02.2024;*

*Având în vedere:*

- referatul de aprobare prezentat de dl. primar și rapoarele întocmite de secretarul general al comunei și raportul întocmit de compartimentul financiar-contabil-impozite și taxe din cadrul aparatului de specialitate;
  - Avizele favorabile al Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, gospodărire comunală, servicii și control și Comisiei pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement;
  - Raportul de evaluare întocmit de dl. Economu Patriciu Cezar în data de 6.02.2024;
  - Prevederile art. 14(1) din OG nr. 124/1998, privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată cu modificările și completările ulterioare;
  - prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - prevederile art. 129, alin. (2), lit c, alin. (6), lit. b, art. 333, 334, art. 340 și art. 362 (1) și (3) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În baza prevederilor art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin.(1), lit. a, art. 197 și art. 198 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

**Consiliul local al comunei Movila Miresii**

**Adoptă prezenta:**  
**HOTĂRÂRE**

Art. 1 Se aprobă închirierea prin procedura de licitație publică a unui spațiu cu destinația de cabinet medical cu suprafață utilă de 88,70 mp amplasat în clădirea Dispensarului uman Movila Miresii, sat Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, Cvartal 23, Parcela 547, lot. 2, comuna Movila Miresii, număr cadastral 87285, valoarea de inventar 160.070 lei, aflat în domeniul privat al comunei în vederea desfășurării de activități medicale, specialitatea medicină de familie.

Art. 2 Se aproba Raportului de evaluare a bunului imobil prevăzut la art. 1, întocmit de catre expertul evaluator ANEVĂR Economu Patriciu Cezar conform anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

Art. 3 Închirierea spațiului prevazut la art. 1 se face pentru o perioadă de 10 ani cu posibilitatea prelungirii prin acordul scris al partilor.

Art. 4 Se aprobă prețul minim de pornire al licitației la suma de 2,81 lei/mp/luna, respectiv 33,71 lei/mp/an.

Art. 5 Se aprobă documentația de atribuire pentru închirierea bunului prevazut la art. 1 conform anexei nr. 2 la prezenta hotarare dupa cum urmează:

- a. Caiet de sarcini;
- b. Fisa de date a procedurii;
- c. Contractul de închiriere;
- d. Formulare si modele pentru procedura de licitație publică

Art. 6 Se împuternicește dl. primar Panțuru Dumitru pentru a semna în numele Comunei Movila Miresii, județul Brăila contractul de închiriere pentru spațiul prevazut la art. 1 din prezenta hotărâre.

Art. 7 Comisia de evaluare a ofertelor se va constitui prin Dispozitia Primarului comunei Movila Miresii in conformitate cu prevederile art. 338 din Codul administrativ.

Art. 8 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însarcinează primarul comunei prin compartimenele de specialitate.

Art. 9 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 10 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului prin publicare in Monitorul Oficial Local prin grija secretarului general comunei.

Prezenta hotarare a fost adoptata in sedinta publica la data de 29.02.2024 cu un numar de <sup>13</sup> voturi, din numarul total de 13 consilieri locali in functie.

Președinte de ședință,  
Consilier local,  
Grigoriu Ion



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretarul general al comunei,  
Drăguș Viorel

# RAPORT DE EVALUARE

Al proprietatii imobiliare formata din: „cladiria C1 regim de inaltime P+1E partial, cu destinatia Dispensar Uman”, situata in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr.270, Cv 23, P 547, Lot 2”- Carte Funciara nr. 87285 – numar cadastral 87285-C1-proprietatea UAT Movila Miresii  
- domeniului privat-



Data evaluarii: 06.02.2024

Solicitant: UAT Movila Miresii  
Destinatar: UAT Movila Miresii



## SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: UAT Movila Miresii, judetul Braila

Obiectul evaluării: "Constructia C1 cu destinatie - Dispensar Uman in regim de inaltime P+1E partial", situată in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, Cv 23, P 547",- Carte Funciara nr. 87285, numar cadastral 87285-C1 - proprietatea UAT Movila Miresii - domeniului privat.

Stimate Domnule Primar ,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul menționat mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date furnizate de piața specifică și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietatea imobiliară studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Februarie 2024

Expert Evaluator  
Membru Titular ANEVAR  
Ing. Economic Patriciu Cezar  
Lg. 17651 / 2024

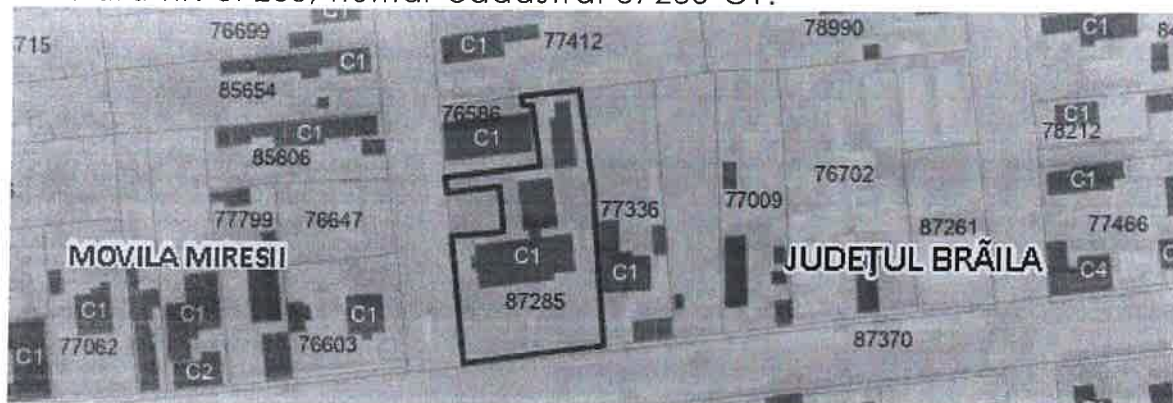


## CUPRINS

1. Sinteza raportului de evaluare .....	4
2. Termenii de referință ai evaluării .....	5
2.1. Identificarea și competența evaluatorului .....	5
2.2. Identificarea clientului .....	5
2.3. Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnați .....	5
2.4. Identificarea activului supus evaluării .....	5
2.5. Moneda evaluării .....	5
2.6. Scopul evaluării .....	5
2.7. Tipul valorii .....	6
2.8. Data evaluării .....	6
2.9. Tipul raportului .....	6
2.10. Restricții de utilizare sau publicare .....	6
3. Prezentarea datelor .....	6
3.1. Identificarea și descrierea juridică .....	6
3.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	7
3.3. Descrierea proprietății .....	8
4. Surse de informații .....	8
4.1. Reglementari și cadrul legal. Surse de informare .....	8
5. Analiza pietei imobiliare .....	8
5.1. Descrierea pietei .....	8
5.2. Oferta de proprietăți imobiliare similare .....	9
5.3. Cererea de proprietăți imobiliare similare .....	9
5.4. Echilibrul pietei (între cerere și ofertă) .....	9
6. Cea mai bună utilizare .....	9
6.1. Identificarea și descrierea juridică .....	9
7. Evaluarea proprietății imobiliare .....	10
7.1. Metode de abordare a evaluării .....	10
7.2. Abordarea prin piață .....	11
7.3. Abordarea prin cost .....	11
7.4. Abordarea prin capitalizarea veniților .....	11
8. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	12
9. Definiții, ipoteze și ipoteze speciale .....	13
9.1. Definiții .....	13
9.2. Ipoteze și ipoteze speciale .....	13
10. Declarația de conformitate .....	14
11. Certificare .....	15
12. Concluzii .....	16
13. Anexe .....	17
13.1. Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare .....	17
13.2. Anexa 2. Grila de calcul valoare estimată teren prin abordarea prin piață .....	19
13.3. Anexa 3 - Estimarea redevenței .....	21
13.4. Anexa 4 –Comparabile .....	22
13.5. Anexa 5 – Documente și fotografii .....	24

## 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare „Construcția C1 cu destinație - Dispensar Uman în regim de înălțime P+1E parțial”, situată în comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, Cv 23, P 547”, - Carte Funciara nr. 87285, număr cadastral 87285-C1.”



Zonă: zonă semi-central, sat Movila Miresii, com. Movila Miresii;

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul estimării valorii redevenței în cazul transmiterii dreptului de folosință;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Client: UAT Movila Miresii

Proprietar: UAT Movila Miresii, domeniul privat ;

Utilizator(i): UAT Movila Miresii;

Data inspecției: 06 februarie 2024. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului;

Data evaluării: 06 februarie 2024. Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp;

Data emiterii raportului: februarie 2024;

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.9736 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimată construcție C1 – Dispensar uman – (abordarea prin costuri)

Valoarea de piață estimată = 584.000 lei

Suprafața construită desfășurată este  $S_c$  desf = 693,00 mp

Pentru cabinet medical individual cu suprafața utilă  $S_u$  = 88,70 mp, valoarea estimată pentru redevența anuală este:

Valoare redevența anuală estimată = 2.990 lei ( 33,71 lei/mp )

Valoarea estimată a redevenței lunare pentru suprafața  $S_c$  = 88,70mp, este:

Valoare redevența lunară estimată = 249 lei ( 2,81 lei/mp )

Data: februarie 2024

Expert Evaluat  
Membru Titular A.N.E.V.A.R.  
Ing. Economicu Parfciu, Cezar



## 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1	Identificarea si competenta evaluatorului	Economu Patriciu Cezar Lg. 17651/2023 Braila, B-dul Independentei nr. 204
2.2	Identificarea clientului	UAT Movila Miresii
2.3	Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnati	UAT Movila Miresii
2.4	Identificarea activului supus evaluarii	Se estimeaza valoarea de piata si valoarea redeventei in vederea transmiterii dreptului de folosinta pentru bunul mobil: „Constructia C1 cu destinatie - Dispensar Uman in regim de inaltimē P+1E partial”, situatā in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, CV 23, P 547”, - Carte Funciara nr. 87285, numar cadastral 87285-C1”. Obiectul prezentului raport de evaluare il reprezintā dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumitā in continuare Imobilul Subiect, reprezentat de „Constructia C1 cu destinatie - Dispensar Uman in regim de inaltimē P+1E partial”, situatā in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, CV 23, P 547”, - Carte Funciara nr. 87285, numar cadastral 87285-C1”. Imobilul nu poate fi confundat cu un altā proprietate, acesta identificāndu-se unic prin nr. cadastral și nr. de carte funciara unice, cāt și prin poziționare unicā in sistemul Național de proiectie conform bazei de date cadastrale a A.N.C.P.I. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate absolut. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sū sau sū stāpāneascā bunul, sū il foloseascā, sū-i culeagā foloasele materiale și sū dispunā de el in mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale. Atributele dreptului de proprietate sunt: posesia – implicā exercitarea de cātre titular a unei stāpāniri efective asupra bunului din punct de vedere material; folosinta – reprezintā dreptul proprietarului de a-și pune bunul in valoare, obținānd astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotāri cu privire la soarta bunului, atāt din punct de vedere juridic, cāt și din punct de vedere material. Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitāri sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.
2.5	Moneda evaluarii	Moneda in care se exprima valoarea din prezentul raport de evaluare este EURO convertit in RON la cursul de schimb anuntat de BNR pentru data evaluării.
2.6	Scopul evaluarii	Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii de piatā a proprietății in scopul valorificării acesteia sau pentru stabilirea redeventei in cazul transmiterii dreptului de folosinta. Pentru orice alt scop decāt cel declarat mai sus, proprietatea imobiliara supusā evaluării poate avea o valoare diferitā de cea evidențiatā in prezentul raport.
2.7		

2.8	Tipul valorii	<p>Tipul de valoare estimata este <i>valoarea de piata</i>. In conformitate cu Cadrul General - SEV 104, paragraful 30, definiția valorii de piata este următoarea:  „Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.</p> <p>Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.</p> <p>Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător.</p> <p>Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.</p>
	Data evaluarii	Data evaluarii este 06 februarie 2024, data la care cursul de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9736 LEI.
2.9	Tipul raportului	Raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.
2.10	Restricții de utilizare sau publicare	<p>Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.</p> <p>Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.</p> <p>Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.</p>

3. PREZENTAREA DATELOR

<p>3.1 Identificarea și descrierea juridică</p> <p>Imobilul subiect este: "Construcția C1 cu destinație - Dispensar Uman în regim de înaltă P+1E parțial", situată în comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, CV 23, P 547", - Carte Funciara nr. 87285, numar cadastral 87285-C1". Proprietarul imobilului este UAT Movila Miresii, domeniu privat. Dreptul de proprietate este absolut (deplin) asa cum este definit in SEV 230. Conform extras de carte funciara pentru informare nr. 5554/26.01.2024 nu sunt mentionate sarcini si raportul de evaluare se întocmește in ipoteza teren liber de sarcini.</p>	<p>3.2 Date despre zona, localitate, vecinătăți și amplasare</p> <p>Movila Miresii este sat în comuna Movila Miresii și se află situată în partea central-nordică a județului Braila. Teritoriul administrativ al comunei este traversat de drumul national DN 22 care face legătura dintre municipiile Braila și Râmnicu Sarat. Comuna are în componența sa: Râmnicu Miresii (resedința) Tepes Voda și Esna. Teritoriul administrativ al comunei se învecinează:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la nord cu comunele Râmnicelu și Gemele;</li> <li>- la sud-est cu comuna Traian;</li> <li>- la est cu comunele Tudor Vladimirescu și Romanu;</li> <li>- la vest cu comuna Sutești și orasu Ianca.</li> </ul> <p>Comuna este situată în Campia Brailei și are o altitudine cuprinsa între 10-15 m. Teritoriul comunei prezintă un relief plat. În partea de nord a Campului Brailei se constată un relief tipic eolian, format din dune, în majoritate consolidate.</p> <p>Teritoriul comunei este marcat de movile și micro depresuni de deflație, ultimele pot fi acoperite de lacuri temporare sau permanente.</p> <p>Ocupația de bază a locuitorilor comunei a fost și este în continuare agricultura, în special cultivarea cerealelor, desfășurată în prezent în cadrul a câtorva mari exploatați agricole moderne. De asemenea sunt dezvoltate activități legate de piscicultura ( există patru lacuri : Lacul Seaca, Lacul Sarat, Lacul Lutu Alb și Lacul Opreanu) legumicultura, prestari servicii și comerț. Există oportunități de dezvoltare turism balnear și agroturism.</p>	<p>3.3 Descrierea proprietății</p> <p>Construcția este în intravilanul com. Movila Miresii terenul în suprafața de S=1.943 mp, pe care se află construcțiile C1-Dispensar uman Sc= 407 mp Sc dest = 693 mp și Su dest = 554,95 mp, regim de înaltă P+1E parțial. În construcția C1 la parter este amenajat un Cabinet Medical Individual și se dorește amenajarea încă a unui CMI cu Su = 88,70 mp. Construcția este executată din caramida cu acoperis tip sarpanta cu unvelitoare tabla zincată. La etaj sunt locuite de serviciu. Proprietatea imobiliară este proprietatea privată a UAT Movila Miresii conf Carte Funciara nr. 87285. Accesul este din str. Orizont (DN 22). Are utilități publice energie electrică și apă potabilă curentă, canalizare. Este în zona centrală a comunei Movila Miresii. Nu există informații.</p>
---	--	--

#### 4. SURSE DE INFORMARE

4.1	Reglementări și cadru legal. Surse de informare	<p>SEV 100 – Cadru general SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării SEV 102 - Implementare SEV 103 – Raportare SEV 104- Tipuri ale valorii SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile Cadru legal – Legislația în vigoare Glosar 2023 Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc); Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc; De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar, după cum urmează: - Extras de Carte Funciară pentru informare - Plan de situație</p>
-----	---	--

#### 5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1	Descrierea pieței	<p>Participanții la piața imobiliară schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.</p> <p>Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.</p> <p>Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.</p> <p>Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu</p>
-----	-------------------	---

<p>echilibrul. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.</p> <p>Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Astfel, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.</p> <p>Pentru identificarea pieței imobiliare specifice a proprietății evaluate, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății: teren intravilan cu categoria de folosință – arabil. Din punct de vedere geografic, considerăm piața terenurilor intravilane de la nivelul comunei Movila Miresii și localitățile învecinate situate în partea central-nordică a județului Brașov. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a localității, județului, populația sa, tendințele ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.</p>	<p>Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În ceea ce privește oferta de terenuri intravilane cu categoria de folosință neproductiv se observă o lipsă totală dar există oferte pentru terenuri categorice de folosință curți-construcții. Piața terenurilor intravilane construite din județul Brașov și localitatea Movila Miresii și localități învecinate este în stagnare începând cu 2020 odată cu pandemia de COVID, și s-a accentuat în februarie 2022 odată cu conflictul din Ucraina, criza energetică, etc.</p> <p>Se poate vorbi de o piață inactivă, nestabilizată o piață a carei evoluție nu poate fi anticipată.</p> <p>Oferta în stagnare. Imobilul supus evaluării este specializat, în dispensar uman se desfășoară servicii medicale curative, deci piața este mult redusă.</p>	<p>5.2</p> <p>Oferta de proprietăți imobiliare similare</p>
<p>de vânzare este lung.</p> <p>Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Astfel, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.</p> <p>Pentru identificarea pieței imobiliare specifice a proprietății evaluate, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății: teren intravilan cu categoria de folosință – arabil. Din punct de vedere geografic, considerăm piața terenurilor intravilane de la nivelul comunei Movila Miresii și localitățile învecinate situate în partea central-nordică a județului Brașov. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a localității, județului, populația sa, tendințele ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.</p>	<p>Scăderea și scumpirea finanțării dar și închiderea economiei pe fondul pandemiei de COVID, a razboaielor din Ucraina și din Orientul Mijlociu, criza generată de escaladarea prețurilor la toate tipurile de energie, și declinul economic din 2023, blocarea pieței de împrumuturi bancare, inflația, au scăzut solvabilitatea cererii. Așteptările cererii sunt relativ reduse datorită slabei</p>	<p>5.3</p> <p>Cerere de proprietăți imobiliare similare</p>

		dezvoltari a sectorului agricol, industrial se de prestari servicii in zona si in mediul rural in general.
5.4	Echilibrul pietei (intre cerere/oferta )	A face astazi o apreciere a pietei imobiliare viitoare este riscanta din cauza instabilitatii elementelor economice generata de pandemia de COVID, razboaie, a celor financiar-bancare, toate pe fondul deteriorarii nivelului de trai. Stabilizarea pietei imobiliare se va face la o data ce nu poate fi preconizata, deoarece terenurile intravilane vor fi cautate dar numai o data cu cresterea economica. Din compararea cererii existente cu oferta competitiva actuala rezulta ca cererea pentru achizitionarea de terenuri intravilane in mediul rural este, acum, destul de scazuta, datorita in principal decaderii mediului de afaceri, scaderii veniturilor populatiei generata acesti factori fiind influentati de pandemie si de criza energetica,

## 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

6.1	Identificarea si descrierea juridica	<p>In conformitate cu Cadrul general - GEV 630, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care ii maximizează potențialul si care este <i>posibila, permisa legal si fezabila financiar.</i> "</p> <p>Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona mixta (rezidentiala, industrială, agricola, zootehnie), cu tendinte de crestere a ponderii spatiilor de productie agricola, industrială;</li> <li>- utilizarea indeplineste conditia de fizic posibila - localizarea, marimea si posibilitatea dotarii cu utilitati publice a amplasamentului sunt in concordanta cu cerintele unei dezvoltari industriale;</li> <li>- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare ;</li> <li>- Criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari Practic, tinand cont de tipul constructiei de amenajari, de amplasarea acesteia in zona semi-centrala a satului precum si de utilizarea actuala, cea mai buna utilizare este de dispenser uman.</li> </ul>
-----	--------------------------------------	--

## 7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 7.1 Metode de abordare a evaluării

Există 3 abordări ale evaluării, după cum urmează:

- a) Abordarea prin piață.
  - constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietăți identice sau similare cu cea evaluată, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acesteia.
  - b) Abordarea prin venit.
    - constă în analiza capacității proprietății evaluate de a genera venituri din închiriere și estimează valoarea proprietății prin convertirea venitului estimat (de regulă, într-un an) în valoare prezentă.

c) Abordarea prin cost.

- constă în estimarea costului curent de înlocuire a unei proprietăți echivalente moderne, din care se scade deprecierea totală, din orice cauze (fizice, funcționale economice) care face ca proprietatea evaluată să fie mai puțin atragătoare față de situația când ar fi fost nouă.

### 7.2 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei comparative directe este aceea că valoarea unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Deoarece clădirea C1 cu destinație Dispensar uman este o clădire specializată nu există o piață imobiliară, nu se fac oferte sau tranzacții cu astfel de clădiri specializate

### 7.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului (inclusiv amenajările acestuia), estimate la data evaluării.

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativă de achiziționare un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât și costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadekvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierei. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Considerăm ca pentru estimarea valorii de piață la clădirea C1 este recomandată această metoda a costului deoarece există un număr limitat de tranzacții/oferte din cauza naturii specifice, modelului sau localizării activului, clădirile sunt relativ vechi dar există destule informații referitoare la exploatarea și întreținerea lor așa încât deprecierea sa poate fi estimată cât mai bine.

Abordarea se bazează pe următoarele metode : metoda costului de înlocuire și metoda costului de reconstrucție

Costurile pot fi estimate prin: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. Cel mai adesea se utilizează cataloage cu costuri de construcție.

Pentru estimarea valorii de piață a clădirilor supuse expertizei de evaluare consider că fiind recomandată metoda costului de înlocuire care se determină prin metoda costurilor unitare.

În metoda costurilor de înlocuire al construcțiilor se estimează valoarea construcției în anul punerii în funcțiune iar apoi se actualizează valoarea și se determină valoarea de piață eliminându-se pierderile de valoare datorate deprecierei cumulate.

Deprecierea cumulată va fi estimată pe baza uzurii fizice, neadecvării funcționale și a deprecierei externe.

Valoarea clădirilor și utilităților se determină prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire - Depreciere cumulată  
în care:

Costul de înlocuire se determină prin aplicarea metodei costurilor unitare ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare. În acest sens, au fost analizate costurile de înlocuire pentru clădire hală de producție și depozit (informație preluată din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale și agricole - C. Șchiopu, ed. IROVAL 2015) și Indici de actualizare costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire- 01 August 2023-31 Iulie 2024- Iroval 2023.

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea externă = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Pentru estimarea deprecierei fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.

Astfel coeficientul de depreciere fizică s-a stabilit pe subansamblele constitutive respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

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

- analiza directă făcută cu ocazia inspecției

Deprecierea fizică, funcțională și externă sunt prezentate în fișele de calcul pentru fiecare construcție în parte .

#### 7.4 Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând o singură metodă de calcul, fiind fundamentată pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Rezultatul abordării este prezentat în capitolul anterior. Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

Se considera ca metoda comparativei directe este adecvata, are o precizie ridicata si cantitatea informatiilor a fost suficienta.

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare și este relevantă pentru tipul de proprietate evaluat. Pentru proprietatea studiată având în vedere scopul și utilizarea raportului de evaluare s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin piață, metoda comparației directe.

## 8. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de baza in cazul abordării prin venit este existența unei relații direct proportionale între capacitatea de a genera profit și valoarea proprietății imobiliare.

Valoarea de randament exprima valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei - teren și construcții - presupunând ca aceasta e în perfecta stare și realizează venituri din chirii.

Capitalizarea directă - este o metoda utilizata pentru a converti estimarea venitului așteptat pentru un singur an, într-un indicator de valoare printr-un singur pas direct, respectiv, divizarea venitului estimat cu o rata de venit potrivita sau multiplicând venitul estimat cu un factor potrivit.

Estimarea chiriei

Conform prevederilor legale " Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente ". De asemenea conform Noului Cod Civil art. 694, durata dreptului de superficie se poate constitui pe o durata de cel mult 99 ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reinnoit."

Valoarea minima a redevenței este calculata astfel incat sa asigure recuperarea în maxim 25 ani a prețului de vânzare.

## 9. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

### 9.1 Definitii

Valoarea de piata

Tipul de valoare estimata este *valoarea de piata*.

In conformitate cu Cadrul General - SEV 100, paragraful 29, definitia valorii de piata este urmatoarea:

„Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

### 9.2 Ipoteze si ipoteze speciale:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului vericator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținută unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interes legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## 10. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

- medie
- nu e traversat de nici un curs de apă, iar panza freatică se situează la o adâncime care se pretează la ridicarea de construcții, fara sa necesite masuri speciale. Terenul - terenul de fundare este încadrat în categoria "teren normal de fundare", respectarea prevederilor legale,
- construita în conformitate cu Autorizația de construire și este ocupata și folosită cu evaluarea s-a efectuat presupunând ca proprietatea în cauza a fost proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere
- în absența unor informații contrare, evaluarea s-a efectuat în ipoteza ca ca dezvoltările ulterioare se pot face în aceeași condiții cu cele actuale
- nu au fost efectuate cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat ipoteze de urbanism:
11. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății. memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. creditorii ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv alții. Conținutul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să
  10. Conținutul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
  9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul judiciar calificat.
  8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp dezvoltării unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Informațiilor furnizate de terțe părți.
  7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- ofera garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

## 11. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

## 12. CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a redevenței pentru construcția "Dispensar Uman construcție C1 în regim de înaltă P+1E parțial", situată în comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, Cv 23, P 547"- Carte Funciara nr. 87285 – număr cadastral 87285-C1- proprietatea UAT Movila Miresii - domeniului privat.

Solicitanții lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarii lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 06.02.2024

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.9736 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimată construcție C1 – Dispensar uman – (abordarea prin costuri)

Valoarea de piață estimată = 584.000 lei

Suprafața construită desfasurată este Sc desf = 693 mp

Pentru cabinet medical individual cu suprafața utilă Su = 88,70 mp, valoarea estimată pentru redevența anuală este:

Valoarea redevența anuală estimată = 2.990 lei ( 33,71 lei/mp )

Valoarea estimată a redevenței lunare pentru suprafața Su = 88,70mp, este:

Valoarea redevența lunară estimată = 249 lei ( 2,81 lei/mp )

Februarie 2024

Expert Evaluator  
Membru Titular A.N.E.V.  
Ing. Economu Patricia Cezar



## 13. ANEXE

### 13.1 Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului 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 - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piața, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețului estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, afiliate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o 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.

Valoarea sinergie! - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

## 13.2 Anexa 1. Fisa de calcul valoare estimata constructia C1 prin abordarea prin cost

Prop+A1:135rietar: Denumire și adresă obiectiv:		UAT MOVILA MIREȘII- DOMENIU PRIVAT CORP DISPENSAR UMAN MOVILA MIREȘII-STR. ORIZONT NR. 270, CV. 23, P. 547/2, NR. CAD. 87285-C1					
Data evaluării:		2024					
Suprafața construită		Sc (mp) =	407,0	An construire = 1980			
Suprafața desfașurat construită		Sdc (mp) =	693,0				
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					0,000	0,000	
<b>Infrastructură</b>							
1	FCSB-V3	407,0	883,8	359.706,6	1,000	1,000	359.706,6
Total							359.706,6
<b>Suprastructură / Structură</b>							
1	8ZIDCAR37PS	407,0	1.785,3	726.617,1	1,000	1,000	726.617,1
2	8ZIDCAR37EFS	0,0	1.933,2	0,0	1,000	1,000	0,0
Total							726.617,1
<b>Învelitori</b>							
1	INVTZ	407,0	565,7	230.239,9	1,000	1,000	230.239,9
Total							230.239,9
<b>Finisaje</b>							
1	FICLBTIPB	407,0	1.980,3	805.982,1	1,000	1,000	805.982,1
2	FIVINAR	0,0	347,9	0,0	1,000	1,000	0,0
Total							805.982,1
<b>Instalații electrice</b>							
1	IECLBTIPB	407,0	500,5	203.703,5	1,000	1,000	203.703,5
Total							203.703,5
<b>Instalație sanitară</b>							
1	ISCLBTIPB	407,0	211,7	86.161,9	1,000	1,000	86.161,9
Total							86.161,9
<b>Instalații de încălzire</b>							
1	IVCLBTIPB	0,0	298,6	0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							2.412.411,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							3.481,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							2.027.236,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							2.925,3

## Anexa 2 - Estimarea redevenței

Valoare de piață estimată Construcția C1-Dispensar uman = 584.000 lei

Valoare unitară=584.000 : 693 = 842,71 lei/mp

Valoare de piață estimată cabinet medical S=88,70mp = 842,71 x 88,71 = 74.749 lei

Valoarea minimă a redevenței este calculată astfel încât să asigure recuperarea în maxim

25 ani a prețului de vânzare:

Valoare minimă redevența anuală = 74.749lei / 25ani = 2.990 lei/an

Valoare minimă redevența lunară = 2.990lei / 12 = 249 lei/lună

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii industriale		Depreciere fizică Difz		50,76%	
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Uzură fizică actualizată(1) (euro, lei)	Valoare rămasă
1	Structură de rezistență	1 086 323 7	55%	488 845 7	92 096 0
2	Înveliș și terase	230 239 9	60%	92 096 0	0 0
3	Închideri perimetrale	0 0	0%	0 0	0 0
4	Finisaj	805 982 1	45%	443 290 2	112 036 9
5	Instalații electrice	203 703 5	45%	112 036 9	51 697 1
6	Instalații sanitare	86 161 9	40%	51 697 1	0 0
7	Instalații de încălzire	0 0	30%	0 0	
	Total cost cu iva (Euro, Lei)	2 412 411,1		1 187 965,8	
	Total cost cu iva (Euro/mp, Lei/mp)	3 481,1		1 714,2	
	Total cost fără iva (Euro, Lei)	2 027 236,2		998 280,6	
	Total cost fără iva (Euro/mp, Lei/mp)	2 925,3		1 440,5	
	Depreciere funcțională Difunct =		35%		648 889
	Depreciere externă Dext =		10%		584 000

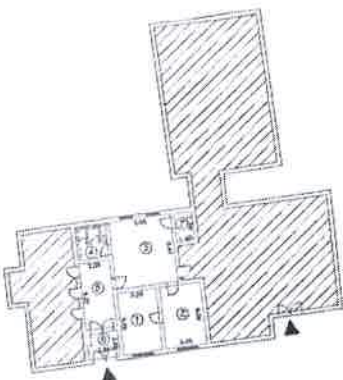
Sdc (mp) =

693,0

### 13.4 Anexa 4-Documente si fotografii

**RELEVU  
SCARA 1:200**

Nr. Cadastrel	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului
87285 - C1		Loc. Noula Mircea, Cartier 23, Parcela 547, Lot 2
Etapa Funciara nr. 87285		Orasel. nr. 870, Corp C1 - DISPENSAR UMAN - CABINET MEDICAL
		U.A.T. NOUVA MIRCEA

**CORP C1 - DISPENSAR UMAN - CABINET MEDICAL**

Nr. incalzire	Destinatie	Suprafata utila (mp)
1	Cabinet doctor	16.0
2	Sala tratament	16.6
3	Sala de asteptare	27.5
4	Grup sanitar	6.5
5	Sala de asteptare	13.7
6	Hai	0.0
7	Comora depozitare	3.4
Suprafata utila = 85.7 mp		
Suprafata constructiilor tehnice = 407 mp		
Executant PFA ANTON LUCIAN		Data 16.01.2024
Revizitor		

**Oficiul de Cadastre si Publicitate Imobiliara BIAEA  
Serviciu de Cadastre si Publicitate Imobiliara Braila**

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 87285 Apela Mircea

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TERRA Introdusa

Adresa Loc. Noula Mircea, Cartier 23, Parcela 547, Lot 2, Str. Dragan, Nr. 210, Jud. Braila

Nr. Nr. cadastrel	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
87285	2.983	Carte Imobiliara, Anexa nr. 02, Anexa nr. 7337.

Constructii

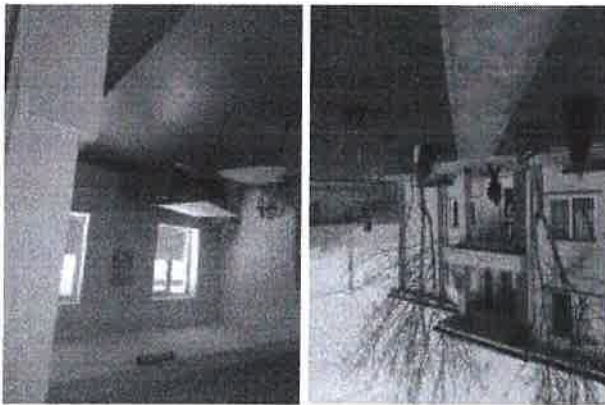
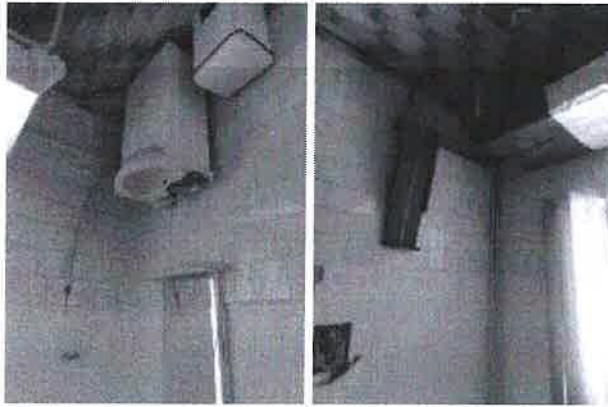
Cat	Nr. cadastrel	Adresa	Observatii / Referinta
A1	87285-C1	Loc. Noula Mircea, Cartier 23, Parcela 547, Lot 2, Str. Dragan, Nr. 210, Jud. Braila	Imobilul este construit pe terenul nr. 87285-C1, avand o suprafata utila de 85,7 mp. Imobilul este construit pe terenul nr. 87285-C1, avand o suprafata utila de 85,7 mp. Imobilul este construit pe terenul nr. 87285-C1, avand o suprafata utila de 85,7 mp.
A2	87285-C2	Loc. Noula Mircea, Cartier 23, Parcela 547, Lot 2, Str. Dragan, Nr. 210, Jud. Braila	Imobilul este construit pe terenul nr. 87285-C2, avand o suprafata utila de 85,7 mp. Imobilul este construit pe terenul nr. 87285-C2, avand o suprafata utila de 85,7 mp. Imobilul este construit pe terenul nr. 87285-C2, avand o suprafata utila de 85,7 mp.

**B. Partea II. Proprietari si acte**

Incetare privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
6481171768/2021	
Act National nr. 2648, din 16/08/2021 emis de Ludas Aurec	
Se verifica ca cartea funciara 87285 si imobilul cu numarul cadastrel A1	
87285 si Loc. Noula Mircea, respectiv din documentarea imobilului cu numarul cadastrel 87285, situat in cartea funciara 87285.	
Act Administrativ nr. 24, din 28/01/2023 emis de COMUNA LOCALA NOUVA MIRCEA	
(Inchiriere, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala)	A1, A2, A3, 7
1) COMUNA NOUVA MIRCEA - COMUNA PRIVAT, CP 8142777	
2) COMUNA NOUVA MIRCEA - COMUNA PRIVAT, CP 8142777	

**C. Partea III. SARCINI**

Incetare privind garantarea/miratare dreptului de proprietate, dreptul reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	



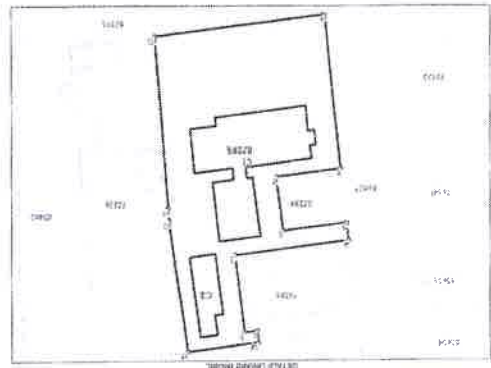
Informe de inspección de daños a la propiedad de la víctima, del 15 de mayo de 2017.

Lista de daños observados durante la inspección de la propiedad de la víctima.

Fecha	Descripción del daño	Valor estimado	Observaciones
15/05/2017	Hoyo en el techo de la sala de estar.	1.500,00	Daño estructural.
15/05/2017	Hoyo en el techo del dormitorio.	1.500,00	Daño estructural.
15/05/2017	Hoyo en la pared exterior del living.	1.500,00	Daño estructural.
15/05/2017	Hoyo en la pared exterior del dormitorio.	1.500,00	Daño estructural.

Detalle de los daños.

Fecha	Descripción del daño	Valor estimado	Observaciones
15/05/2017	Hoyo en el techo de la sala de estar.	1.500,00	Daño estructural.
15/05/2017	Hoyo en el techo del dormitorio.	1.500,00	Daño estructural.
15/05/2017	Hoyo en la pared exterior del living.	1.500,00	Daño estructural.
15/05/2017	Hoyo en la pared exterior del dormitorio.	1.500,00	Daño estructural.



Formulario de inspección de daños.

Fecha	Descripción del daño	Valor estimado	Observaciones
15/05/2017	Hoyo en el techo de la sala de estar.	1.500,00	Daño estructural.
15/05/2017	Hoyo en el techo del dormitorio.	1.500,00	Daño estructural.
15/05/2017	Hoyo en la pared exterior del living.	1.500,00	Daño estructural.
15/05/2017	Hoyo en la pared exterior del dormitorio.	1.500,00	Daño estructural.

Informe de inspección de daños a la propiedad de la víctima, del 15 de mayo de 2017.

## DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

*privind închirierea prin licitație publică*

*a unui spațiu în suprafață totală de 88,70 mp, cu destinația de cabinet medical situat în clădirea Dispensarului medical din localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, comuna Movila Miresii, județul Brăila, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, în vederea desfășurării de activități medicale, specializarea medicină de familie*

### 1. CAIET DE SARCINI

#### A. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

##### a. Descrierea bunului care face obiectul închirierii:

Obiectul închirierii îl constituie spațiul în suprafață totală de 88,70 mp, situat în clădirea Dispensarului medical din localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, județul Brăila, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, județul Brăila alcătuit din următoarele încăperi:

- Cabinet consultatii : 16 mp;
- Sala tratamente: 16,60 mp;
- Sala de asteptare: 27,50 mp;
- Grup sanitar: 6,50 mp;
- Sala asteptare: 13,70 mp;
- Hol acces: 5 mp;
- Camera depozitare: 3,4 mp.

##### b. Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Spațiul ce face obiectul închirierii este destinat exclusiv pentru desfășurarea activității de medicină de familie în conformitate cu prevederile OG nr. 124/1998, privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată cu modificările și completările ulterioare.

c. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii.

##### Obiective de ordin economic

Potrivit art. 129 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local are inițiativă și hotărâște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date, prin lege, în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei (art. 129 alin.2 lit.b și c).

În acest sens, Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesiunea sau închirierea bunurilor aflate în proprietatea publică și privată a comunei.

Închirierea spațiului descris mai sus în scopul funcționării unei cabinet medical cu activitatea de medicina de familie care va contribui la îmbunătățirea serviciilor medicale în comuna și la creșterea veniturilor bugetului local.

Potrivit legii, sumele încasate din închirierea sau din concesiunea bunurilor proprietate publică se fac, după caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale.

Totodată, viitorul locatar(chirias) va genera venituri la bugetul local și de stat prin plata impozitelor și taxelor locale, iar prin derularea activității va contribui efectiv la îmbunătățirea stării de sănătate a populației.

De asemenea, chiriasul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea curentă a bunului public închiriat și va purta întreaga reponsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului închiriat, inclusiv cele de mediu.

#### Obiective de ordin social

Funcționarea unui cabinet medical de medicina de familie va contribui la îmbunătățirea serviciilor locale de sănătate și la creșterea calitatii serviciului public de asistență medicală.

#### Obiective de mediu

Funcționarea unui cabinet medical de medicina de familie în spațiul oferit spre închiriere va avea un impact nesemnificativ asupra mediului înconjurător. Activitatea cabinetului medical se consideră compatibilă și complementară cu funcțiunea dominantă a clădirii de dispensar medical, care este situată lângă Primăria Comunei Movila Miresii și nu va necesita întreprinderea unor măsuri sau acțiuni suplimentare în vederea protejării mediului.

Locatarul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu și să suporte toate cheltuielile legate de igienizarea și salubritatea spațiului închiriat.

## **B. CONDIȚII GENERALE PRIVIND ÎNCHIRIEREA**

a) regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de chirias în derularea contractului de închiriere: Bunurile proprii sunt bunurile care aparțin chiriasului și care sunt utilizate de acesta pe perioada închirierii, urmând ca la încetarea acestora să rămână în proprietatea chiriașului.

b) obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare: Responsabilitățile privind protecția mediului revin în exclusivitate chiriasului începând cu preluarea bunului și până la încetarea contractului.

c) obligativitatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanență: Spațiul închiriat va fi exploatat în regim de continuitate și permanentă în scopul pentru care fost închiriat, orice modificare a destinației fiind interzisă. În condițiile în care chiriașul intenționează să renunțe la contract, acesta va notifica în scris proprietarul cu cel puțin 30 zile înainte.

d) interdicția subînchirierii bunului: Subînchirierea spațiului care face obiectul contractului de închiriere este interzisă.

f) durata închirierii: Durata închirierii este de 10 ani cu posibilitatea prelungirii prin acordul scris al părților pentru o durată egală cu cea inițială.

g) Chiria minimă și modul de calcul al acesteia: Chiria minimă stabilită conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Economu Patriciu Cezar în data de 6.02.2024 este de 2,81 lei /mp/lună, respectiv 249 lei/lună.

Chiria se achita trimestrial, iar termenul de plata al chiriei este ultima zi a trimestrului pentru care se face plata, dupa depasirea acestuia fiind percepute penalitati de intarziere echivalente cu ele prevazute de legislatia fiscala privind impozitele si taxele locale.

Nivelul chiriei se va indexa anual cu rata inflatiei comunicata de INSSE pentru anul anterior, în mod similar cu indexarea impozitelor si taxelor locale.

h) natura și cuantumul garanțiilor solicitate:

Pentru a participa la licitație, ofertanții vor constitui o garanție de participare în cuantum de 10% din chiria anuală, respectiv 300 lei. Garanția de participare se va constitui în numerar la casieria institutiei sau prin ordin de plata în contul institutiei: RO15TREZ1515006XXX000223 deschis la Trezoreia mun. Braila.

Garanția de participare pentru ofertantii necastigatori se restituie în termen de cel mult 15 zile de la data comunicarii rezultatului licitației în baza unei solicitari scrise.

Garanția de participare pentru ofertantul declarat castigator se returneaza în termen de 15 zile de la data de semnării contractului de inchiriere sau se retine pentru constituirea garanției contractului.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertanții își retrag oferta în termenul de valabilitate sau nu semneaza contractul de inchiriere în cazul în care este declarat castigator.

Taxa de participare la licitație este în cuantum de 500 lei si se poate achita în numerar la casieria institutiei sau prin ordin de plata în contul institutiei: RO15TREZ1515006XXX000223 deschis la Trezoreia mun. Braila.

Taxa de participare se restituie în cazul în care ofertantul își retrage oferta pana la data limita de depunere a acesteia.

Garanția contractului reprezintă o măsură asiguratorie pentru neplata chiriei fiind în cuantum echivalent cu doua chirii lunare si se constituie în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de inchiriere.

Din aceasta suma se rețin daca este cazul chiria si penalitatile neachitate daca este cazul.

i) condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul inchirierii:

- protejarea secretului de stat: nu este cazul;
- materiale cu regim special: nu este cazul;
- condiții de siguranță în exploatare: nu este cazul;
- condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național: nu este cazul;
- protecția mediului: obligatiile referitoare la protectia mediului revin chirasului;
- protetia muncii: obligatiile revin chirasului;
- condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte - nu est ecazul.

### **C. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE**

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

- a) a achitat taxa de participarea la licitație si garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al UAT unde își are sediul și puntele de lucru după caz;

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

e) are ca obiect de activitate furnizarea de servicii medicale, specialitatea medicina de familie.

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

Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 de zile de la data depunerii.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante, 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 și va trebui să conțină:

a) cererea de înscriere la licitație;

b) fișă cu informații privind ofertantul;

c) acte doveditoare privind înregistrarea fiscală a ofertanților din care să rezulte obiectul de activitate;

d) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile profesionale ale ofertanților, respectiv: certificate/avize/alte documente privind exercitarea profesiei de medic medicina de familie;

e) declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al ofertantului ca nu se afla în dizolvare, insolventă, faliment sau lichidare, în original;

f) certificat fiscal privind achitarea obligațiilor către bugetul de stat;

g) certificat fiscal privind achitarea obligațiilor către bugetul local;

h) documentele de plată : taxa de participare și garanție de participare;

i) contractul de închiriere însoțit cu semnatura și stampila.

Plicul interior va conține oferta financiară, precum și documentele privind capacitatea economico-financiară, protecția mediului și a condițiilor specifice bunului închiriat pe care se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă, respectiv 60 de zile.

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

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 deschidere ce către membrii comisiei. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

#### D. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar prin reziliere unilaterală de către locator cu plata unor despăgubiri;
- c) în cazul în care interesul public sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, fără plata vreunei despăgubiri, cu notificarea prealabilă a locatarului (minim 30 de zile);
- d) deschiderea procedurii lichidării judiciare sau a falimentului locatarului;
- e) prin acordul părților contractante exprimat în forma scrisă înainte de împlinirea termenului.
- f) în cazul subînchirierii bunului de către locatar;
- g) în cazul neachitării către bugetul local a chiriei și penalităților pentru o perioadă de 12 luni consecutive;
- h) în cazul schimbării destinației bunului care face obiectul contractului fără acordul scris al proprietarului.

#### E. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Ofertele depuse vor fi analizate și clasificate în funcție de următoarele criterii de atribuire:

- a) cel mai mare nivel al chiriei - ponderea 40% din punctajul total;
- b) capacitatea economico - financiară a ofertanților - ponderea 30% din punctajul total;
- c) protecția mediului înconjurător - ponderea 10% din punctajul total;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat ponderea - 20% din punctajul total.

Modul de calcul al punctajului:

a) cel mai mare nivel al chiriei - pentru valoarea ce mai mare a chiriei ofertată se acordă 40 pct. Pentru valorile sub nivelul maxim oferit, se va acorda un punctaj calculat astfel: Valoarea ofertată/valoarea maximă ofertată x 40 pct.

Ofertele cu preturi sub pretul minim aprobat de Consiliul local nu vor fi punctate.

b) capacitatea economico - financiară - ofertanții vor prezenta dovezi privind disponibilitățile banesti în valoare egală cu contravaloarea chiriei pentru o perioadă de 12 luni, respectiv 3000 lei pentru care se va acorda 30 de puncte. Pentru valorile sub nivelul maxim ofertat, se va acorda un punctaj calculat astfel: Valoarea ofertată/valoarea maximă ofertată x 30 pct.

c) protecția mediului înconjurător - ofertanții vor prezenta o declarație pe proprie răspundere privind obligația de respectare a condițiilor de mediu specifice activității și pentru obținerea avizelor și autorizațiilor de mediu necesare funcționării pentru care se vor acorda 10 pct. Nedepunerea declarației atrage depunerea ofertantului.

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - ofertanții vor prezenta o declarație din care să rezulte următoarele:

- numărul de personal prognozat a fi angajat la cabinet: se vor acorda max. 10 pct.

- numărul de pacienți prognozați a fi tratați la cabinet lunar: se vor acorda max. 10 pct.

Pentru valorile maxime oferite se vor acorda câte 10 pct, iar pentru cele sub nivelul maxim oferit se va acorda următorul punctaj: Valoarea oferită/valoarea maximă oferită x 10 pct. x 2.

Va fi desemnata oferta câștigătoare este cea care întrunește cel mai mare punctaj. În cazul unor punctaje egale, departajarea se va face în funcție de criteriul de atribuire având ponderea cea mai mare.

## F. DISPOZIȚII FINALE

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor pentru funcționarea cabinetului medical cad în sarcina chiriasului.

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

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

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

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicărilor prevăzute mai sus. Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice poate atrage plata daunelor - interese de către partea în culpă. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor - interese.

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

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

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

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

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

Documentația de atribuire se va publica integral pe site-ul instituției [www.brmovilamiresii.ro](http://www.brmovilamiresii.ro), secțiunea licitației și poate fi obținută în format electronic în mod gratuit.

## 2. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

### A. INFORMATII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

Denumire: Comuna Movila Miresii

Cod fiscal: 434723

Sediul: comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 773, jud. Brăila

Date contact: tel: 0239-697914, fax: 0239-697867, e-mail :

[brmovilamiresii@yahoo.com](mailto:brmovilamiresii@yahoo.com), [movilamiresii@br.e-adm.ro](mailto:movilamiresii@br.e-adm.ro)

### B. INSTRUCIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICĂ

1. Obiectul inchirierii îl constituie spațiul în suprafața totală de 88,70 mp, situat în clădirea Dispensarului medical din localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, județul Braila, care se află în domeniul privat al comunei Movila Miresii, județul Braila înscris în CF cu nr. 87285.

2. Datele referitoare la calendarul desfășurării licitației se regăsesc în anunțul de licitație care se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina sa de internet [www.brmovilamiresii.ro](http://www.brmovilamiresii.ro) la secțiunea licitației.

3. Condiții de calificare pentru admiterea la licitație

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

a) a achitat taxa de participare la licitație și garanția de participare;  
b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

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

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

e) are ca obiect de activitate furnizarea de servicii medicale, specialitatea medicina de familie.

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

4. Pentru participarea la licitația publică organizată pentru închirierea unui spațiu în suprafața totală de 88,70 mp, situat în clădirea în care funcționează Dispensarul medical din satul Movila Miresii, str. Orizont, nr. 33, comuna Movila Miresii, județul Braila, aflata în

domeniul privat al comunei Movila Miresii, potențialii ofertanți vor depune ofertele la registratura Primăriei Comunei Movila Miresii.

Ofertele se redactează în limba română și 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

Plicul exterior va conține documentele de eligibilitate respectiv:

- a) Cererea de înscriere la licitație;
- b) Fișa cu informații privind ofertantul;
- c) Acte doveditoare privind înregistrarea fiscală a ofertantului (certificat de înregistrare fiscală/ certificat de înregistrare registrul comerțului) din care să rezulte obiectul de activitate;
- d) Acte doveditoare (certIFICATE/avize/alte documente) privind calitățile și capacitățile profesionale ale ofertanților (certIFICATE/avize/alte documente) privind exercitarea profesiei de medic cu specialitatea medicina de familie;
- e) Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al ofertantului că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare, în original;
- f) Imputernicire în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate, dacă e cazul;
- g) Dovada achitării taxelor privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare - în copie;
- h) Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că ofertantul nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor-copie;
- i) Certificat de atestare fiscală privind plata taxelor și impozitelor datorate unității administrative-teritoriale unde își are sediul și punctele de lucru, care să ateste că ofertantul nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor-copie;
- j) Modelul de contract de închiriere însoțit cu semnatura pe fiecare pagină.

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă respectiv:

- a) Oferta financiară conform modelului anexat;
- b) Declarație privind capacitatea economic-financiară însoțită de documente doveditoare (extrase cont, etc);
- c) Declarație privind protecția mediului;
- d) Declarație privind specificul activității cuprinzând numărul de viitori angajați și de viitori pacienți.

## 5. Desfășurarea procedurii de licitație

Ofertelor la registratura instituției până la data și ora limită din anunț.

Anunțul privind organizarea licitației va fi adus la cunoștință publică prin publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian decirculație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina sa de internet a instituției.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor și va cuprinde cel puțin următoarele elemente :

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) informații privind documentația de atribuire:

- modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
- denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
- costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul;
- data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele:
  - data-limită de depunere a ofertelor,
  - adresa la care trebuie depuse ofertele,
  - numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Termenul limita de participare la licitație este un termen de decadență. Ofertele înregistrate după termenul limita de participare sunt excluse de la licitație și se restituie ofertanților.

Licitatia se va desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care nu s-a prezentat nici un participant la licitație sau în cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire, licitația se va repeta cu parcurgerea etapelor prevăzute de prezenta documentație de atribuire fără a fi necesară o nouă aprobare din partea Consiliului local.

Evaluarea ofertelor se realizează de către o comisie de licitație formată din 5 membri, numită prin dispoziție a Primarului, dintre care viceprimarul va îndeplini funcția de președinte iar secretariatul comisiei va fi asigurat de secretarul general al comunei, care nu are drept de vot.

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

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile de eligibilitate prevăzute de prezenta procedură.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut mai sus de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedură de licitație. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile în urma analizării documentelor din plicul interior, ținând seama de ponderile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta câștigătoare este oferta care înregistrează cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei și ulterior în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

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

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

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

## 6. Depunerea constatiilor

Candidații participanți la licitație, care apreciază că nu au fost respectate prevederile prezentului Regulament, pot face contestație.

Contestația se formulează în scris, în cel mult 24 ore de la comunicarea rezultatului licitației către ofertanți și se adresează spre soluționare Primarului.

Conducătorul instituției organizatoare va lua măsuri pentru soluționarea contestației, în termen de cel mult 2 zile de la data depunerii acesteia.

Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziție licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile prezentului Regulament.

## VII. ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării. Predarea imobilului se va efectua imediat după constituirea garanției contractului.

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

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

Ofertant

---

Catre,

.....

### CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Subscrisa....., cu sediul in....., CUI....., reprezentata legal prin....., cu functia de..... prin prezenta solicitam participarea la licitatie publica organizata de institutia dvs. in data de ..... pentru inchirierea in vederea inchirierii spatiului in suprafata de 88,70 mp, situat in loc. Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, jud. Braila,

Solicit aceasta in vederea desfasurarii activitatii de : .....

Declar ca am luat la cunostinta si sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini si a restului documentatiei de licitatie.

Ma angajez ca, in cazul in care oferta mea este declarata castigatoare, sa inchei cu organizatorul licitatiei contractul de inchiriere in termenele stipulate in documentatia de licitatie. Am luat cunoastinta de faptul ca, in cazul neincheierii contractului voi fi decazuta din drepturile castigate in urma atribuirii contractului si voi pierde garantia de participare constituita, precum si dreptul de a participa la urmatoarea etapa a licitatiei.

Am luat cunoastinta de prevederile contractului de inchiriere si sunt de acord cu acesta.

Am achitat garantia de participare cu chitanta nr.... / .....

Am achitat taxa de participare cu chitanta nr..... / .....

Data,

Semnatura,

Ofertant

---

FISA OFERTANT

1. Ofertant \_\_\_\_\_;
2. Sediul \_\_\_\_\_;
3. CIF \_\_\_\_\_;
4. Reprezentant legal \_\_\_\_\_;
5. Date contact \_\_\_\_\_;
6. Obiect de activitate principal \_\_\_\_\_;
7. Capital social \_\_\_\_\_;
8. Cifra de afaceri \_\_\_\_\_;
9. Alte informatii \_\_\_\_\_

Data,

Semnatura,

Ofertant

---

Formular nr. 3

### IMPUTERNICIRE

Subscrisa....., cu sediul în  
....., înmatriculată la Registrul  
Comerțului sub nr. ...., CUI ....., reprezentată legal prin  
....., în calitate de.....,  
împuternicim prin prezenta pe....., domiciliat în  
....., CNP....., având funcția  
de ....., să ne reprezinte la procedura de licitație publică din  
data de.....

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

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

**Notă:** Împuternicirea va fi însoțită de o copie de pe actul de identitate al persoanei împuternicite.

Data,

Semnatura,

Ofertant

---

Formular nr. 4

### DECLARATIE

Subscrisa ..... cu sediul in .....,  
str....., nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., jud. ...., înmatriculată  
la Registrul Comerțului sub nr. ...., CUI ....., prin reprezentant legal  
....., în calitate de ofertant la procedura de licitație  
publica deschisa cu oferta in plic organizata de catre Primaria Comunei Movila Miresii, in  
vederea inchirierii spatiului in suprafata de 88,70 mp, situat in loc. Movila Miresii, str.  
Orizont, nr. 270 , jud. Braila , aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii, declar  
urmatoarele:

- a) nu sunt in stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitatile mele comerciale nu sunt suspendate si nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii.
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea in una dintre situatiile prevazute la lit.a);
- d) in ultimii trei ani nu m-am aflat in situatia neindeplinirii sau indeplinirii in mod defectuos a obligatiilor contractuale, din motive imputabile ofertantului in cauza, fapt care a produs sau este de natura sa produca grave prejudicii beneficiarilor acestuia;
- e)nu am fost condamnat in ultimii trei ani, prin hotarare definitiva a unei instante judecatoresti.

Subsemnatul/a ....., in calitate de reprezentant legal al subscrisei  
....., declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare  
detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si  
confirmarii declaratiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Inteleg ca in cazul in care aceasta declaratie nu este conforma cu realitatea sunt pasibil/a de  
incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.

Data,

Semnatura,

Ofertant

---

FORMULAR DE OFERTA

Examinand documentatia de atribuire, subscrisa..... cu sediul in....., CUI....., reprezentata legal prin....., cu functia de..... prin prezenta ne oferim, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, sa inchiriam spatiul in suprafata de 88,70 mp, situat in loc. Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, jud. Braila , aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii la pretul de .....lei/mp/luna, respectiv .....lei/mp/an)

Ne angajam, ca, în cazul în care oferta noastra este declarata castigatoare, să încheiem cu organizatorul licitației contractul de închiriere în termenele stipulate în documentația de licitație.

Am luat cunoștință de faptul că, în cazul neîncheierii contractului, vom fi decăzuți din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare constituită, precum și dreptul de a participa la următoarea etapa a licitației.

Data,

Semnatura,

Ofertant

---

DECLARATIE

Subsemnatul.....in calitate de reprezentant legal al ofertantului..... cu sediul in..... CUI....., prin prezenta declar ca dispunem de disponibilitati financiare in suma de..... necesare pentru plata chiriei pentru o perioada de 12 luni, pentru care anexam urmatoarele acte doveditoare:

.....

Data,

Semnatura,

Ofertant

(Operator economic)

**DECLARATIE**

Subsemnatul.....in calitate de reprezentant legal al ofertantului..... cu sediul in..... CUI....., prin prezenta declar sub santiunile prevazute de Codul penal privind falsul in declaratii ca vom respectia toate obligatiile privind protectia mediului specifice activitatii si vom obtine toate avizele si autorizatiile de mediu necesare functionarii pana la inceperea activitatii in spatiul situat in loc. Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, jud. Braila.

Data,

Semnatura,

Ofertant

(Operator economic)

**DECLARATIE**

Subsemnatul.....in calitate de reprezentant legal al ofertantului..... cu sediul in..... CUI....., prin prezenta declar sub santiunile prevazute de Codul penal privind falsul in declaratii urmatoarele:

- In cazul in care vom fi declarati castigatori vom angaja un numar de ..... persoane;
- In cazul in care vom fi declarati castigatori estimam un numar de ..... potentiali pacienti.

Data,

Semnatura,

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. .... din .....

### 1. Părțile contractante

**COMUNA MOVILA MIREȘII**, cu sediul în Movila Miresii, str. Orizont nr. 770, com. Movila Miresii, jud. Braila, cod fiscal 4342723, reprezentata legal prin Panturu Dumitru, avand functia de primar, în calitate de **locator(proprietar)**, pe de o parte, și

2. \_\_\_\_\_ C/CUI \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, cu /sediul în localitatea \_\_\_\_\_,  
str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, județul ....., înregistrata la Registrul Comertului sub nr....., avand CUI....., reprezentata legal prin \_\_\_\_\_, în calitate de **locatar(chirias)**,

În baza prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, republicata, cu modificarile și completările ulterioare, a HCL Movila Miresii nr.../..... și a Procesului-verbal de adjudecare nr..../....., au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea dispozițiilor art. 1777-1835 Cod civil și a următoarelor clauze:

### 2. Obiectul contractului

2.1 Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie un spațiu în suprafața totală de 88,70 mp, situat în clădirea Dispensarului medical din localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, comuna Movila Miresii, județul Braila, în vederea desfășurării de activități medicale, specialitatea medicina de familie.

2.2 Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult 30 zile de la data constituirii garanției contractului. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.

2.3 Garanția contractului reprezintă o măsură asiguratorie pentru neplata chiriei și este în cuantum echivalent cu două chirii lunare.

2.4. Garanția se constituie de către locatar în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere fie prin plată în numerar la casieria locatorului fie prin ordin bancar.

2.5. Garanția se restituie locatarului în termen de 30 de zile de la încetarea contractului.

2.6. Garanția poate fi utilizată de locator în cazul de neplata a chiriei la termenul contractual și se va reintregi în termen de 60 de zile de către locatar.

### 3. Durata contractului

3.1 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 10 ani, începând cu data de.....și până la data de.....

3.2. Contractul se poate prelungi prin act adițional pentru o perioadă echivalentă cu durata inițială numai cu acordul scris al partilor. Chiriasul va notifica în scris proprietarul în termen

de 30 de zile înainte de expirarea contractului dacă dorește prelungirea contractului sau încetarea acestuia.

3.3 În cazul în care, la expirarea duratei contractului, locatarul nu eliberează bunul-obiect al închirierii, acesta din urmă va fi obligat la plata lunară a pretului contractului și a utilitatilor-contravaloare a lipsei de folosință, până la eliberarea complete și predarea efectivă a bunului (eliberarea spațiului, întocmirea procesului-verbal, predarea cheilor spațiului etc.)

#### **4. Prețul contractului și modalitățile de plată**

4.1 Prețul închirierii - chiria pentru folosința spațiului este de ..... lei/lună, stabilită conform procesului-verbal de judecare, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului.

4.2. Plata chiriei se face în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar în contul locatorului, deschis la Trezoreria Braila.

4.3. Chiria va fi achitată trimestrial, până la cel mai târziu ultima zi lucrătoare din trimestrul pentru care se face plata, după care locatarul este de drept în întârziere.

4.4. Neplata chiriei la termenul prevăzut în prezentul contract atrage penalizări echivalente cu cele prevăzute de legislație în fiscală privind impozitul pe clădiri pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență. Totalul penalităților de întârziere la plată poate depăși cuantumul sumei restante asupra căreia se calculează.

4.5. În cazul neexecutării obligației de plată a chiriei pe o perioadă de 12 luni consecutive, locatorul își rezervă dreptul de a dispune unilateral încetarea locațiunii și rezilierea de plin drept a contractului, fără somație, fără punere în întârziere, fără acordarea unui termen de grație și fără pronunțarea unei hotărâri judecătorești, locatarul având obligația să elibereze necondiționat spațiul și să-l predea locatorului în baza unui proces-verbal.

4.6. Chiria se actualizează anual cu rata inflației comunicată de INSEE pentru anul anterior, în mod similar cu modul de indexare a impozitelor și taxelor locale prevăzute de legislația fiscală în domeniu.

#### **5. Obligațiile locatorului**

5.1 Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de Proces-verbal de predare-primire, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de închiriere;
- b). să garanteze pentru liniștită și utilă folosință a bunului închiriat;
- c) să execute lucrările de consolidare și reparații capitale care se impun.

5.2 Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

#### **6. Obligațiile locatarului**

6.1 Locatarul se obligă:

- a) să utilizeze și să întretină bunul-obiect al închirierii, pe toată durata închirierii ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa; să pastreze integritatea bunului închiriat, să îl întretină în mod corespunzător și să ia măsuri ca acesta să nu se deterioreze sau degradeze;
- b) să nu schimbe fără acordul scris al proprietarului destinația bunului care face obiectul contractului;
- c) să respecte, normele igienico-sanitare, de mediu, de prevenire și stingere a incendiilor, de funcționalitate în conformitate cu specificul activității desfășurate, precum și orice alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din culpa sa;
- d) să plătească integral cuantumul chiriei lunare la termenul stipulat în contract;
- e) să suporte, pe toată durata contractului, costul valorii utilitatilor consumate (energie electrică, încălzire, apă potabilă, telefon etc.);

- f) sa plateasca taxele si orice alte sarcini de natura fiscala datorate conform dispozitiilor legale in vigoare(plata taxei pe calduri datorata de utilizatorul spatiului, in conditiile prevazute de art. 455 alin.(2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;
- g) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului (după caz);
- h) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia;
- i) sa execute la timp, in bune conditii si pe cheltuiala sa, lucrarile de intretinere, reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si si instalatii deteriorate, dupa obtinerea in prealabil a acordului scris al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare;
- j) sa nu execute lucrari de modificare sau compartimentare a spatiului inchiriat;
- k sa asigure functionarea in deplina siguranta a instalatiilor si sa obtina toate avizele prevazute de lege si normele in vigoare(avis PSI, avis sanitar-veterinar, avis de protectia mediului etc);
- l) sa asigure curatenia si igienizarea spatiului inchiriat pe intreaga durata a contractului de locatiune;
- m) sa nu incheie acte juridice cu tertii, persoane fizice sau juridice, care sa aiba ca obiect, partial sau total, spatiul inchiriat, cum ar fi subinchirierea, comodatul, cesiunea contractului, asocierea in participatiune sau orice alt act, indiferent de natura sa, precum si sa modifice profilul de activitate aprobat prin caietul de sarcini;
- n) sa elibereze spatiul inchiriat in cazul efectuarii lucrarilor de consolidare, reparatii capitale executate de proprietar in termen de 30 de zile de la comunicare din partea proprietarului, urmand ca in termen de 30 de zile de la receptia lucrarilor sa preia spatiul inchiriat;
- o) pe perioada executie lucrarilor prevazute la lit. n chirasul nu datoreaza chirie;
- p) să restituie bunul la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire;

**6.2** Orice amenajări, îmbunătățiri vor fi efectuate de locatar bunului închiriat cu aprobarea locatorului si vor rămâne, la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului.

## **7. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor**

**7.1 (1)** În cazul neplătii chiriei la termen, locatorul va percepe penalități de întârziere în cuantum echivalent cu cel aplicabil pentru neplata impozitelor si taxelor locale conform prevederilor Codului fiscal, calculate la suma datorată.

(2) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

(3) În cazul neachitării chiriei în termen de 12 luni consecutive, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă.

**7.2** - Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a solicita rezilierea cu plata de daune-interese.

**7.3** În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile prevăzute la clauza 6.1 locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare, iar in situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă.

**7.4** Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

## **8. Subînchirierea și cesiunea**

**8.1** Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă.

## **9. Incetarea contractului**

9.1. Incetarea contractului de inchiriere poate avea loc in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite;
- b) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locatar prin reziliere unilaterala de catre locator;
- c) in cazul in care interesul public sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre locator, fara plata vreunei despagubiri, cu notificarea prelabila a locatarului (minim 30 de zile);
- d) deschiderea procedurii lichidarii judiciare sau a falimentului locatarului;
- e) prin acordul partilor contractante exprimat in forma scrisa inainte de implinirea termenului.
- f) in cazul subinchirierii bunului de catre locatar, prin reziliere unilaterala de catre locator;
- g) in cazul neplatii chiriei si penalitatilor pentru o perioada de 12 luni consecutive;
- h) in cazul schimarii destinatei bunului care fae obiectul contractului fara acordul scris al proprietarului.

9.2. Partea care invoca o cauza de incetare a contractului de inchiriere va notifica cealalta parte cu cel putin 30 zile inainte de data la care incetarea urmeaza sa isi produca efectele;

9.3. Rezilierea contractului de inchiriere nu va avea niciun efect asupra obligatiilor deja scadente intre partile contractante

9.4. La expirarea termenului de inchiriere, locatarul se oblige sa elibereze spatiul in stare de functionare si sa il predea locatorului;

9.5. Executarea necorespunzatoare sau neexecutarea din vina locatarului a obligatiilor prevazute in prezentul contract da dreptul locatorului sa considere contractul desfiintat de drept, fara niciun fel de formalitate si fara punere in intarziere a locatarului

## **10. Raspunderea contractuala**

10.1. Neindeplinirea corespunzatoare a obligatiilor asumate prin prezentul contract obliga partea aflata in culpa la plata daunelor-interese pentru neexecutarea totala sau partiala a contractului.

10.2. In caz de distrugere abunului inchiriat, locatarul va plati locatorului o despagubire egala cu valoarea de piata a acestuia la momentul predarii bunului catre locator.

## **11. Forța majoră.**

11.1 Forța majoră exonereaza părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, in conditiile legii. Partea care invoca evenimentul de forta majora va notifica acest fapt celeilalte parti in termen de 5 zile de la producerea evenimentului, sub sanctiunea neluării in considerare si va lua toate masurile care se impun pentru limitarea consecintelor.

11.2. Incetarea cazului de forta majora trebuie de asemenea comunicata in termen de 5 zile.

11.3. Forta majora se va proba prin documente eliberate de catre autoritatile abilitate in acest sens, in cel mult 30 de zile de la data producerii cazului de forta majora.

11.4. Prin forta majora se intelege orice imprejurare externa, independent ade vointa partilor, absolut imprevizibila si insurmontabila, aparuta dupa intrarea in vigoare a contractului si care impiedica in mod obiectiv si absolut partile sa isi execute integral sau partial obligatiile contractuale. Blocajul financiar, incetarea platilor, insolvabilitatea sau orice alta situatie similara cu cele mentionate anterior nu constituie cazuri de forta majora.

## **12. Litigii**

12.1. Părțile vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice litigii care se pot ivi în legătură cu încheierea, executarea sau încetarea contractului, iar in cazul in care acest lucru nu va fi posibil, fiecare poate solicita ca diferendul să se soluționeze pe cale contencioasă la instanța competentă de la sediul locatorului.

12.2. Competența de soluționare a litigiilor născute în legătură cu încheierea, modificarea, interpretarea, executarea și încetarea contractului revine în exclusivitate instanțelor de contencios administrativ, incidente fiind prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

### 13. Dispoziții finale

13.1 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

13.2 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de către ambele părți.

13.3 Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la punctul 1, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face pe cale postală, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii acestuia.

13.4. Prezentul contract împreună cu procesul-verbal de predare-primire, care face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlocuiește orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.5. Clauzele prezentului contract se completează cu dispozițiile prevăzute în caietul de sarcini, cu prevederile Codului civil, precum și cu celelalte acte normative valabile la data executării efective a contractului.

13.6. După încetarea perioadei de închiriere, orice investiție sau modernizare adusă bunului închiriat trece, în condițiile legii, în proprietatea Comunei Movila Miresii, fără vreo pretenție materială din partea locatarului.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi \_\_\_\_\_, la sediul Institutiei Primarului Comunei Movila Miresii, județul Braila în (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Locator,  
**COMUNA MOVILA MIREsii**

Primar,

Avizat CFPP,

Avizat secretar,

Locatar,

\_\_\_\_\_

JUDETUL BRAILA  
COMUNA MOVILA MIREsii  
PRIMAR  
Nr../.....

PROCES-VERBAL  
DE PREDARE - PRIMIRE  
Incheiat astazi \_\_\_\_\_

Intre:

COMUNA MOVILA MIREsii , cu sediul în Movila Miresii, str. Orizont nr. 770, com. Movila Miresii, jud. Braila, cod fiscal 4342723, reprezentata legal prin ....., avand functia de primar în calitate predator, pe de o parte, și

\_\_\_\_\_ CUI \_\_\_\_\_, cu domiciliul/sediul \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_ localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, județul Braila, reprezentat prin \_\_\_\_\_ în calitate de primitor, pe de altă parte,

In baza contractului de inchiriere nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, astăzi, data de mai sus menționată, s-a procedat la predarea, respectiv la primirea spatiului in suprafata totala de 88,70 mp, situat in cladirea Dispensarului medical din localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, comuna Movila Miresii, judetul Braila, in vederea desfasurarii activitatii de farmacie.

La data predarii spatiului, am constatat urmatoarele:

- instalatia electrica functioneaza atat la partea de iluminat, cat si in ceea ce priveste prizele;
- instalatiile sanitare functioneaza;
- usile si ferestrele sunt in buna functionare;

Prezentul proces-verbal de predare-primire s-a incheiat in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Predator,

Primitor,