



ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA GĂICEANA
Tel: 0234.283614, fax: 0234 283674
Email: contact@comunagaiceana.ro
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 86 din 16.10.2025

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul Dispensar uman, ce aparține domeniului privat al Comunei Găiceana, județul Bacău

Consiliul Local al Comunei Găiceana, județul Bacău întrunit în ședință ordinară în data de 23.10.2025,

Având în vedere:

- raportul de specialitate nr. 5834 din 16.10.2025 înaintat de compartimentul de specialitate din cadrul U.A.T Găiceana;
- Referatul de aprobare nr.5835 din 16.10.2025 al primarului comunei Găiceana, județul Bacău;
- Hotărârea Consiliului Local Găiceana nr. 48 din 03.07.2023 privind aprobarea raportului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat Ing. Matanie Aurel, privind "Dispensar medical Găiceana";
- Avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Găiceana;
- prevederile art.28 alin. (3) din Lege nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare
- prevederile art. 312, art. 313, art. 314, art 316, art. 317, art.318, art . 333, art 334, art. 340 , art 362 alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art.129 alin (1), alin. (6) lit.a), art. 139 alin.(3) lit.g), art.196 al.(1) lit.a), art. 362 alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a spațiului cu destinația de farmacie în suprafață utilă de 83,18 mp, din incinta Dispensarului uman, ce aparține domeniului privat al comunei Găiceana, județul Bacău, în vederea desfășurării unor activități de farmaceutică, conform planului de situație și a centralizatorului arătate în Anexa nr. 1, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Spațiul aferent ce face obiectul concesiunii, respectiv FARMACIE este format din:

- Sala asteptare farmacie=16,70 mp
- Farmacie=29.16 mp
- Spatiu pregatire medicamente=7,97 mp
- Hol acces farmacie=18,99 mp
- Cote comune 10.36 mp (hol+ debara+ acces spate)

Total suprafețe= 72,82 + cotele comune 10,36, astfel: 72,82 mp +10,36 mp=83,18 mp

Art.2. Se aprobă ca durata închirierii să fie pentru o perioadă de 15 (cinsprezece) ani de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional aprobat prin hotărâre de consiliu local.

Art.3. Se aprobă ca prețul minim al închirierii să fie de 1,00 euro/mp/lună, respectiv pentru suprafața propusă închirierii:

- Farmacia folosește o suprafață de 83,18 mp, iar prețul este de 83 euro/lună;

Art.4. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de închiriere Spațiu Farmacie, conform Anexei nr. 2, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv:

Documentatia de atribuire contine:

- Caietul de sarcini;
- Fisa de date a procedurii;
- Contract cadru de inchiriere;
- Formulare.

Art.5. Se desemnează ca reprezentanți ai consiliului local în cadrul comisiei de evaluare, care se va organiza prin dispoziția primarului în vederea atribuirii contractului de închiriere Spațiu Farmacie, următorii consilieri locali:

_____.

Art.6. Se împuternicește domnișoara Alina Gal, primar al comunei Găiceana, pentru a semna contactul de concesiune în numele UAT Găiceana;

Art. 7. Prezenta hotarare poate fi atacata la Tribunalul Bacau – Sectia a II a Civilă și de Contencios Administrativ si Fiscal, potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi comunicată Primarului Comunei Găiceana, Instituției Prefectului Județul Bacău și va adusă la cunostință publică conform legii.

Art. 9 Prezenta de hotarare a fost adoptat de catre Consiliul Local al comunei Găiceana, județul Bacău, cu respectarea prevederilor art. 139 alin. (1), alin.(3) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificările și completările ulterioare, cu un nr. de ---- voturi ,, pentru “ ---- voturi ,, împotriva “ --- „abțineri “dîn totalul de ---- consilieri prezenti la sedinta si 11 consilieri in functie.

INIȚIATOR,
PRIMARUL Comunei Găiceana,
Alina Gal



Avizează de legalitate,
Secretarul general al Comunei Găiceana,
Maria-Ionela Băncescu



ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA GĂICEANA
Tel: 0234.283614, fax: 0234 283674
Email: contact@comunagaiceana.ro
PRIMAR

Anexa I la P.H.C.L. /2025

Plan de amplasament spațiu Farmacie în incinta Dispensar uman Găiceana și Centralizator

CENTRALIZATOR
SUPRAFETE SOLICITATE A FI CONCESIONATE

☞ **A Medic de familie utilizeaza urmatoarele spatii (conform plan parter):**

6. Sala de asteptare=29,40 mp x 0,70 (cota sala de astept.)=20,58 mp dif. de 8,82 mp cota stomat.
7. Receptie =6,4 mp (actual e un vestiar)
9. Toaleta persoana=1,50 mp
10. Bucatarie mica=1,60 mp (HOL)
11. Sala tratament (e de fapt cabinet asistente)=13,86 mp
12. Birou doctor (e de fapt sala tratamente)=17,485
20. Salon pentru urgenta (actual cabinet medic de familie)=12,42 mp
21. Toaleta baie cabinet medic familie =3,61mp
22. Sala tratament (actual depozit medic de familie)=14.43mp
Total suprafete directe = 91,88 mp +13,92 mp (poz8+23/2)=105,80 mp+5,7 mp
(adica cota 3 mp (din 2,3,4,5- sunt comune toaleta pentru pacienti care vin in cladire)+2,70 mp
(cota CT - debara sub casa scarii+ acces incinta (terasa acoperita)
A) Total medic de familie =111,50 mp (91,88 mp+13,92 mp+5,70 mp)

☞ **B Stomatolog utilizeaza urmatoarele spatii (conform plan parter):**

13. Stomatologie-=14.822 mp
17. Spatiu sterilizare=15,170 mp;
Total S=29.99 mp la care se adauga cotele comune ;
8,82 mp (poz.6.cota sala astept.)+13,92 mp (cota din poz 8+ poz.23+5,7 mp (adica cota 3 mp (din 2,3,4,5- sunt comune toaleta pentru pacienti care vin in cladire)+2,70 mp (cota CT si debara sub casa scarii+hol acces =8,82 mp+13,92 mp+5,70 mp= 28,44 mp
Total spatii STOMATOLOGIE =58,43 mp (29,99 mp+28,44 mp);

Farmacie utilizeaza urmatoarele spatii (conform plan parter):

- 14.-Sala asteptare farmacie=16,70 mp
15. Farmacie=29.16 mp
16. Spatiu pregatire medicamente=7,97 mp
1. Hol acce farmacie=18,99 mp
Total suprafete=72,82 mp;+cotele comune astfel;=72,82 mp +10,36 mp=83,18 mp;
adica 3,00 mp (cota acces toaleta)+2,70 mp+4,66 mp (CT+acces hol +debara+ acces spate)=10,36 mp;
si s-a adaugat accesul hol mare spate (6mp x 1mp)=6mp/3=2 mp+Hol perpendicular (iesire in spate) 2(2mp x 2mp)/3=2,66 mp. Total 2 mp+2,66 mp=4,66 mp (pt.ca farmacia sa aiba acces si in spate pentru aprovizionare)

Punctele: 2,3,4,5- sunt toaleta si acces.pentru pacienti care vin in cladire.(3,61 mp+2,82 mp+1,30 mp +1,30 mp)=9 mp/3=3 mp

Punctele 8, 23-. Hol-Este utilizat de dr de familie si stomatolog(adica 24,24 mp+3,61 mp+27,85 mp/2=13,92mp

18. Centrala termica-are acces din exterior=3,87 mp/3=1,29 mp

19. Debara sub scara-spatiu comun =4,23 mp/3=1,41 mp

Total: =8,11 m/3=2,70 mp;

Conf. CENTRALIZATORUL SUPRAFETELOR SOLICITATE A FI CONCESIONATE)

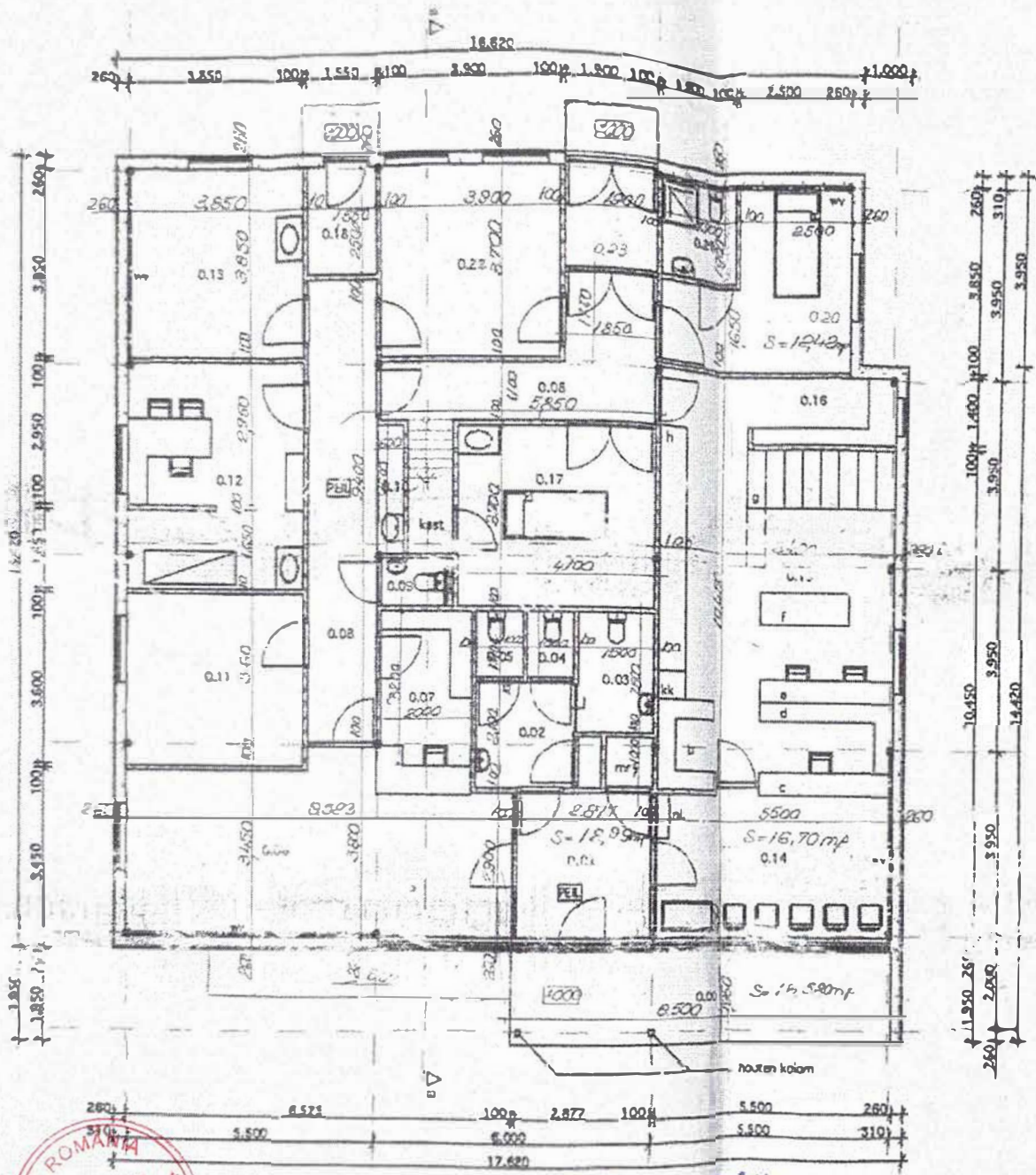
☞ Cabinete medic de familie foloseste S=111,50 mp x 1,00 eu/mp=111,50 euro/luna; rot.112 euro;

☞ Cabinete medic stomatolog foloseste S=58,43 mp x 1,00 eu/mp=58,43 euro/luna; rot.58 euro;

☞ Farmacia foloseste S=83,18 mp x 1,00 eu/mp=83,18 mp/luna; rot.83 euro;

Intocmit,
Ing. MATANE AUREL





- 0. terasa intrare acoperite S = 16,920 mp
- 1 hol S = 12,99 mp
- 2 hal grupuri sanitair S = 3,61 mp
- 3 toaleta pers. cu handicap S = 2,825 mp
- 4 toaleta femei S = 1,300 mp
- 5 toaleta barbati S = 1,300 mp
- 6 sala de asteptare S = 29,40 mp
- 7 receptie S = 6,400 mp
- 8 hol S = 24,240 mp
- 9 toaleta personal S = 1,500 mp
- 10 bucatarie mica S = 1,560 mp
- 11 sala tratament S = 13,860 mp
- 12 birou S = 17,485 mp
- 13 stomatologic S = 14,622 mp
- 14 sala asteptare pt farmacie S = 16,70 mp
- 15 farmacie S = 29,16 mp
- 16 spatii pregatire medicamentelor S = 7,975 mp
- 17 spatii sterilizare S = 15,170 mp
- 18 centrale termica S = 3,875 mp
- 19 debara sub scara S = 1,50 mp
- 20 salon pt urgenta S = 12,42 mp
- 21 toaleta/baze S = 3,61 mp
- 22 sala tratament S = 14,63 mp
- 23 hal intrare spate S = 1,610 mp



INITIATOR PRIMAR ALINA GAZ
 ROMANIA
 COMUNA GAICEANA
 ETU' BACAU

SECRETAR GENERAL
 MAR PAI BESCUI

S.C. STABILO S.R.L. BACAU
 J04/1532/1994

Beneficiar:
 PRIMARIA COMUNEI GAICEANA
 loc. GAICEANA, com. GAICEANA

Proiect nr. 11

SIT COPACITATE	NUME	SEMNTURA	SCARA	Titlu proiect	Faza P.A.C.
SEP PROIECT	PAI ROTARU CONSTANTIN		1:100	DISPENSAR UMAN (P.A.M)	



ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA GĂICEANA
Tel: 0234.283614, fax: 0234 283674
Email: contact@comunagaiceana.ro
PRIMAR

Anexa 2 la H.C.L. 86/2025

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
pentru închirierea spațiului Farmacie din incinta Dispensarului uman Găiceana

Documentația de atribuire este alcătuită din următoarele documente:

1. Caiet de sarcini
2. Fișa de date a procedurii
3. Contractul-cadru de închiriere
4. Formulare

1. CAIET DE SARCINI
privind închirierea prin licitație publică a spațiului Farmacie pentru Comerț cu
amanuntul al produselor farmaceutice, situat în incinta imobilului Dispensar medical
uman Găiceana

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Descriere și identificare

Spațiul în care se vor desfășura activități având ca destinație Farmacie (*Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice*), se află situat în incinta imobilului Dispensar medical uman Găiceana, situat în localitatea Găiceana, județul Bacău, domeniu privat al comunei Găiceana.

Spațiile din clădire care urmează să fie închiriate prin licitație publică sunt următoarele:

- Sala asteptare farmacie=16,70 mp
 - Farmacie=29.16 mp
 - Spatiu pregatire medicamente=7,97 mp
 - Hol acces farmacie=18,99 mp
 - Cote comune 10.36 mp (hol+ debara+ acces spate)
- Total suprafete= 72,82 + cotele comune 10,36, astfel: 72,82 mp +10,36 mp=83,18 mp

Destinația

Bunul imobil care face obiectul închirierii va fi destinat desfășurării unor activități de Farmacie (*Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice*).

Prin închiriere se urmărește îmbunătățirea calității serviciilor oferite în incinta Dispensarului medical uman și diversificarea lor, creșterea gradului de confort, mărirea gradului de igienă și a controlului microbian, creșterea gradului de protecție la incendii, asigurarea accesibilității persoanelor cu handicap precum și asigurarea unor servicii de înaltă calitate pentru toate categoriile sociale, atragerea de venituri la bugetul local și exploatarea cât mai eficientă a imobilului Dispensar medical uman.

Date de identificare a locatorului

U.A.T. Găiceana, localitatea Găiceana, str. Eugen Brote, nr. 128, județul Bacău

Cod fiscal 4455307

Tefefon/Fax: **0234.283.614**

e-mail: **contact@comunagaiceana.ro**

Persoană de contact: Gal Alina - Primar

DURATA ÎNCHIRIERII

2.1. Spațiul care face obiectul închirierii prin licitație publică se va închiria pe o perioadă de 15 (cinsprezece) ani, începând cu data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea de prelungire a contractului prin acordul părților contractante prin act adițional aprobat prin Hotărârea Consiliului Local.

2.2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției, proces-verbal care devine anexă la contract. Predarea amplasamentelor se va realiza în prezența și sub coordonarea reprezentanților autorității contractante.

CHIRIA ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Prețul minim de pornire a licitației este 1 euro/lună/mp spațiu închiriat.

3.2. Chiria lunară va fi calculată pe baza valorii adjudecate prin licitație și va fi prevăzută în contractul de închiriere.

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

3.4. Factura reprezentând suma de plată aferentă chiriei se emite lunar până în data de 15 a lunii, pentru luna anterioară.

3.5. LOCATARUL va efectua plățile în contul LOCATORULUI nr. ..., deschis la Trezoreria Podu Turcului, titular de cont Comuna Găiceana sau la caseria U.A.T Găiceana .

Dacă ziua scadentă pentru efectuarea plății de către LOCATAR este o zi liberă, declarată legal ca fiind nelucrătoare, plata se va datora în ziua lucrătoare imediat următoare.

3.6. În cazul în care LOCATARUL nu dispune efectuarea plății chiriei în termen de 30 (treizeci) zile de la data primirii facturii, LOCATORUL este îndreptățit să pretindă penalități de 0,25% pentru fiecare zi de întârziere.

3.7. Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii, conform prevederilor art. 334 alin. (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Locatorul se obligă să restituie garanția de bună execuție a contractului în termen de cel mult 15 zile de la data ajungerii la termen a contractului, cu condiția ca acesta să își fi îndeplinit obligațiile asumate prin contract, pe baza unei cereri.

3.8. În cazul în care LOCATARUL nu dispune totuși decontarea plăților de mai sus în termen de 60 (șaizeci) de zile de la expirarea termenului de plată, LOCATORUL are dreptul de a reține contravaloarea chiriei din garanție. Titularul dreptului de garanție este obligat să reîntregească garanția.

AMENAJAREA SPAȚIILOR

4.1. Lucrările de amenajare a spațiului potrivit destinației se poate face fără a afecta, modifica sau deteriora structura inițială a acestuia.

4.2. Amenajarea spațiului în vederea obținerii avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității va fi suportată de către locatar.

4.3. Locatarul este obligat să mențină bunul imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATOR

5.1. LOCATORUL consimte și este de acord ca toate bunurile mobile și realizate de către LOCATAR (în cele ce urmează denumite "Investiții") vor deveni și vor rămâne proprietatea LOCATARULUI.

5.2. În cazul expirării sau încetării înainte de termen a Contractului, LOCATARUL are dreptul, fără restricții, de a ridica din imobilul închiriat, în termen de 2 (două) luni de la data la care respectivul motiv de încetare a Contractului își produce efectele, toate investițiile sale, în cazul în care LOCATORUL și LOCATARUL nu convin altfel.

5.3. LOCATARUL va plăti LOCATORULUI pentru perioada ridicării din imobilul închiriat a investițiilor sale o compensație egală cu valoarea chiriei calculată pentru aceasta perioadă.

CUANTUMUL GARANȚIEI DE PARTICIPARE, A TAXEI DE ÎNSCRIERE ȘI A CAIETULUI DE SARCINI

6.1. Ofertantul trebuie să constituie garanția de participare la licitație în sumă de 200 (două sute) de lei.

6.2. Garanția de participare se constituie în scopul protejării organizatorului procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurilor de licitație până la semnarea contractului de închiriere.

6.3. Garanția de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. ... deschis la Trezoreria Podu Turcului, numerar depus la casieria Comunei Găiceana, sau orice alt instrument de garantare emis în condițiile legii de o instituție financiară sau asigurare.

6.4. Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției de participare vor fi respinse.

6.5. Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere;

c) înainte de semnarea contractului de închiriere, nu achită garanția de bună plată ce reprezintă contravaloarea a 2 (două) chirii lunare.

6.6. Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției. Garanția de participare va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile.

6.7. Garanția de participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații.

6.8. Taxa de participare este de 50 de lei și se achită la casieria comunei Găiceana.

6.9. Prețul documentației de atribuire: documentația de atribuire se pune la dispoziția ofertanților gratuit pe suport hârtie și/sau suport magnetic. Orice persoană interesată poate intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire în baza unei solicitări formulate în scris și adresată autorității contractante.

INTERDICȚIA DE SUBÎNCHIRIERE A BUNULUI

7.1. Pe toată durata de valabilitate a contractului de închiriere (locațiune) este interzisă subînchirierea.

CERINȚELE PRIVIND CLARIFICAREA OFERTANȚILOR

8.1. Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație este permisă pentru orice persoană fizică sau juridică română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a achitat garanția privind participarea la licitație și taxa de participare la licitație;
- 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;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

8.2. 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.

8.3. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Drepturile și obligațiile chiriașului (locatarului):

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa bunul imobil care face obiectul contractului de închiriere;
- să solicite titularului dreptului de proprietate reparațiile necesare pentru menținerea bunului imobil în stare corespunzătoare de folosință;
- să mențină bunul închiriat în starea care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- să restituie bunul închiriat pe bază de proces-verbal la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere;
- să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul contractului de închiriere;
- să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul contractului. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;
- să plătească chiria la termenul stabilit. Să constituie garanția de bună execuție a contractului în termenul stabilit;

- să solicite și să obțină autorizația de funcționare în maxim 3 luni de la data încheierii contractului, după caz;
- va utiliza spațiul numai pentru activitățile pentru care a fost închiriat;
- va răspunde de respectarea normelor PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat;
- va întreține curățenia spațiului închiriat pe cheltuiala proprie;
- va permite proprietarului vizitarea spațiului închiriat pentru verificarea respectării clauzelor contractuale;
- locatarul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul locatorului;
- potrivit art. 455 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pentru clădirile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe clădiri, care se datorează de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe clădiri. În cazul transmiterii ulterioare altor entități a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosință asupra clădirii, taxa se datorează de persoana care are relația contractuală cu persoana de drept public. Astfel locatarul se obligă la plata taxei pe teren pe perioada derulării prezentului contract în contul ... deschis la Trezoreria Podu Turcului sau la caseria U.A.T Găiceana;
- locatarul va suporta plata cheltuielilor reprezentând utilitățile și întreținerea bunului închiriat.

Drepturile și obligațiile locatorului:

- locatorul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar;
- verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatorului și în următoarele condiții: în prezența locatorului;
- locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de locațiune;
- locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de locațiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de contract;
- locatorul este obligat să notifice locatorului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatorului, dacă are cunoștință despre aceasta;
- locatorul va preda spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;
- să încaseze chiria în conformitate cu prevederile contractuale;
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere care este obligatorie și se stabilește la nivelul a 2 (două) chirii;
- să asigure folosința netulburată a bunului pe timpul închirierii.

REGULI PRIVIND OFERTA

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

10.2. Ofertele se redactează în limba română.

10.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante, respectiv U.A.T. Comuna Găiceana, localitatea Găiceana, str. Eugen Brote, nr.128, județul Bacău, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractată, în ordinea primirii lor, în registrul intrare-ieșire (Oferte), precizându-se data și ora.

10.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire.

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

10.6. Oferta va fi depusă într-un număr de 1 (unu) exemplare și va fi prevăzută în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

10.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

10.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului.

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

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

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

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

10.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzută la pct. (10.15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

10.14. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

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

10.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. (10.15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

10.17. 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.

10.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii.

DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

11.1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

11.2. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare compusă din 5 (cinci) membri.

11.3. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

11.4. 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.

11.5. 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.

11.6. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

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

11.8. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

11.9. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă următoarele cerințe:

- Ofertele se redactează în limba română;

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

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

11.10. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la pct. (11.9). În caz contrar, în cazul în care nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii.

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

11.12. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct. (11.11) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

11.15. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. (11.14), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

11.17. Raportul prevăzut la pct. (11.15) se depune la dosarul licitației.

11.18. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

11.19. 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.

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

11.21. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. (11.14), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

11.23. 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.

11.24. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) durata contractului;

g) nivelul chiriei;

h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

11.25. 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.

11.26. În cadrul comunicării prevăzute la pct. (11.25) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

11.27. În cadrul comunicării prevăzute la pct. (11.25) 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.

11.28. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. (11.25).

11.29. 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.

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

CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI

12.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei - 40%;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 20%;

c) protecția mediului înconjurător - 10%;

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 30%.

12.2. Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, iar oferta câștigătoare va fi stabilită pe baza criteriilor de atribuire.

ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

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

13.2. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor privind transparența, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor privind transparența, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență;

13.3. 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.

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

14.1. Contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

14.2. Contractul se va încheia în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

14.3. Contractul va cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

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

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

15.1. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data informării ofertanților despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

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

15.4. Daunele-interese prevăzute la pct. (15.1) și (15.2) se stabilesc de către Tribunalul Bacău în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

15.5. 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.

15.6. În cazul în care, în situația prevăzută la pct. (15.5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile pct. (15.3).

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

ALTE CLAUZE

16.1. Locatarul este obligat să obțină toate autorizațiile de funcționare eliberate de instituțiile competente înainte de începerea activității, fiind singurul răspunzător pentru respectarea tuturor prevederilor legale în domeniu.

2. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

U.A.T. Date de identificare a locatorului

U.A.T. Găiceana, localitatea Găiceana, str. Eugen Brote, nr. 128, județul Bacău

Cod fiscal 4455307

Tefefon/Fax: 0234.283.614

e-mail: contact@comunagaiceana.ro

Persoană de contact: Gal Alina - Primar

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Obiectul licitației

Spațiul în care se vor desfășura activități având ca destinație Farmacie (*Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice*), se află situat în incinta imobilului Dispensar medical uman Găiceana, situat în localitatea Găiceana, județul Bacău, domeniu privat al comunei Găiceana.

Spațiile din clădire care urmează să fie închiriate prin licitație publică sunt următoarele:

Spatiul aferent ce face obiectul concesiunii, respectiv FARMACIE este format din:

-Sala asteptare farmacie=16,70 mp

- Farmacie=29.16 mp

- Spatiu pregatire medicamente=7,97 mp

- Hol acces farmacie=18,99 mp

- Cote comune 10.36 mp (hol+ debara+ acces spate)

Total suprafete= 72,82 + cotele comune 10,36, astfel: 72,82 mp +10,36 mp=83,18 mp

Informații privind desfășurarea licitației

Datele referitoare la calendarul desfășurării licitației. În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă va publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina de internet a comunei Găiceana . Forma de licitație este licitație publică cu plic închis.

Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și va cuprinde următoarele elemente:

Informații generale privind autoritatea contractantă:

U.A.T. Date de identificare a locatorului

U.A.T. Găiceana, localitatea Găiceana, str. Eugen Brote, nr. 128, județul Bacău

Cod fiscal 4455307

Tefefon/Fax: 0234.283.614

e-mail: contact@comunagaiceana.ro

Persoană de contact: Gal Alina - Primar

Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat:

Spațiile din clădire care urmează să fie închiriate prin licitație publică sunt următoarele:

- Sala asteptare farmacie=16,70 mp

- Farmacie=29.16 mp

- Spatiu pregatire medicamente=7,97 mp

- Hol acces farmacie=18,99 mp

- Cote comune 10.36 mp (hol+ debara+ acces spate)

Total suprafete= 72,82 + cotele comune 10,36, astfel: 72,82 mp +10,36 mp=83,18 mp

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;

Documentația de atribuire se pune la dispoziția ofertanților gratuit pe suport hârtie și/sau suport magnetic. Orice persoană interesată poate intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire în baza unei solicitări formulate în scris și adresată autorității contractante, respectiv secretarul general al U.A.T. comuna Găiceana.

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

Data limită de depunere a ofertelor: conform anunțului.

Adresa la care trebuie depuse ofertele: U.A.T. Găiceana, localitatea Găiceana, str. Eugen Brote, nr. 128, județul Bacău

Nr. exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: 1 (unu) exemplare

Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor: conform anunțului, în sala de ședințe a Primăriei Comunei Găiceana, localitatea Găiceana, str. Eugen Brote, nr. 128, județul Bacău

Instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței: Tribunalul Bacău, în termenul stabilit de lege de la data luării la cunoștință a actului autorității contractante considerat nelegal.

Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării: cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă optează pentru următoarea modalitate de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

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

Documente necesare pentru înscrierea la licitație

- cerere de participare la licitație (formularul F1);
- copie după B.I/C.I. al persoanei fizice participante sau reprezentantului persoanei juridice participante și ;
 - împuternicire notarială pentru cazul în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscriși;
 - copie după certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului pentru persoanele juridice din care să reiasă că au obiect de activitate al spațiului pentru care doresc să liciteze - Farmacie (*Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice*), act constitutiv și statut, după caz;
 - certificat fiscal privind plata obligațiilor către bugetul consolidat al statului
 - certificat fiscal privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de compartimentul/serviciul/direcția din cadrul primăriei în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;
 - extras de cont din care să reiasă că deține suma necesară pentru constituirea garanției de bună execuție a contractului;
 - ultimul bilanț contabil - semnat, parafat și înregistrat la administrația financiară;
 - declarație pe propria răspundere că va încheia contract de salubritate în termen de 14 zile de la câștigarea licitației și va deține pubelă pentru colectarea deșeurilor;
 - dovada plății taxei de participare la licitație: 50 lei;
 - dovada plății garanției de participare la licitație: 200 lei;
 - acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire;
 - declarație pe propria răspundere a ofertantului conform căreia documentele depuse corespund realității și veridicității, conform prevederilor art. 326 Cod penal privind falsul în declarații (formularul F2):
 - declarație (formularul F3);
 - Fișa ofertantului (formularul F4);
 - Formular de ofertă (formularul F5).

Condițiile de calificare pe care trebuie să le îndeplinească persoana care licitează pentru a fi admis 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 garanția privind participarea la licitație și taxa de participare la licitație;
- 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;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Desfășurarea procedurii de licitație

Licitatia publică se va desfășura în conformitate cu prevederile art. 332 - 348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Procedura de licitație se va desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă va stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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.

După primirea ofertelor, în perioada anunțată, oferte care se depun la sediul autorității contractante, respectiv Comuna Găiceana, localitatea Găiceana, str. Eugen Brode, nr. 128, județul Bacău, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul intrare-ieșire (Oferte), precizându-se data și ora, plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință care este publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă următoarele cerințe:

- Ofertele se redactează în limba română și se depun într-un singur exemplar;
- Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare-ieșire (Oferte), precizându-se data și ora;
- Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante și criteriilor de atribuire;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile. În caz contrar, în cazul în care nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii.

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 care consemnează toate operațiunile descrise, proces-verbal care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți și numai dacă există cel puțin două oferte eligibile și care să întrunească condițiile prevăzute de art. 336 alin (2) - (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

În cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire. Ponderea fiecărui criteriu și care este stabilită în documentația de atribuire trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește 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. În cazul în care ofertanții au obținut punctaj de egalitate pentru toate criteriile de atribuire, clasarea acestora se va efectua prin tragere la sorți efectuată de către președintele comisiei în prezența ofertanților.

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

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile necesare, comisia de evaluare întocmește, 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.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele de depun la sediul autorității contractante, respectiv U.A.T. Găiceana, localitatea localitatea Găiceana, str. Eugen Brote, nr. 128, județul Bacău, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul intrare-ieșire (Oferte), precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să aibă următorul conținut:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (modelul anexă la documentația de atribuire) și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante, respectiv:

- cerere de înscriere la licitație;

- copie după B.I./C.I. al persoanei fizice participante sau reprezentantului persoanei juridice

participante;

- copie după certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului pentru persoanele juridice din care să reiasă că au obiect de activitate activități de Farmacie (*Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice*), act constitutiv și statut, după caz;

- ceritificat fiscal privind plata obligațiilor către bugetul consolidat al statului

- certificat fiscal privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de

compartimentul/serviciul/direcția din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul

din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;

- dovada plății taxei de participare la licitație: 50 lei;
- dovada plății garanției de participare la licitație: 200 lei;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire;
- declarație pe propria răspundere a ofertantului conform căreia documentele depuse corespund realității și veridicității, conform prevederilor art. 326 Cod penal privind falsul în declarații (modelul anexă la documentația de atribuire);
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține formularul de ofertă (formularul F5), oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta se va redacta ținând cont de criteriile de atribuire.

Fiecare ofertant poate depune doar o singură ofertă, într-un singur exemplar, ofertă care va fi semnată de către ofertant.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta până la data limită pentru depunere și la adresa precizată în anunțul de licitație.

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 termenului datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

ELEMENTE DE PREȚ

Prețul minim de pornire a licitației este de 1 euro/lună/ mp spațiu închiriat.

Chiria lunară va fi calculată pe baza valorii adjudecate prin licitație și va fi prevăzută în contractul de închiriere, iar prețul de închiriere nu va fi mai mic de 1 euro /lună/mp, adică prețul de pornire al licitației.

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

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 40% din punctajul total. Valoarea minimă ce poate fi oferită este de 1 euro/lună/mp. Propunerea financiară va fi exprimată ferm, în euro, pentru bunurile proprietate privată licitate pentru închiriere.

Ofertantul trebuie să depună formularul de ofertă (formularul F5), care reprezintă elementul principal al propunerii financiare.

Punctajul se calculează astfel: pentru cel mai mare preț al chiriei oferit se acordă punctajul maxim de 40 de puncte.

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

Ponderea acestui criteriu este de 20% din punctajul total. Ofertantul trebuie să prezintă dovada că va avea acces la disponibilitățile bănești reprezentând chiria pentru două luni, respectiv din care să reiasă că deține suma necesară pentru constituirea garanției de bună execuție a contractului. Ofertantul trebuie să depună ultimul bilanț contabil - semnat, parafat și înregistrat la administrația financiară. Punctajul se calculează astfel: pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru două luni de derulare a contractului (chiria pentru două luni), se acordă punctajul maxim de 20 de puncte.

c) protecția mediului înconjurător;

Ponderea acestui criteriu este de 10% din punctajul total. Ofertantul trebuie să facă dovada depunerii unei declarații pe propria răspundere că va încheia contract de salubritate în termen de 14

zile de la câștigarea licitației și va deține pubelă pentru colectarea deșeurilor. Locatorul are obligația de a obține toate avizele de mediu necesare funcționării în conformitate cu destinația activității desfășurate și va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului de închiriere.

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat;

Ponderele acestui criteriu este de 30% din punctajul total. Ofertantul trebuie în mod obligatoriu să presteze activități de Farmacie (*Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice*).

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește 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.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării referitoare la atribuirea contractului.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data informării ofertanților despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, 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, pierzând garanția de participare.

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

MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Tribunalul Bacău- Secția de contencios administrativ și fiscal este competentă să soluționeze litigiile referitoare la atribuirea, încheierea și anularea contractului de închiriere.

3. CONTRACTUL-CADRU DE ÎNCHIRIERE

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

Încheiat astăzi,, la

1. Părțile contractante

U.A.T. COMUNA Găiceana, persoană juridică română cu sediul în localitatea Găiceana, strada Eugen Brote, nr. 128, județul Bacău, cod fiscal 4455307, având contul nr. ..., deschis la Trezoreria Podu Turcului, reprezentată prin Gal Alina, având funcția de primar al comunei Găiceana, în calitate de PROPRIETAR al imobilului reprezentând construcții administrative și social culturale (Dispensar medical uman), situat în localitatea Găiceana, județul Bacău, domeniul privat al comunei Găiceana, (conform anexei nr. 1), numită pe parcursul contractului LOCATOR

și

1.2. _____, având CIF _____, nr. Înregistrare în Registrul Comerțului _____, cu sediul în _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județul _____, prin reprezentant _____, CNP _____, identificat prin B.I./C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____, având contul _____, deschis la _____, în calitate de LOCATAR, _____ au convenit să încheie prezentul contract.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului: U.A.T. Comuna Găiceana în calitate de proprietar închiriază spațiul în suprafață totală de 83 mp., situat în sat Găiceana, comuna Găiceana, județul Bacău, având ca destinație desfășurarea unor activități de Farmacie (*Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice*), format din sala asteptare farmacie=16,70 mp, farmacie=29.16 mp, spatiu pregatire medicamente=7,97 mp, hol acces farmacie=18,99 mp și cote comune 10.36 mp (hol+ debara+ acces spate), totalul suprafetelor = 72,82 + cotele comune 10,36, astfel: 72,82 mp +10,36 mp=83,18 mp, conform schiței spațiului, care va constitui anexa nr. 1 la contractul de închiriere.

2.2. Predarea-primirea obiectului închirierii se va efectua pe bază de proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

2.3. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

3. Durata

3.1. Durata închirierii este de 15 (cinsprezece) ani, începând de la data de _____ și până la data de _____, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional aprobat prin Hotărârea Consiliului Local.

Prețul și plata chiriei

4.1. Chiriașul va plăti proprietarului o chirie lunară de _____ lei/lună. Plata chiriei se va face în contul nr. ..., deschis la Trezoreria Podu Turcului, titular de cont Comuna Găiceana sau la caseria U.A.T Găiceana.

4.2. Plata chiriei se va face lunar, pana la data de 15 a lunii urmatoare. Dacă ziua scadentă pentru efectuarea plății de către chiriaș este o zi liberă, declarată legal ca fiind nelucrătoare, plata se va datora în ziua lucrătoare imediat următoare.

4.3. În cazul în care chiriașul nu dispune efectuarea plăților prevăzute la pct. 4.1 în termen de 30 (treizeci) zile de la data primirii facturii, LOCATORUL este îndreptățit să pretindă penalități de 0,25% pentru fiecare zi de întârziere.

4.4. În cazul în care chiriașul nu dispune totuși decontarea plăților de mai sus în termen de 60 (șaizeci) de zile de la expirarea termenului de plată, LOCATORUL are dreptul de a reține contravaloarea chiriei din garanție, iar chiriașul este obligat să reîntrească garanția.

4.5. În cazul în care chiriașul nu dispune totuși decontarea plăților de mai sus în termen de 60 (șaizeci) de zile de la expirarea termenului de plată și nu își îndeplinește obligația de a reîntregii

garanția, LOCATORUL are dreptul de a rezilia prezentul Contract, trimițând chiriașului o notificare scrisă prealabilă. Pentru evitarea oricărui dubiu, într-o asemenea situație, Contractul va înceta la expirarea termenului comunicat de LOCATOR, LOCATARULUI, pentru remediere, dacă până la aceasta dată, LOCATARUL nu efectuează plata.

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

Drepturile și obligațiile părților

5.1. Drepturile și obligațiile chiriașului (locatarului):

- a) să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa bunul imobil care face obiectul contractului de închiriere;
- b) să solicite titularului dreptului de proprietate reparațiile necesare pentru menținerea bunului imobil în stare corespunzătoare de folosință;
- c) să mențină bunul închiriat în starea care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- d) să restituie bunul închiriat pe bază de proces-verbal la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere;
- e) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul contractului de închiriere;
- f) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul contractului. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;
- g) să plătească chiria la termenul stabilit. Să constituie garanția de bună execuție a contractului în termenul stabilit;
- h) să solicite și să obțină autorizația de funcționare în maxim 3 luni de la data încheierii contractului, după caz;
- i) să utilizeze spațiul numai pentru activitățile pentru care a fost închiriat;
- j) să răspundă de respectarea normelor PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat;
- k) să întrețină curățenia spațiului închiriat pe cheltuiala proprie;
- l) să permită proprietarului vizitarea spațiului închiriat pentru verificarea respectării clauzelor contractuale;
- m) locatarul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul locatorului;
- n) potrivit art. 455 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pentru clădirile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe clădiri, care se datorează de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe clădiri. În cazul transmiterii ulterioare altor entități a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosință asupra clădirii, taxa se datorează de persoana care are relația contractuală cu persoana de drept public. Astfel locatarul se obligă la plata taxei pe teren pe perioada derulării prezentului contract în contul ... deschis la Trezoreria Podu Turcului sau la caseria U.A.T Găiceana ;
- p) locatarul va suporta plata cheltuielilor reprezentând utilitățile și întreținerea bunului închiriat.

5.2. Drepturile și obligațiile locatorului:

- a) locatorul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar;
- b) verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în următoarele condiții: în prezența locatarului;

- c) locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de locațiune;
- d) locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de locațiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de contract;
- e) locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului, dacă are cunoștință despre aceasta;
- f) locatorul va preda spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;
- g) să încaseze chiria în conformitate cu prevederile contractuale;
- h) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere care este obligatorie și se stabilește la nivelul a 2 (două) chirii;
- i) să asigure folosința netulburată a bunului pe timpul închirierii.

Încetarea contractului

6.1. Presentul contract încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina proprietarului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală a contractului de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, cu un preaviz de 60 de zile;
- f) schimbarea destinației spațiilor după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;
- g) chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând proprietarul cu 60 de zile înainte de data denunțării;

7. Forța majoră

7.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de închiriere, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

7.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 10 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

7.3. Dacă în termen de 20 zile, de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de închiriere fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

8. Notificări

8.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de închiriere.

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

8.3. Dacă notificarea se trimite prin e-mail sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

8.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

Soluționarea litigiilor

9.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente. Tribunalul Bacău- Secția de contencios administrativ și fiscal este competentă să soluționeze litigiile referitoare la încheierea, derularea și anularea contractului de închiriere.

10. Clauze finale

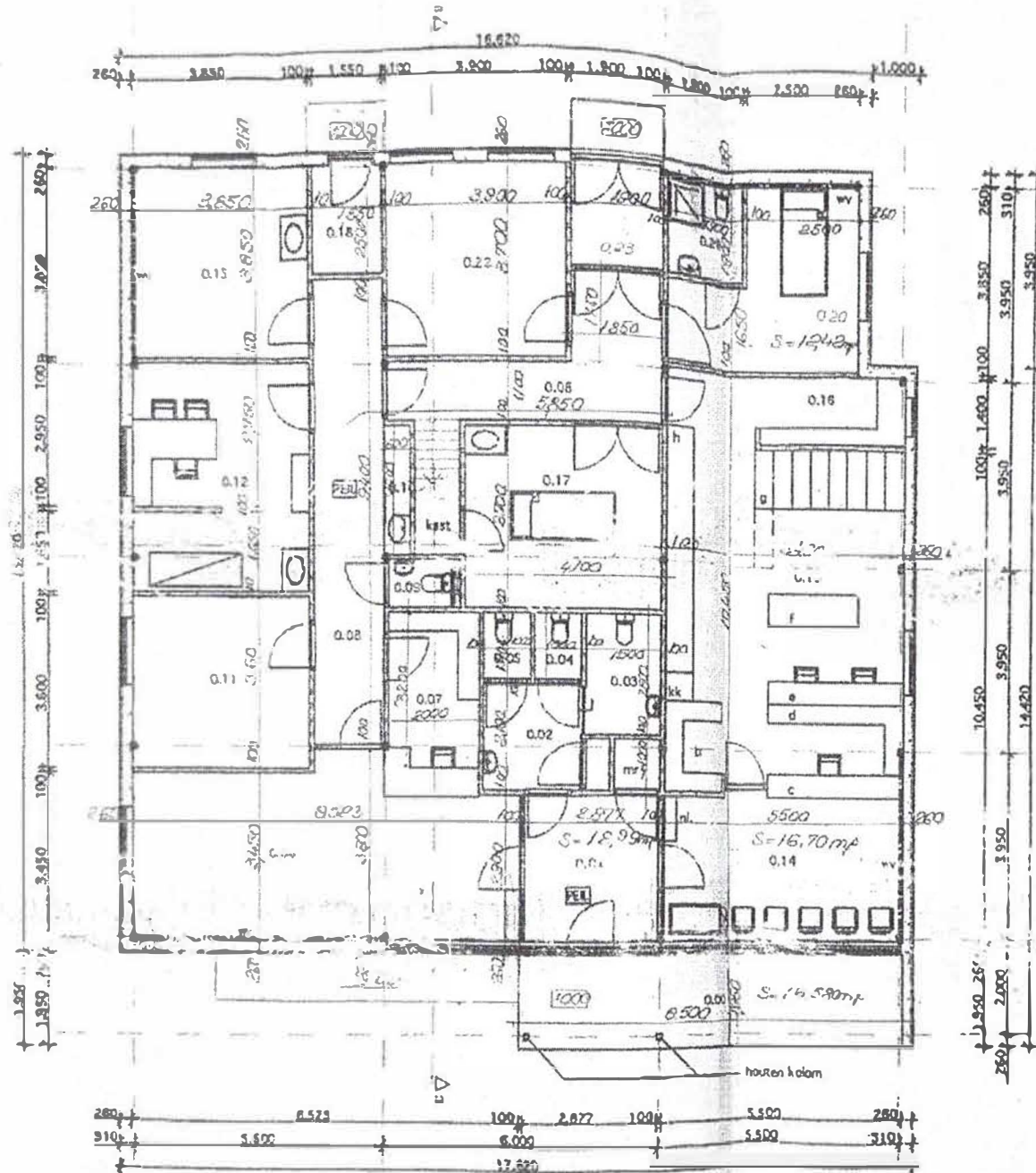
13.1. Orice modificare a prezentului contract de închiriere se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de închiriere, împreună cu anexele nr. 1 și 2, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte, astăzi, data semnării lui.

Locator (Proprietar),
.....

Locatar (Chiriaș),
.....



- 0. terasa intrare acoperite $S = 16,280 \text{ mp}$
- 1. hol $S = 12,39 \text{ mp}$
- 2. hal grupuri sanitair $S = 5,61 \text{ mp}$
- 3. toaleta pers. cu handicap $S = 2,825 \text{ mp}$
- 4. toaleta femei $S = 1,300 \text{ mp}$
- 5. toaleta barbati $S = 1,200 \text{ mp}$
- 6. sala de asteptare $S = 28,40 \text{ mp}$
- 7. receptie $S = 6,400 \text{ mp}$
- 8. hol $S = 24,212 \text{ mp}$
- 9. toaleta personal $S = 1,500 \text{ mp}$
- 10. bucatarie mica $S = 1,600 \text{ mp}$
- 11. sala tratament $S = 13,860 \text{ mp}$
- 12. birou $S = 17,485 \text{ mp}$
- 13. stomatologie $S = 14,822 \text{ mp}$
- 14. sala asteptare pt farmacie $S = 16,700 \text{ mp}$
- 15. farmacie $S = 29,18 \text{ mp}$
- 16. spatiu pregatire medicamentelor $S = 19,915 \text{ mp}$
- 17. spatiu sterilizare $S = 15,176 \text{ mp}$
- 18. centrale termica $S = 3,875 \text{ mp}$
- 19. debara sub scara $S = 1,500 \text{ mp}$
- 20. salon pt urgenta $S = 12,42 \text{ mp}$
- 21. toaleta/baie $S = 3,61 \text{ mp}$
- 22. sala tratament $S = 14,437 \text{ mp}$
- 23. hal intrare spatiu $S = 5,610 \text{ mp}$



S.C. STABLO S.R.L. BACĂU J04/1532/1994		Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI GĂICEANA loc. GĂICEANA, com. GĂICEANA	Proiect nr. 11
SIT/CIPICATA ȘRI/PROJECT	NUME rot. ROTARU CONSTANTIN	SEMNAȚURA	SCARA 1:100
		Titlu proiect: DISPENSAR USMAN (P&M)	Faza: P.A.C.

ANEXA 1 la contractul de închiriere nr. ____/_____
Schita spațiului și centralizator

CENTRALIZATOR
SUPRAFETE SOLICITATE A FI CONCESIONATE

☞ **A Medic de familie utilizeaza urmatoarele spatii (conform plan parter):**

6. Sala de asteptare=29,40 mp x 0,70 (cota sala de astept.)=20,58 mp dif. de 8,82 mp cota stomat.
7. Receptie =6,4 mp (actual e un vestiar)
9. Toaleta persoana=1,50 mp
10. Bucatarie mica=1,60 mp (HOL)
11. Sala tratament (e de fapt cabinet asistente)=13,86 mp
12. Birou doctor (e de fapt sala tratamente)=17,485
20. Salon pentru urgenta (actual cabinet medic de familie)=12,42 mp
21. Toaleta baie cabinet medic familie =3,61 mp
22. Sala tratament (actual depozit medic de familie)=14,43 mp
Total suprafete directe = 91,88 mp +13,92 mp (poz 8+23/2)=105,80 mp +5,7 mp
(adica cota 3 mp (din 2,3,4,5- sunt comune toaleta pentru pacienti care vin in cladire)+2,70 mp
(cota CT + debara sub casa scarii+ acces incinta (terasa acoperita)
A) Total medic de familie =111,50 mp (91,88 mp+13,92 mp+5,70 mp)

☞ **B Stomatolog utilizeaza urmatoarele spatii (conform plan parter):**

13. Stomatologie-=14,822 mp
17. Spatiu sterilizare=15,170 mp;
Total S=29,99 mp la care se adauga cotele comune :
8,82 mp (poz. 6.cota sala astept.)+13,92 mp (cota din poz 8+ poz. 23+5,7 mp (adica cota 3 mp (din 2,3,4,5- sunt comune toaleta pentru pacienti care vin in cladire)+2,70 mp (cota CT si debara sub casa scarii+hol acces =8,82 mp+13,92 mp+5,70 mp= 28,44 mp
Total spatii STOMATOLOGIE =58,43 mp (29,99 mp+28,44 mp);

Farmacie utilizeaza urmatoarele spatii (conform plan parter):

- 14.-Sala asteptare farmacie=16,70 mp
15. Farmacie=29,16 mp
16. Spatiu pregatire medicamente=7,97 mp
1. Hol acces farmacie=18,99 mp
Total suprafete=72,82 mp; +cotele comune astfel:=72,82 mp +10,36 mp=83,18 mp;
adica 3,00 mp (cota acces toaleta)+2,70 mp+4,66 mp (CT+acces hol +debara+ acces spate)=10,36 mp;
si s-a adaugat accesul hol mare spate (6mp x 1mp)=6mp/3=2 mp +Hol perpendicular (iesire in spate) 2(2mp x 2mp)/3=2,66 mp. Total 2 mp+2,66 mp=4,66 mp (pt.ca farmacia sa aiba acces si in spate pentru aprovizionare)

Punctele: 2,3,4,5- sunt toaleta si acces.pentru pacienti care vin in cladire.(3,61 mp+2,82 mp+1,30 mp +1,30 mp)=9 mp/3=3 mp

Punctele 8, 23- Hol-Este utilizat de dr de familie si stomatolog (adica 24,24 mp+3,61 mp+27,85 mp/2=13,92 mp)

18. Centrala termica-are acces din exterior=3,87 mp/3=1,29 mp

19. Debara sub scara-spatiu comun =4,23 mp/3=1,41 mp

Total: =8,11 m/3=2,70 mp;

Conf. CENTRALIZATORUL SUPRAFETELOR SOLICITATE A FI CONCESIONATE)

☞ Cabinete medic de familie foloseste S=111,50 mp x 1,00 eu/mp=111,50 euro/luna; rot. 112 euro;

☞ Cabinete medic stomatolog foloseste S=58,43 mp x 1,00 eu/mp=58,43 euro/luna; rot. 58 euro;

☞ Farmacia foloseste S=83,18 mp x 1,00 eu/mp=83,18 mp/luna; rot. 83 euro;

Intocmit,
Ing. MATANE AUREL



PROCES-VERBAL

Încheiat astăzi _____

I. Părți

1. _____, reprezentat prin _____,
(se vor înscrie și datele de identificare ale chiriașului) în calitate de primitor,

și

2. .A.T. COMUNA Găiceana, persoană juridică română cu sediul în localitatea Găiceana, strada Eugen Brote, nr. 128, județul Bacău, cod fiscal 4455307, având contul nr. ..., deschis la Trezoreria Podu Turcului, reprezentată prin Gal Alina, având funcția de primar al comunei Găiceana, în calitate de PROPRIETAR al imobilului reprezentând construcții administrative și social culturale (Dispensar medical uman), situat în localitatea Găiceana, județul Bacău, domeniul privat al comunei Găiceana, (conform anexei nr. 1), în calitate de predător.

II. Obiectul procesului-verbal

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și, respectiv, primirea spațiului format : sala asteptare farmacie=16,70 mp, farmacie=29.16 mp, spatiu pregatire medicamente=7,97 mp, hol acces farmacie=18,99 mp și cote comune 10.36 mp (hol+ debara+ acces spate), totalul suprafetelor = 72,82 + cotele comune 10,36, astfel: 72,82 mp +10,36 mp=83,18 mp, situat în incinta imobilului Dispensar uman Găiceana, proprietate privată a Comunei Găiceana, cu destinația de farmacie (comerț cu amănuntul a produselor de farmacie umană).

Predător,
U.A.T. COMUNA Găiceana
prin PRIMAR,

Primitor,

4. FORMULARE

FORMULARUL F1

CERERE

*de participare la licitația privind închirierea prin licitație publică a spațiului format din sala
asteptare farmacie=16,70 mp, farmacie=29.16 mp, spatiu pregatire medicamente=7,97 mp, hol
acces farmacie=18,99 mp și cote comune 10,36 mp (hol+ debara+ acces spate), totalul
suprafetelor = 72,82 + cotele comune 10,36, astfel: 72,82 mp +10,36 mp=83,18 mp, denumit
„Spațiu Farmacie”, situat în incinta imobilului Dispensar uman Găiceana, proprietate privată a
Comunei Găiceana*

Subsemnatul(a)/PFA/SC/II _____, având CIF
_____, nr. înregistrare în Registrul Comerțului _____, cu sediul în
_____, strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap.
_____, județul _____, prin reprezentant _____, CNP
_____, identificat prin B.I./C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de
_____, solicit participarea la licitația privind închirierea spațiului
în suprafață de 83 mp, având ca destinație Farmacie, situat în incinta imobilului Dispensar medical
uman Găiceana.

Data:

Semnătura (ștampila)

DECLARAȚIE

pe propria răspundere a ofertantului conform căreia documentele depuse corespund realității și veridicității

Subsemnatul(a)/PFA/SC/II _____, având CIF _____, nr. Înregistrare în Registrul Comerțului _____, cu sediul în _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județul _____, prin reprezentant _____, CNP _____, identificat prin B.I./C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____, conform art. 326 Cod penal, declar pe propria răspundere că documentele depuse în cadrul procedurii de licitație organizată în data de _____ privind închirierea spațiului în suprafață de 83 mp, având ca destinație Farmacie, situat în incinta imobilului Dispensar medical uman Găiceana, domeniu public al comunei Găiceana, corespund realității și veridicității, sunt complete și corecte și înțeleg că Comuna Găiceana are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare.

Data:

Ofertant:

Semnătura (ștampila)

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a)/PFA/SC/II _____, având CIF _____, nr. Înregistrare în Registrul Comerțului _____, cu sediul în _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județul _____, prin reprezentant _____, CNP _____, identificat prin B.I./C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____, în calitate de participant la procedura de licitație publică organizată în data de _____ privind închirierea spațiului în suprafață de 83 mp, având ca destinație Farmacie, situat în incinta imobilului Dispensar medical uman Găiceana, domeniu privat al comunei Găiceana, declar pe propria răspundere că:

a) Nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitățile mele nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) Nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la litera a);

c) Mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

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

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

Data:

Ofertant:

Semnătura (ștampila)

Fișa ofertantului

*aferentă procedurii de închiriere prin licitație publică a spațiului Farmacie
din incinta Dispensarului medical uman Găiceana*

1. Ofertant _____
2. Sediul societății/PFA/II _____
3. Telefon _____
4. Reprezentant legal _____
5. Funcția _____
6. Cod fiscal _____
7. Nr. Înregistrare Registrul Comerțului _____
8. Nr. Cont _____
9. Banca _____
10. Capitalul social (mii lei) _____
11. Cifra de afaceri (mii lei) _____
12. Sediul sucursalelor (filialelor) locale - dacă este cazul _____
13. Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____
-
-
-

Data:

Semnătura (ștampila)

FORMULAR DE OFERTĂ

*aferentă procedurii de închiriere prin licitație publică a spațiului Farmacie
din incinta Dispensarului medical uman Găiceana*

Ofertantul/PFA/SC/II _____, având CIF
_____, nr. Înregistrare în Registrul Comerțului _____, cu sediul în
_____, strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap.
_____, județul _____,

Cu privire la spațiul cu destinația desfășurarea unor activități de Farmacie (Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice), situate în incinta imobilului Dispensar medical uman Găiceana, domeniu privat al comunei Găiceana, ce urmează a fi închiriat prin licitație publică la data de _____, orele _____, la sediul Primăriei Comunei Găiceana, localitatea Găiceana, strada Eugen Brote, nr. 128, județul Bacău.

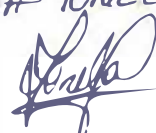
Oferta mea de închiriere pentru spațiul cu destinația desfășurarea unor activități de Farmacie (Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice), situate în incinta imobilului Dispensar medical uman Găiceana, domeniu privat al comunei Găiceana, este de _____ euro/lună/mp spațiu închiriat.

Data:

Ofertant:

Semnătura (ștampila)

INITIATOR,
PRIMAR,
ALINA GAZ


AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
MARIA-IONELA PĂNESCU




ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA GĂICEANA
Tel: 0234.283614, fax: 0234 283674
Email: contact@comunagaiceana.ro

NR. 5834

DATA:16.10.2025

REFERAT DE APROBARE

*la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică,
a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul Dispensar uman Găiceana,
proprietate privată a Comunei Găiceana*

Primarul comunei Găiceana, având în vedere :

- raportul de specialitate nr. 5834 din 16.10.2025 înaintat de compartimentul de specialitate din cadrul U.A.T Găiceana;
- Hotararea Consiliului Local Găiceana nr. 48 din 03.07.2023 privind aprobarea raportului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat Ing. Matanie Aurel, privind "Dispensar medical Găiceana";
- prevederile art.28 alin. (3) din Lege nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare
- prevederile art. 312, art. 313, art. 314, art 316, art. 317, art.318, art . 333, art 334, art. 340 , art 362 alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art.129 alin (1), alin. (6) lit.a), art. 139 alin.(3) lit.g), art.196 al.(1) lit.a), art. 362 alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare , supun spre dezbateră proiectul de hotărâre menționat în partea introductivă .

Primar,
ALINA GAL





Aprob,
Primar,
Alina Gal



NR.5835

DATA:16.10.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul Dispensar uman Găiceana, proprietate privată a Comunei Găiceana

Subsemnata, Maria- Ionela Pâncescu, secretar general al comunei Găiceana, județul Bacău, expun următoarele:

În incinta Dispensarului medical uman din Găiceana se află un spațiu format din sala așteptare farmacie=16,70 mp, farmacie=29.16 mp, spațiu pregătire medicamente=7,97 mp, hol acces farmacie=18,99 mp și cote comune 10.36 mp (hol+ debara+ acces spate), totalul suprafețelor = 72,82 + cotele comune 10,36, astfel: 72,82 mp +10,36 mp=83,18 mp.

Pentru că spațiul se pretează pentru desfășurarea activității de farmacie, fiind amplasat în același imobil în care se desfășoară o activitate de medicină de familie considerăm necesară și oportună atribuirea destinației de farmacie acestui spațiu.

Conform raportului de evaluare al proprietății imobiliare Dispensar uman Găiceana întocmit de evaluator întocmit de evaluator autorizat Ing.Matanie Aurel, aprobat prin HCL nr. 48 din 03.07.2023, prețul minim al închirierii este de 1 euro/ mp/lună, astfel propun prețul de pornire al licitației publice pentru spațiu cu destinația de farmacie să plece de la suma de 1 euro/luna. Sumele colectate din chirie vor face venit la bugetul local.

Pe de altă parte, amenajarea spațiului ca farmacie va duce la întreținerea spațiului, proprietate privată a Comunei Găiceana.

De asemenea, propun ca durata închirierii să fie pentru o perioadă de 15 (cinsprezece) ani de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional aprobat prin hotărâre de consiliu local.

În vederea atribuirii contractului de închiriere s-a întocmit Documentația de atribuire a contractului de închiriere Spațiu Farmacie, conform Anexei nr. 2 la proiectul de hotărâre.

Ținând cont de cele prezentate, înaintez Consiliului Local Găiceana proiectul de hotărâre cu propunerea de aprobare a închirierii a acestui spațiu ce aparține Comunei Găiceana.

Drept pentru care semnez,

*Secretarul general al comunei,
Maria-Ionela Pâncescu*



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA GAICEANA
-CONSILIUL LOCAL-

Tel: 0234.283614, fax: 0234 283674
E-mail : contact@comunagaiceana.ro

HOTĂRÂREA Nr.48 din 03.07.2023

**Privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat
Ing.Matanie Aurel ,privind “ Dispensar medical Gaiceana”**

Consiliul local al Comunei Gaiceana, judetul Bacau, intrunit in sedinta ordinara din data de 03.07.2023

Vazand :

- referatul administratorului public, Dl Taranu Octavian Daniel, inregistrat sub nr.2834 din 21.06.2023;
- referatul de aprobare al primarului comunei Gaiceana, inregistrata sub nr.2835 din 21.06.2023 ;
- Avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Gaiceana

Avand in vedere:

- Raportul de evaluare nr.177 din 14.12.2022, întocmit de catre I.I Matanie Aurel
- prevederile art. 108,art.129,alin.(2),lit.c) si alin (6),art.297,art.355 si art.362 din OUG.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr.287/2009, privind Codul civil, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art.139,alin.(2) si art.196,alin.(1),lit.a) din OUG.57/2019, privind Codul Administrativ ,cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTĂRĂSTE:

Art.1 Se aproba raportul de evaluare întocmit de evaluator Ing,Matanie Aurel, privind Dispensarul medical Gaiceana, situat in comuna Gaiceana, nr.118, judetul Bacau, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2 Impotriva prezentei hotarari se poate face contestatie de cei interesati in conditiile legii contenciosului administrativ nr.554/2004.

Art.-3 Secretarul general cu delegatie al unitatii administrativ-teritoriale va face publica prezenta hotarare, prin afisare pe site-ul institutiei, la www.comunagaiceana.ro si o va comunica primarului comunei, Institutiei Prefectului- judetului Bacau, precum si persoanelor interesate.

Presedinte de sedinta,
Consilier local

Contrasemneaza,
Pentru Secretar general

Bondea George

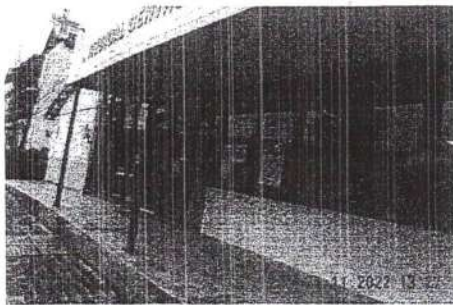
Iancu Loređana



Cvorum: 11 consilieri in functie, aprobata cu 9 voturi pentru, 1 atinere (10 consilieri prezenti)

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.48 DIN 03.07.2023			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
	Adoptarea hotărării s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input type="checkbox"/> absolută <input type="checkbox"/> calificată	03.07.2023	
1	Comunicarea către primar	04.07.2023	
2	Comunicarea către prefectul județului	04.07.2023	
3	Aducerea la cunoștință publică	04.07.2023	
4	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	03.07.2023	

ANEXA LA HCL NR 48 din 5.12.2023



DECEMBRIE 2022
Nr.177/14.12.2022

Exemplar 2

RAPORT DE EVALUARE

TIP IMOBIL

Dispensar medical GAICEANA,

ADRESA

Comuna GAICEANA , nr.118,jud,Bacau

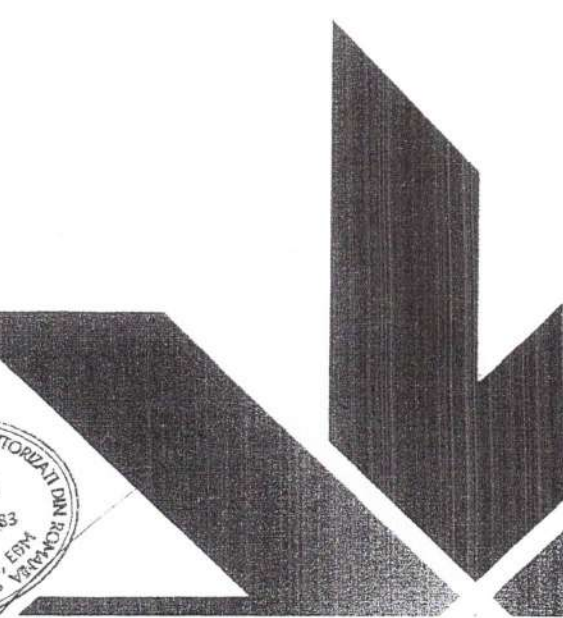
CLIENT

PRIMARIA COMUNEI GAICEANA

UTILIZATORI

PRIMARIA COMUNEI GAICEANA

I.I MATANIE AUREL F04/10/2003, CUI 15136613
Str. Calugareni nr. 3/C/1 Bacau, Romania
t: 0234 577107
m: 0747075716
matanieaurel@yahoo.com



Catre: PRIMARIA COMUNEI GAICEANA
Comuna Gaiceana, Judet Bacau Tel / Fax:
tel:0234283614, gaiceana@yahoo.com

Referitor: Estimarea valorii redeventei obtenabile pentru spatiile din cadrul Dispensarului medical centru Gaiceana, nr. 118, Judet BACAU

In conformitate cu solicitarea primita din partea dumneavoastra cu nr. 4877 din 18.11.2022, am procedat la intocmirea prezentului raport de evaluare/studiu de piata, in scopul estimarii valorii redeventei obtenabile pentru spatiile din cadrul Dispensarului medical Gaiceana, situat in Comuna Gaiceana, nr. 118, Judet Bacau, ce apartine domeniului privat al COMUNEI GAICEANA si va prezentam in continuare:

CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie spatiile din cadrul Dispensarului medical Gaiceana, situat in Comuna Gaiceana nr. 118, Judet Bacau, ce apartine domeniului privat al COMUNEI GAICEANA, denumit in continuare clădirea.

SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii este informarea Clientului asupra valorii redeventei potential obtenabile pentru clădirea precizata mai sus, in vederea fundamentarii unor decizii administrative - specifice administrarii si gestiunii bunurilor aflate in proprietate privata (in situatia de fata - posibilitatea concesiunii).

TIPUL VALORII ESTIMATE

In vederea indeplinirii scopului propus, evaluatorul a procedat la emiterea unei opinii independente privind estimarea valorii de piata - numai a clădirii, indicate de catre Client, ca baza a valorii si a aplicarii metodologiei specifice, in scopul estimarii valorii redeventei obtenabile, conform prevederilor legale.

INSPECTIA CLADIRII

Inspectia clădirii a fost realizata in data de 21.11.2022 de catre evaluator, Ing.MATANIE AUREL, in baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client, insotit de conducerea Primariei.

DATA EVALUARII. CURS BNR LA DATA EVALUARII

Data evaluarii: 05 decembrie 2022
Curs BNR la data evaluarii: 4.9297 LEI/EURO

DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE

Data intocmirii raportului de evaluare: 05 decembrie 2022



IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Au fost enuntate ipoteze speciale - conform precizarilor detaliate in subcapitolul 2.9 - Ipoteze generale si ipoteze speciale semnificative:

Valoarea se refera la cladirea evaluata, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren si in ipoteza speciala ca acestea nu a suferit nicio modificare de la data inspectiei si pana la data evaluarii.

Evaluatorul subliniaza ca valoarea de piata astfel estimata - in baza unor ipoteze speciale, ar putea sa nu fie realizabila la o data viitoare, cu exceptia cazului in care situatia de fapt de la acea data viitoare este identica cu cea descrisa in ipotezele speciale.

REZULTATELE EVALUARII - OPINIA EVALUATORULUI

In urma aplicarii abordarilor in evaluare, analizand critic relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este ca **valoarea redeventei lunare potential obtenabile (calculata in baza principiului consacrat si legal, al recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumătate din perioada de concesiune legala de 49 ani) pentru cladirea ce face obiectul evaluarii este de:**

1,00 EUR /mpAu/luna

Valoarea estimata nu tine cont de TVA.

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele generale si ipotezele speciale semnificative exprimate in cuprinsul raportului si reprezinta analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale si nepartinitoare.

Conf. CENTRALIZATORUL SUPRAFETELOR SOLICITATE A FI CONCESIONATE (pag.28)

- ☞ Cabinete medic de familie foloseste $S=111,50 \text{ mp} \times 1,00 \text{ eu/mp}=111,50 \text{ euro/luna}$; rot. **112 euro/luna**
- ☞ Cabinete medic stomatolog foloseste $S=58,43 \text{ mp} \times 1,00 \text{ eu/mp}=58 \text{ euro/luna}$; rot. **58 euro/luna**
- ☞ Farmacia foloseste $S=83,13 \text{ mp} \times 1,00 \text{ eu/mp}=83,18 \text{ eu/luna}$; rot. **83 euro**



MATANIE AUREL-leg.13983
Evaluator Autorizat ANEVAR
Specializarea EI | EPI | EBM |



CUPRINS

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

5-13

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI
3. SCOPUL EVALUARII
4. IDENTIFICAREA CLADIRII, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
5. TIPUL VALORII ESTIMATE
6. DATA EVALUARII, MONEDA RAPORTULUI
7. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATILOR EVALUATORULUI
8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE
9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE
10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE
11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV
12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT

PREZENTAREA DATELOR

14-17

1. PREZENTAREA COMUNEI DOBROESTI
2. PREZENTAREA CLADIRII
3. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE, ISTORICUL CLADIRII
4. DATE DESPRE ARIA DE PIATA
5. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

ANALIZA DATELOR SI CONCUZIILE

18-24

1. ANALIZA PIETEI SPECIFICE
2. CEA MAI BUNA UTILIZARE
3. EVALUAREA CLADIRII
4. ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA ASUPRA VALORII

PREZENTAREA EVALUATORULUI

25

ANEXE

- ANEXA 1 - GRILA DE CALCUL
- ANEXA 2 - FOTOGRAFII
- ANEXA 3 - DOCUMENTE RELEVANTE PUSE LA DISPOZITIE



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de **Ing.MATANIE AUREL**, membru titular ANEVAR si, denumiti in continuare **Evaluatorul**.

Date de contact

Denumire: **MATANIE AUREL** (autorizatie ANEVAR 13983)
Adresa: Bacau, str.Calugareni ,Bl.3, sc.C, ap.1
Tel: 0747075716
E-mail: matanieaureli@yahoo.com
Specializari: evaluarea intreprinderii/afacerii (EI)
evaluarea proprietatii imobiliare (EPI)
evaluarea bunurilor mobile (EBM)

Competenta evaluatorului

Evaluatorul poseda cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. In elaborarea prezentului raport de evaluare nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorului care il semneaza.

Certificarea evaluarii

Evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt adevarate si corecte.

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele si ipotezele speciale mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile personale si impartiale ale evaluatorului, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Evaluatorul nu are interese anterioare, prezente sau viitoare in cladirea ce face obiectul prezentului raport de evaluare si nu are niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

Implicarea evaluatorului in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza Clientului in functie de opinia acestuia.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea Clientului sau a altor persoane care au interese legate de Client sau de cladirea in cauza, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. Opinia exprimata este obiectiva si impartiala.

Prestatia evaluatorului este limitata strict de clauzele contractului incheiat: acestea nu includ obligativitatea de a oferi in continuare consultanta sau marturii in instanta referitor la cladirea in cauza sau de a actualiza raportul de evaluare sau de a revizui evaluarea in functie de unele evenimente sau tranzactii ce pot aparea ulterior datei evaluarii.



2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMENATI

Prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv:

Clientului	PRIMARIA COMUNEI GAICEANA
Utilizatorilor desemnati	PRIMARIA COMUNEI GAICEANA
Altor persoane	concesionarii;

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate fata de terti pentru continutul raportului sau al unor parti din el. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat Clientul si Utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia.

Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare nu devine Utilizator desemnat decat in cazul in care a fost autorizata de catre evaluator si identificata explicit in raport ca Utilizator desemnat.

Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca Utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi considerata ca Utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita in niciun fel de pretentie fata de evaluator.

3. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii este **informarea Clientului asupra valorii redeventei potential obtenabile pentru cladirea precizata mai sus, in vederea fundamentarii unor decizii administrative - specifice administrarii si gestiunii bunurilor aflate in proprietate privata (in situatia de fata - posibilitatea concesionarii).**

Este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, in orice alt scop, altul decat cel expres si explicit declarat in cuprinsul sau.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea si nu i se poate angaja nicio forma de raspundere juridica pentru continutul prezentului raport de evaluare, daca raportul este utilizat in orice alt scop, altul decat cel pentru care a fost intocmit.

4. IDENTIFICAREA CLADIRII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

IDENTIFICAREA CLADIRII

Obiectul evaluarii il constituie **spatiile din cadrul Dispensarului medical Gaiceana, situat in Comuna Gaiceana nr. 118, Judet Bacau, ce apartine domeniului public al COMUNEI GAICEANA, denumit in continuare cladirea.**

Identificarea cladirii in teren s-a realizat in baza documentelor puse la dispozitie de catre Client, respectiv prin: denumire / adresa / locatie / alte elemente descriptive de identificare.

IDENTIFICARE PATRIMONIALA

Conform documentelor puse la dispozitie, cladirea face parte din domeniul public al COMUNEI GAICEANA, conform inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Gaiceana



DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Documentele puse la dispozitia evaluatorului si anexate prezentului raport de evaluare, indica faptul ca activul - cladire in cauza **apartine domeniului public al COMUNEI GAICEANA.**

Dreptul de proprietate supus evaluarii se considera a fi un drept absolut, care ofera titularului acestuia dreptul de a poseda si a dispune de bunuri, in mod perpetuu. Urmare discutiilor purtate cu Clientul si in baza documentelor puse la dispozitie, nu au fost identificate alte drepturi subordonate sau de folosinta si nici restrictii care sa influenteze dreptul de proprietate supus evaluarii, cunoscute sau evidente.

Se va supune evaluarii dreptul de proprietate absolut/deplin asupra cladirii evaluate, in ipoteza ca acesta este valabil, liber transmisibil si nu este grevat de nicio sarcina.

Identificarea problemelor de natura juridica ce ar rezulta din analiza documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra activelor evaluate nu este de competenta evaluatorului si pe cale de consecinta nu ii va angaja raspunderea.

Conform Codului Civil:

„Proprietatea privata este dreptul de proprietate ce apartine unitati administrativ- teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declaratia legii, sunt de uz ori de interes public, cu conditia sa fie dobandite prin unul dintre modurile prevazute de lege”

„Bunurile proprietate publica sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile”

„Proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz si nu poate fi dobandita de terti prin uzucapiune sau, dupa caz, prin posesia de buna-credinta asupra bunurilor mobile”

„In conditiile legii, bunurile proprietate publica pot fi date in administrare sau in folosinta si pot fi concesionate ori inchinate”

Activ din sectorul privat - o proprietate detinuta si/sau administrata de o agentie guvernamentala sau ovasi-guvernamentala, pentru furnizarea unor servicii sau bunuri publice. Activele din sectorul privat cuprind mai multe tipuri de active, incluzand proprietatile conventionale, activele recreationale si cladirile cuprinse in domeniul privat, fiecare din aceste categorii fiind incluse in imobilizari corporale in sensul IPSAS-urilor si IFRS-urilor.

5. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu termenii de referinta si scopul evaluarii, avand in vedere instructiunile si informatiile primite de la Client, reprezinta o estimare a valorii de piata (cu particularitatile prezentate in continuare) - ca baza a valorii si a metodologiei aplicabile in situatia specifica a concesiunii, asa cum este aceasta definita in SEV 104 - Tipuri ale valorii:

„Valoarea de piata este suma estimata 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 implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”



Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art 17: "limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente"

Metodologia de calcul și estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și prevederile legislației specifice, în vigoare. Valoarea redevenței lunare potențial obținabile a fost calculată în baza principiului consacrat și legal, al recuperării de către proprietar a valorii de piață actuale într-o perioadă de 25 ani - reprezentând jumătate din perioada de concesiune legală de 49 ani.

Previziunile sau estimările conținute în raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice și politice actuale, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie generală stabilă în continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport își pot pierde valabilitatea în funcție de condițiile viitoare.

Pentru oricare alt scop decât cel declarat mai sus, clădirea supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

6. DATA EVALUĂRII. MONEDA RAPORTULUI

Data evaluării este data de referință a evaluării, și anume data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare, precum și concluzia privind valoarea estimată. Evaluarea s-a realizat în baza datelor și informațiilor corespunzătoare datei de **14 decembrie 2022**.

Moneda în care se va exprima valoarea este EUR și echivalent RON, prin utilizarea cursului de schimb valutar anunțat de BNR pentru data evaluării: **EURO = 4,9297 LEI**.

7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUĂTORULUI

În vederea îndeplinirii scopului propus, evaluatorul a parcurs următoarele etape procedurale (conforme cu standardele de evaluare și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR):

Definirea problemei de evaluare
Stabilirea termenilor de referință ai evaluării
Colectarea datelor și descrierea clădirii
Analiza de piață
Aplicarea abordărilor în evaluare
Analiza rezultatelor și opinia asupra valorii
Raportarea

Documentele și informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost puse la dispoziția evaluatorului de către Client, care poartă întreaga responsabilitate referitor la datele furnizate:

- dovezile privind dreptul de proprietate asupra clădirii și a oricărui drepturi asociate relevante
- documentele și informațiile despre suprafața, specificațiile de natură tehnică și starea clădirii
- informațiile privind starea solului și a fundației
- informațiile referitoare la riscurile de mediu înconjurător, reale sau potențiale
- informațiile referitoare la autorizațiile și restricțiile legale referitoare la utilizarea clădirii



Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art 17: "limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente"

Metodologia de calcul și estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și prevederile legislației specifice, în vigoare. Valoarea redevenței lunare potențial obținabile a fost calculată în baza principiului consacrat și legal, al recuperării de către proprietar a valorii de piață actuale într-o perioadă de 25 ani - reprezentând jumătate din perioada de concesiune legală de 49 ani.

Previzunile sau estimările conținute în raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice și politice actuale pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie generală stabilă în continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport își pot pierde valabilitatea în funcție de condițiile viitoare.

Pentru oricare alt scop decât cel declarat mai sus, clădirea supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

6. DATA EVALUARII. MONEDA RAPORTULUI

Data evaluării este data de referință a evaluării, și anume data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare, precum și concluzia privind valoarea estimată. Evaluarea s-a realizat în baza datelor și informațiilor corespunzătoare datei de **05 decembrie 2022**.

Moneda în care se va exprima valoarea este EUR și echivalent RON, prin utilizarea cursului de schimb valutar anunțat de BNR pentru data evaluării: **EURO = 4,9297 LEI**.

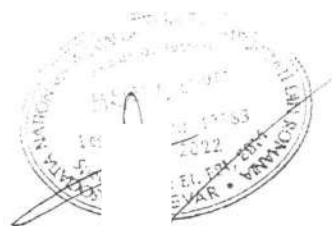
7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

În vederea îndeplinirii scopului propus, evaluatorul a parcurs următoarele etape procedurale (conforme cu standardele de evaluare și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR):

Definirea problemei de evaluare
Stabilirea termenilor de referință ai evaluării
Colectarea datelor și descrierea clădirii
Analiza de piață
Aplicarea abordărilor în evaluare
Analiza rezultatelor și opinia asupra valorii
Raportarea

Documentele și informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost puse la dispoziția evaluatorului de către Client, care poartă întreaga responsabilitate referitor la datele furnizate:

- dovezile privind dreptul de proprietate asupra clădirii și a oricărui drepturi asociate relevante
- documentele și informațiile despre suprafața, specificațiile de natură tehnică și starea clădirii
- informațiile privind starea solului și a fundației
- informațiile referitoare la riscurile de mediu înconjurător, reale sau potențiale
- informațiile referitoare la autorizațiile și restricțiile legale referitoare la utilizarea clădirii



Evaluatorul nu a întreprins acțiuni de verificare a documentelor și informațiilor furnizate și drept urmare nu își asumă în niciun fel răspunderea pentru datele puse la dispoziție și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Inspectia clădirii a fost realizată în data de 21.11.2022 de către Ing. MATANIE AUREL, în baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client. Cu această ocazie au fost culese date despre caracteristicile fizice ale clădirii subiect (atât cât a fost posibil - fără intervenții de detaliu sau prospectiuni în profunzime), precum și alte date relevante în contextul evaluării și a fost urmărită în mod principal și principal corespondența între descrierea scriptică și situația efectivă/faptică din teren.

Inspectia realizată este limitată doar la aspectele ușor observabile, fără utilizarea unor dispozitive ori efectuarea unor testări speciale. Inspectia realizată nu reprezintă echivalentul unei inspecții sau a unei expertizări efectuate de un profesionist (de ex: topometrist/inginer în structura construcțiilor/arhitect).

Nu a fost făcută nicio analiză structurală a clădirii și nici nu au fost inspectate părțile sau elementele acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică apreciată conform inspecției neinvazive/vizuale efectuate. Nu putem exprima nicio opinie despre starea tehnică efectivă a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului /instalatiilor clădirii.

Evaluarea se referă la clădirea inspectată și fotografiată și care se presupune ca este aceeași cu clădirea descrisă în documentele puse la dispoziție - identificarea clădirii a fost efectuată pe baza informațiilor furnizate de către Client, care poartă întreaga responsabilitate asupra veridicității informațiilor furnizate evaluatorului.

Evaluatorul presupune că identificarea clădirii evaluate a fost făcută corect, iar în cazul în care apar informații ulterioare diferite cu privire la identificarea acesteia, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul și valoarea în consecință.

În mod principal, evaluarea ia în considerare informațiile precizate în documentele cadastrale ale activelor care, potrivit legii (Legea nr. 7/1996 cu modificările ulterioare), cuprind elemente de identificare, măsurare și de descriere a imobilelor, reprezentate pe hărți și planuri cadastrale. În situația de față, au fost utilizate informațiile tehnice furnizate de documentele puse la dispoziția evaluatorului.

Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispoziție.

8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Informațiile pe care se bazează prezenta evaluare sunt următoarele:

Informații furnizate de către Client (documente de proprietate, documentație cadastrală, altele):

- Hotărârea nr. din - Anexa 19, privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Gaiceana
- Autorizația de construire și PVRTL-recepție
- Relevu



Evaluatorul nu a facut niciun fel de investigatie suplimentara datorata eventualelor lipsuri in documentele care nu au fost puse la dispozitia sa de catre Client. Alte aspecte de natura juridica, cu privire la legalitatea documentelor puse la dispozitie sau a dreptului de proprietate asupra cladirii in cauza, nu reprezinta responsabilitatea evaluatorului, acesta neavand calitatea juridica de a verifica si certifica corectitudinea acestor documente.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru considerarea unor factori care necesita expertiza in alte domenii. Acesti factori includ, drepturi de proprietate, studii geologice, de stabilitate seismica, impact asupra mediului inconjurator, etc.

Clientul poarta intreaga responsabilitate referitor la datele furnizate evaluatorului, care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a documentelor si informatiilor furnizate si drept urmare nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu aiba cunostinta.

Informatii cu caracter public:

Baze de date din mediul online si scris (oferte de vanzare/inchiriere), analize de piata publicate de companii/institutii specializate pe piata imobiliara specifica (cerere, oferta, tendinte, previziuni, date statistice, etc) si publicatii de specialitate (revista Valoarea publicata de ANEVAR, etc).

Informatiile cu caracter public, preluate din surse consacrate, au fost utilizate ca atare si nu li se acorda garantii pentru acuratete. evaluatorul neasumandu-si nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi incorecte sau incomplete.

9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avandu in vedere obiectul si scopul evaluarii, precum si informatiile disponibile la data evaluarii, astfel incat valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii cladirii in conditiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu fi avut cunostinta si considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor disponibile la data evaluarii.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii cladirii. Daca nu se arata altfel in raport, se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentului sau solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Evaluatorul nu are cunostinta si nici nu a efectuat vreo investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante care ar putea afecta valoarea cladirii evaluate. Evaluatorul nu a fost informat de catre Client privind existenta pe amplasament a vreunor contaminanti.



In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu exista pe sau in cadrul incintei, niciun fel de substante poluante, care ar putea contamina cladirea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila. Acest raport nu trebuie interpretat si nu a fost elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii cladirii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului.

Nu a fost facuta nicio analiza structurala a cladirii si nici nu au fost inspectate partile sau elementele acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica apreciata conform inspectiei neinvazive/vizuale efectuate. Nu putem exprima nicio opinie despre starea tehnica efectiva a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului/instalatiilor cladirii. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla cladirea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte.

Se presupune ca activul - cladire in cauza se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele specifice si ca acestea vor putea fi reactualizate in viitor, daca va fi necesar. In cazul in care a fost identificata o non-conformitate, aceasta a fost descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind situatia juridica, acesta neavand calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal a actelor puse la dispozitie si nici a dreptului de proprietate asupra cladirii in cauza, considerat absolut si negrevat de sarcini in prezentul raport de evaluare.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitia sa de catre Client, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare si drept urmare, evaluatorul nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul nu a facut niciun fel de investigatie suplimentara datorata lipsei eventualelor documente care nu au fost puse la dispozitia sa de catre Client. Nu s-au facut investigatii suplimentare de verificare a informatiilor primite si s-au folosit doar surse de informatii publice pentru informatii secundare sau tertiare, care sunt considerate de incredere, fara a se acorda garantii pentru acuratete. Intreaga evaluare se bazeaza pe informatiile furnizate de catre Client. Evaluatorul isi declina orice fel de raspundere fata de posibilele erori de evaluare datorate unor informatii gresit sau incomplet transmise. Evaluatorul nu a verificat corectitudinea datelor, considerandu-le corecte asa cum au fost puse la dispozitia sa de catre Client.

Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea activelor dupa data inspectiei sau data raportului.

Orice entitate, fizica sau juridica, care face o judecata de valoare pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nicio responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari lamuritoare legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului. Angajamentul nostru este de asa natura intrucat nu avem nicio obligatie de a actualiza raportul de evaluare sau de a revizui evaluarea in functie de unele evenimente/tranzactii ce pot aparea ulterior



IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea se referă la clădirea evaluată, în starea și configurația existentă la data inspecției pe teren, în ipoteza specială ca aceasta nu a suferit nicio modificare de la data inspecției și până la data evaluării. Evaluatorul nu a avut la dispoziție documente din care să reiasă descrierea legală a clădirii, astfel încât identificarea și descrierea prezentată în cadrul raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile furnizate de către Client și pe informațiile culese de evaluator cu ocazia inspecției în teren. Dacă eventuale documente care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului vor fi în discrepanță cu descrierea efectuată în prezentul raport, opinia evaluatorului va trebui revizuită.

Pentru clădirea în cauză nu a fost pusă la dispoziție documentație cadastrală, astfel încât prezenta evaluare va lua în considerare suprafața măsurată indicată în releveul pus la dispoziție de către Client. Întrucât suprafața înregistrată în documentele de proprietate (Hotărâre și Autorizație de construire) diferă de suprafața indicată în releveul pus la dispoziție - prezenta evaluare va lua în considerare suprafața măsurată indicată în releveu, în ipoteza specială ca aceasta corespunde realității din teren.

Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispoziție. Dacă eventuale lucrări topografice ulterioare cu referire la clădirea evaluată vor indica alte suprafețe/limite ale clădirii, iar Clientul le va înregistra în mod corespunzător în patrimoniul pentru activele din domeniul privat, - prezenta evaluare va trebui reconsiderată, la solicitarea Clientului.

Evaluatorul apreciază ipotezele speciale ca fiind rezonabile și adecvate cu circumstanțele particulare ale prezentei evaluări și subliniază ca valoarea de piață astfel estimată - în baza unor ipoteze speciale, ar putea să nu fie realizabilă la o dată viitoare, cu excepția cazului în care situația de fapt de la aceeași dată viitoare este identică cu cea descrisă în ipotezele speciale.

10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul este confidențial pentru Client și Utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop, în nicio circumstanță.

Conținutul raportului, atât în totalitate sau în parte, nu va fi difuzat prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

Înstrăinarea raportului sau citirea voită sau întâmplătoare de către terțe persoane, altele decât Clientul, Utilizatorii desemnați și alte persoane precizate explicit în raport, nu va atrage responsabilitatea evaluatorului, în niciun fel și în nicio circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul raportului.

Distribuirea și/sau publicarea în spațiul public, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a raportului în integralitatea lui sau doar a unor părți din acesta, este permisă doar cu acordul prealabil și scris al evaluatorului; orice reproducere sau publicare în afara acestor condiții este considerată nulă.

Orice utilizare neautorizată a prezentului raport, va atrage răspunderea terților pentru încălcarea dreptului de proprietate intelectuală a autorului evaluării, în conformitate cu legislația în vigoare.



Prestatia evaluatorului este limitata strict de clauzele contractului incheiat. Orice solicitari ulterioare ale Clientului, de a oferi consultanta suplimentara referitor la prezentul raport sau de a actualiza raportul de evaluare ori de a revizui evaluarea in functie de unele evenimente sau informatii ce pot aparea ulterior datei evaluarii, vor putea fi efectuate numai in temeiul unui nou contract, distinct de cel prezent.

11. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE

Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022 - care sunt in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), editia 2022 si sunt adaptate specificului pietei din Romania si in conformitate cu legislatia specifica aferenta domeniului evaluarii.

S-au urmarit recomandarile urmatoarelor Standarde de Evaluare:

STANDARDE GENERALE

SEV 100 - Cadrul General
SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
SEV 102 - Documentare si conformare
SEV 103 - Raportare
SEV 104 - Tipuri ale valorii
SEV 105 - Abordari si metode de evaluare

STANDARDE PENTRU ACTIVE

SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT

Raportul de evaluare este de tipul unui document scris, detaliat si narativ, intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022 si prezinta o descriere a termenilor de referinta ai evaluarii, a scopului si utilizarii desemnate a acestuia, precum si analizele, calculele si rationamentele pe care s-a bazat opinia asupra valorii raportate.



PREZENTAREA DATELOR

1. PREZENTAREA COMUNEI GAICEANA

Comuna Gaiceana este o comuna situata in judetul Bacau, zona Moldovei, si este formata din satele, Arini, Gaiceana-resedinta, Huțu si Popești.

Comuna se află în zona de sud-est a județului, în colinele Tutovei, pe râul Găiceana, afluent al Berheciului. Este traversată de șoseaua județeană DJ252, care o leagă spre nord de Pâncești, Parincea, Ungureni și Buhoci (unde se termină în DN2F) și spre sud de Huruiesti și mai departe în județul Vrancea de Homocea și Ploscuteni și mai departe în județul Galați de Buciumeni, Nicorești și Cosmești (unde se termină în DN24). Din acest drum, la Găiceana se ramifică șoseaua județeană DJ206A, care duce spre est la Dealu Morii.

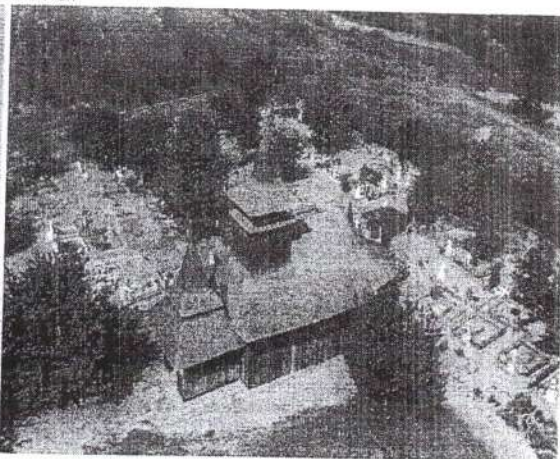
Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Găiceana se ridică la 3.069 de locuitori în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.070 de locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt români (96,22%). Pentru 2,67% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (52,66%), cu o minoritate de romano-catolici (44,54%). Pentru 2,67% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională. Comuna Găiceana este administrată de un primar și un consiliu local compus din 11 consilieri.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna era reședința plășii Berheci a județului Tecuci și era formată din satele Găiceana, Ghilăvești, Huțu, Lunca, Marginea, Petroasa, Popești, Recea, Ungureni, Valea Morii și Zlătăreasa, având în total 2110 locuitori. În comună existau cinci biserici și două școli — una la Găiceana și alta la Huțu, având împreună 78 de elevi (dintre care 15 fete).^[2] În 1925, Anuarul Socec o consemnează ca reședință a plășii Găiceana, având aceeași alcătuire și o populație de 2773 de locuitori.

Legea administrației locale din 1931 consemnează următoarele sate: Ghilăvești, Gura Zlătăresei, Huțu, Lunca, Marginea, Petroasa, Popești, Recea, Târgu Găiceana, Unguri, Valea Morii și Zlătăreasa. În 1950, comuna a trecut în administrarea raionului Răchitoasa din regiunea Bârlad și apoi (după 1956) raionului Adjud din regiunea Bacău. În 1968 a fost transferată la județul Bacău. Tot atunci, satul Târgu Găiceana a luat numele de Găiceana și au fost desființate satele Lunca, Marginea, Petroasa și Recea (comasate cu satul Găiceana), Valea Morii (comasat cu satul Huțu) și Zlătăreasa (comasat cu satul Popești); iar satul Unguri a luat denumirea de Arini.

Patru obiective din comuna Găiceana sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Bacău ca monumente de interes local. Două dintre ele sunt situri arheologice — așezarea de la Arini din punctul „Dealul Popii”, aparținând culturii Foltesti din Epoca Bronzului, și așezarea eneolitică de la „Pietroasa”, la 600 m sud-est de satul Găiceana, aparținând culturii Cucuteni A. Celelalte două obiective sunt clasificate ca monumente de arhitectură: școala (1908) și biserica de lemn „Adormirea Maicii Domnului” din cătunul Recea (1808, reconstruită în 1864), ambele aflate în satul Găiceana.



2. PREZENTAREA CLADIRII FISA IDENTIFICARE

DATE DE IDENTIFICARE

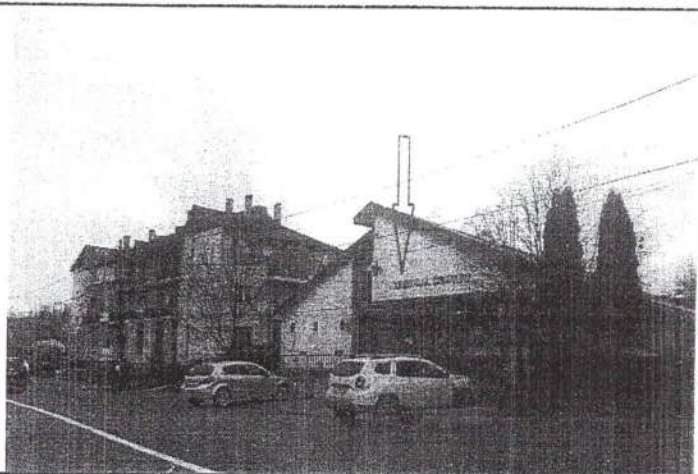
Denumire	DISPENSAR UNAM si FARMACIE GAICEANA
Numar de inventar	-
Adresa	Comuna Gaiceana nr. 118, Judet Bacau
An PIF	2008
Renovari/modernizari/extinderi	Nu, de la data PIF, doar centrala termica a fost inlocuita
An renovari/modernizari/extinderi	-

CARACTERISTICI FIZICE SI TEHNICE

Regim de inaltime	Parter+Mansarda		
Suprafete (mp)	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila
	302,56	411,81	343,73
Infrastructura	Fundatii beton		
Suprastructura	Zidarie portanta din caramida		
Acoperis	Sarpanta lemn si invelitoare din tabla		
Finisaje exterioare	Tencuiele decorative		
Finisaje interioare	Pardoseli	gresie, parchet	
	Pereti faianta	zugraveli lavabile si placaje	
	Tavane	zugravite	
Tamplarii	Exterioare	PVC cu geam	
	Interioare	termopan PVC	
Instalatii	Electrice	da	
	Sanitare	da	
	Termice	da CT	
Alte informatii	-		
Stare tehnica constatata	Buna - corespunzatoare		

FOTO - IDENTIFICARE

Foto exterior



3. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE. ISTORICUL CLADIRII

Cladirea in cauza este identificata prin denumire si adresa postala. Cu ocazia inspectiei, realizata in baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client, a fost identificata cladirea, fiind urmarita corespondenta intre descrierea scriptica si situatia efectiva/faptica din teren. Cladirea este edificata pe un teren in suprafata totala de 1.200 mp - conform inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Gaiceana (pozitiile ...).

La data evaluarii, cladirea era utilizata pentru functiunea de dispensar medical uman, dotare sociala specifica serviciilor de sanatate publica si farmaci "Evofarm"

Se va supune evaluarii dreptul de proprietate considerat ca fiind absolut/deplin asupra cladirii evaluate, in ipoteza ca acesta este valabil, liber transmisibil si nu este grevat de nicio sarcina.

4. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Datele despre aria de piata in cazul prezentei evaluari au fost colectate atat la nivel de comuna, respectiv **comuna Gaiceana**. Aria de piata astfel delimitata, este apreciata de evaluator ca fiind relevanta si suficienta pentru cladirea subiect. Analiza acestor date a condus la urmatoarele informatii referitoare la:

Tendinte sociale	zona in dezvoltare
Situatie economica	zona cu economie medie si somaj redus
Reglementari si restrictii legale	specifice zonei (conform PUG)
Conditii de mediu inconjurator care afecteaza valoarea	nu au fost identificate

Potrivit Real Estate Magazine (11 2020), cu privire la **piata imobiliara romaneasca in „anul pandemic”**:

„Desi „anul pandemic” asa cum a fost numit anul 2020, a insemnat o perioada de mari incercari pentru fiecare dintre noi, personal sau profesional, pentru industria imobiliara impactul a fost destul de atenuat. Sigur, necunoscutul, lipsa predictibilitatii, incertitudinea sunt in masura sa ingrijoreze pe oricine, dar oamenii au continuat sa vanda, sa cumpere si sa inchirieze si in 2020. Segmentul de birouri si cel de retail au fost, fara indoiala, cel mai puternic afectate in aceasta perioada, aflandu-se in prezent in plina transformare, in timp ce piata spatiilor logistice a beneficiat de cele mai multe oportunitati, cunoscand chiar o crestere a cererii cu 50% fata de anul precedent.

La finalul celor noua luni de activitate ale acestui an, volumele de investitii pe piata imobiliara depasesc cu 30% nivelurile inregistrate in aceeaasi perioada a anului trecut. Astfel, in ciuda impactului puternic asupra economiei, randamentele investitionale si-au pastrat valorile ridicata din perioada anterioara crizei si, cel mai probabil, nu vor suferi modificari pe termen scurt si mediu, iar efectele crizei nu se vor reflecta substantial pe piata de investitii imobiliare, cel putin pana la sfarsitul anului, se sustine in ultimul raport de piata Crosspoint Real Estate.

Peste 60% dintre investitorii imobiliari au confirmat interesul pentru achizitii de noi proiecte, in orasele regionale, si sunt gata sa cumpere in conditii mai bune, avand in vedere noul context economic generat de epidemia de COVID-19, se afirma intr-un sondaj realizat de Colliers International pe piata investitiilor, in randul a aproape 50 de companii reprezentand fonduri de investitii, dezvoltatori, administratori de active si banci.



E greu de estimat cu precizie ce va urma, dar ceea ce este evident pana in acest moment este faptul ca aceasta criza sanitara data de COVID-19 a accelerat procesul de eficientizare, tehnologizare si transformare a industriei. Tehnologiile implementate acum in ceea ce priveste administrarea proprietatii devin mai prezente si mai eficiente ca niciodata, flexibilitatea spatiilor cunoaste noi abordari, standardele de siguranta sanitara devin prioritare, iar relatia dintre dezvoltatori si chiriasi se consolideaza. Una peste alta, in urma acestei pandemii, industria se maturizeaza si poate continua cresterea in mod sanatos".

5. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

INFORMATII DESPRE CLADIRI COMPARABILE CONCESIONATE

Evaluatorul nu a identificat cladiri comparabile concesionate in aria de piata anterior delimitata, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt in general disponibile iar pe de alta parte, cuantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei cladiri in parte, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia.

In aceste conditii valoarea redeventei se determina/estimeaza conform metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani.

INFORMATII DESPRE COSTURI DE CONSTRUIRE, DEPRECIERI

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou au fost preluate din surse credibile precum: cataloagele editate de IROVAL si cataloagele tehnice editate de MatrixRom, inclusiv indicii de actualizare valabili la data evaluarii, instrumente consacrate si specializate in cadrul metodologiilor de evaluare, care furnizeaza informatii actualizate referitoare la costurile specifice de construire - pe diferite tipuri de constructii si pe diferite materiale de constructii.

In estimarea deprecierilor, evaluatorul a tinut cont de tipul cladirii, precum si de vechimea si conditia tehnica/fizica a acesteia, coroborate cu duratele de viata normale recunoscute pentru astfel de cladiri.



ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

1. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Participantii pe piata pot fi cumparatorii, vanzatorii, chirasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

O piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata angajati in tranzactii imobiliare. Diferitele pietele imobiliare sunt create de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea si varsta participantilor de pe piata, pe de o parte si de tipurile, amplasarea, designul si restrictiile urbanistice ale proprietatii, pe de alta parte.

In functie de acestea se pot identifica cinci tipuri de pietele imobiliare, corespunzatoare celor cinci tipuri/categorii de proprietati imobiliare: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole si speciale. Acestea se pot diviza la randul lor in pietele mai mici, mai specializate, numite subpiete, printr-un proces de identificare si analiza numit segmentarea pietei.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor de proprietati imobiliare, care la randul lor sunt influentati de o serie de forte sociale, economice, de reglementare si de mediu si are caracteristici diferite de cele ale pietelor mai eficiente ale altor bunuri si servicii (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, este influentata de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei etc).

In concluzie, piata imobiliara nu este eficienta si are un comportament dificil de previzionat, fiind importante motivatia, atitudinile si interactiunea participantilor pe piata, in masura in care ei raspund caracteristicilor particulare ale proprietatii imobiliare si influentelor externe ce afecteaza valoarea.

Piata imobiliara specifica in cazul de fata, tinand cont de informatiile disponibile la data evaluarii, se identifica astfel:

SEGMENTUL DE PIATA piata cladirilor utilizate pentru furnizarea unor servicii publice
ARIA DE PIATA comuna Gaiceana
CLADIRI nu au fost identificate cladiri similare disponibile in aria de piata
DISPONIBILE

ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai activului respectiv, adica: cumparatorii, chirasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de activ, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.



Analiza cererii, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, investigheaza mai ales: populatia in aria pietei, rata de crestere sau descrestere in formarea locatarilor, compozitia si distributia pe varste, veniturile si salariile tipologia locurilor de munca si rata somajului, raportul intre spatii locuite de proprietari si chiriasi, consideratii financiare (nivelul economiilor, cerintele de creditare), modul de utilizare a terenurilor si directiile de dezvoltare urbanistica, factorii ce afecteaza atractivitatea fizica a vecinatatii adica geografia/geologia, structura taxelor locale si a administratiei, disponibilitatea facilitatilor de sprijin si serviciile comunale (instituti culturale, facilitati de educatie si calitatea scolilor, facilitati sanitare si medicale, servicii de pompieri si politie).

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: cladire cu caracter evident de utilitate publica, cu functiunea de dispensar uman, **cererea este medie**, dar totusi limitata de oferta de servicii medicale existenta in imediata vecinatate. la nivelul municipiului Bucuresti si ar putea veni din partea medicilor de familie si/sau medicilor specialisti, in scopul desfasurarii de activitati medicale, conform prevederilor legale.

ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta se refera la productia si disponibilitatea unui activ. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcatuiasca un inventar al activelor care intra in competitie cu activul evaluat. Activele competitive cuprind unitatile cele deja existente, unitatile aflate in constructie care vor intra pe piata, precum si cele aflate in stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie - de asemenea, sa aibe in vedere unitatile care vor fi demolate, adaugate sau inlaturate prin reconversie.

Analiza ofertei, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, considera urmatorii factori cheie: cantitatea si calitatea concurentei disponibile, volumul constructiilor noi, activele oferite curent (vechi si noi), gradul de ocupare de catre proprietari si chiriasi, cauzele si numarul de active vacante, disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii, impactul normativelor de constructii, zonarii urbanistice si a altor reglementari.

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: cladire cu caracter evident de utilitate publica, cu functiunea de dispensar uman, **oferta este limitata**, intrucat astfel de cladiri trebuie amenajate, dotate si avizate caracteristic, pentru a putea fi valorificate prin concesiune, pe de o parte, iar pe de alta parte, astfel de cladiri se gasesc in numar limitat in patrimoniul administratiilor publice locale.

Astfel cum a fost mentionat in capitolul anterior, evaluatorul nu a identificat cladiri comparabile concesionate in aria de piata anterior delimitata, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt disponibile in mod transparent si public, iar pe de alta parte, cuantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei cladiri, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia.

ECHILIBRUL PIETEI

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriiile vor incepe sa creasca. Avand in vedere analizele prezentate anterior, privind cererea solvabila si oferta competitiva, se poate considera ca in prezent piata imobiliara se afla **intr-un dezechilibru in favoarea cererii**.



2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare (CMBU) este: "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".

Conform SEV 100 | Cadrul General: "Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere". Cea mai buna utilizare a unui activ trebuie sa indeplineasca urmatoarele cerinte, ea trebuind sa fie:

Permisa legal: utilizarile care sunt permisibile de legislatia existenta, in conformitate cu reglementarile privind urbanismul, restrictiile de construire, normativele din domeniul constructiilor, restrictiile privind constructiile de patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului

Posibila fizic: utilizarile unui anumit activ sunt afectate de dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren, precum si de riscul unor dezastre naturale. Se vor considera disponibilitatea si capacitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic, etc)

Fezabila financiar: utilizarile care au indeplinit criteriile de permisa legal si posibila fizic sunt analizate in continuare pentru a determina daca acestea ar genera un venit care sa acopere toate costurile de construire (teren liber) sau ale conversiei/renovarii/modificarii (proprietate construita)

Maxim productiva: dintre utilizarile considerate si demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata rentabilitatii de piata pentru acea utilizare

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER SAU CONSIDERAT A FI LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face cand ea nu mai adauga valoare terenului.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII CA FIIND CONSTRUITA

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU in acest caz are ca obiective identificarea acelei utilizari a proprietatii imobiliare care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit si identificarea proprietatilor imobiliare comparabile.

CONCLUZII CMBU

In conditiile date, avand in vedere scopul evaluarii si tinand cont de tipul cladirii evaluate si de probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei acestela, se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a cladirii evaluate este cea actuala – dispensar medical uman si farmacie.**



3. EVALUAREA CLADIRII

Pentru estimarea valorii unor active de natura cladirilor, pot fi utilizate una sau mai multe abordari specifice de evaluare, prezentate principial mai jos:

Abordarea prin piata - cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa, ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin compararea acestuia cu active similare identificate pe piata in urma analizei pietei.

Aceasta este aplicabila tuturor tipurilor de active, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile (informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau ofertare care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice). Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin utilizarea de metode, tehnici si proceduri matematice cu scopul de a analiza capacitatea activului de a genera beneficii si de a transforma aceste beneficii intr-o indicatie asupra valorii actualizate a acestora.

Aceasta este aplicabila oricarui activ care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (active vacante sau ocupate de proprietar). Abordarea prin venit include doua metode de baza: capitalizarea veniturii si fluxul de numerar actualizat (metoda DCF), iar prin luarea in considerare a unor informatii adecvate si printr-o aplicare corecta, aceste doua metode trebuie sa conduca la indicatii similare asupra valorii.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin insumarea valorii terenului cu cea a constructiilor, luand in considerare si profitul dezvoltatorului imobiliar si tinand cont de principiul substitutiei care sta la baza acestei aplicari, potrivit caruia niciun cumparator prudent nu va plati mai mult pentru un activ decat costul de a obtine imediat un amplasament si o constructie similare, cu atractivitate si utilitate echivalente.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand activul evaluat include: cladiri noi sau **cladiri relativ nou construite**, cladiri mai vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierii acestora, cladiri aflate in faza de proiect, constructii specializate.

Oportunitatea utilizarii uneia dintre abordari sau a tuturor si relevanta rezultatelor obtinute depind de tipul activului evaluat, de calitatea informatiilor disponibile si nu in ultimul rand de scopul evaluarii. Aplicarea acestora permite evaluatorului sa determine valoarea de piata sau un alt tip de valoare diferit de valoarea de piata.

In cazul prezentei evaluari, avand in vedere tipul activului evaluat - cladire, termenii de referinta ai evaluarii, precum si calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii, evaluatorul a selectat dintre abordarile aratate si a considerat ca fiind adecvata indeplinii misiunii sale de evaluare: **abordarea prin cost** - in scopul aplicarii metodologiei specifice, consacrate si legale de calcul pentru estimarea valorii redeventei.

Astfel, au fost eliminate ca fiind considerate neadecvate: abordarea prin piata - intrucat active de natura cladirilor ce apartin domeniului public al statului nu se tranzactioneaza si nici sunt oferite spre vanzare/cumparare si abordarea prin venit - intrucat nu au fost identificate informatii despre cladiri ce apartin domeniului public al statului concesionate/inchiriate.



ABORDAREA PRIN COST

Conform SEV 105 | Abordari si metode de evaluare: „Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin calcularea costului curent de inlocuire sau de reconstruire al unui activ si aplicarea unor deductii pentru deprecierea fizica a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.”

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire, cu exceptia situatiei cand se interpun factori precum momente inoportune, inconveniente, riscuri sau alti factori.

Estimarea valorii cladirii prin aceasta abordare

Cele trei metode de evaluare din cadrul abordarii prin cost sunt: metoda costului de inlocuire, metoda costului de reconstruire si metoda insumarii. In cazul de fata - avand in vedere tipul si vechimea cladirii, a fost utilizata **metoda costului de inlocuire** - care conduce spre o indicatie privind valoarea cladirii, prin calcularea costului unei cladiri similare care ofera o utilitate echivalenta.

Metoda parcurge urmatoarele etape:

- Estimarea costului total/de nou: calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un participant tipic de pe piata care urmareste sa creeze sau sa obtina o cladire care ii ofera o utilitate echivalenta
- Determinarea oricaror forme de depreciere: fizica, functionala sau externa
- Estimarea costului de inlocuire depreciat: prin scaderea deprecierei totale din costul total/de nou

1. Estimarea costului total/de nou

Din punct de vedere teoretic, costul utilizat in aplicarea abordarii prin cost este de realizare a unei cladiri identice la data efectiva a evaluarii. Acesta este cunoscut ca si cost de reconstruire. Cu toate acestea, o cladire existenta poate incorpora materiale de construire, tehnici de construire sau elemente de proiectare care sunt in prezent depasite si nu pot fi reproduse. Sau, o structura poate expune o combinatie de caracteristici care deviaza de la standardele curente pentru componente ale cladirilor, pentru care exista estimari de cost. In aceste situatii se practica in mod obisnuit estimarea costului de edificare a cladirilor care ofera utilitate comparabila cu cea a cladirii subiect, adica costul de inlocuire.

Costul de nou ales in cazul de fata este: **costul de inlocuire** - care reprezinta costul estimat pentru construirea, la data efectiva a evaluarii, a unei cladiri cu functionalitate si utilitate echivalente celei evaluate, folosind materiale si tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de inlocuire au fost preluate din mai multe surse consacrate si specializate in cadrul metodologiilor de evaluare, respectiv: cataloagele IROVAL actualizate la data evaluarii.

2. Determinarea formelor de depreciere care afecteaza cladirea

Deprecierea se refera la ajustarile aplicate costului estimat pentru a crea o cladire echivalenta ca utilitate, ajustari care reflecta influenta asupra valorii a oricarei forme de depreciere care afecteaza cladirea subiect. Ajustarile pentru depreciere se aplica pentru urmatoarele tipuri de depreciere:

- **Depreciere fizica** - orice pierdere a utilitatii din cauza deteriorarii fizice a cladirii sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizarii sale



- **Depreciere functionala** - orice pierdere a utilitatii rezultata din lipsa de eficienta a cladirii subiect in comparatie cu inlocuitorul sau, cum ar fi proiectul, specificatiile sau tehnologia invecchite
- **Depreciere externa** - orice pierdere a utilitatii cauzata de factori economici sau de localizare, independenti de cladire. Acest tip de depreciere poate fi temporara sau permanenta.

Estimarea depreciierilor

- Estimarea depreciierii fizice s-a facut in paralel cu determinarea ponderii valorii elementului din total valoare cladire si aplicarea uzurii diferentiat pe element sau grup de elemente asemanatoare ca structura. Pentru exprimarea cat mai corecta a coeficientului de uzura fizica real estimat s-a procedat la "descompunerea" cladirii in categorii de lucrari - specifice tipului de constructie, unde sunt inglobate materiale cu viata lunga si categorii de lucrari unde sunt materiale cu viata scurta. Pentru determinarea coeficientului de uzura activele au fost "descompuse" in urmatoarele categorii de lucrari: structura de rezistenta si anvelopa - durata de viata lunga + finisaje - durata de viata lunga combinata cu durata scurta + instalatii - durata de viata scurta.

La estimarea duratelor de viata normale si ponderii orientative a subansamblelor constituente ale cladirii s-au avut in vedere si informatiile furnizate de „Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala P135- 99”, precum si de informatiile furnizate de cataloagele IROVAL.

- Estimarea depreciierii functionale: nu au fost identificate elemente de depreciere functionala. Eventuale pierderi ale utilitatii rezultate din lipsa de eficienta a cladirii comparativ cu o cladire moderna, sunt irelevante in situatia de fata, avand in vedere atat obiectul si scopul evaluarii.
- Estimarea depreciierii externe: nu au fost identificate elemente de depreciere externa. Cladirea supusa evaluarii - prin natura si utilizarea ei, nu este afectata de eventuale fluctuatii ale pietei imobiliare libere.

3. Estimarea costului de inlocuire depreciat

Prin scaderea depreciierii totale din costul total/de nou, rezulta costul de inlocuire depreciat, in fapt valoarea cladirii la (conform grilei de calcul prezentate in **Anexa 1**):

103.119 EUR

Prin aplicarea metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani, rezulta valoarea redeventei lunare potential obtenabile la:

VALOARE CLADIRE EUR	PERIOADA LEGALA CONCESIUNE		ARIE UTILA TOTALA MP	REDEVENTA LUNARA EUR/mp Au
	ANI	LUNI		
103.119	25	300	343,73	1,00

Conf. CENTRALIZATORUL SUPRAFETELOR SOLICITATE A FI CONCESIONATE (pag.28)

- ☞ Cabinete medic de familie foloseste $S=111,50 \text{ mp} \times 1,00 \text{ eu/mp}=111,50 \text{ euro/luna}$; rot. **112 euro/luna**;
- ☞ Cabinete medic stomatolog foloseste $S=58,43 \text{ mp} \times 1,00 \text{ eu/mp}=58,43 \text{ euro/luna}$; rot. **58 euro/luna**;
- ☞ Farmacia foloseste $S=83,18 \text{ mp} \times 1,00 \text{ eu/mp}=83,18 \text{ mp/luna}$; rot. **83 euro/ luna**



5. ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA ASUPRA

VALORII Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport, a fost obtinuta valoarea de piata a cladirii supuse evaluarii, ca baza a valorii si a metodologiei aplicabile in situatia specifica a concesiunii.

Fundamentarea concluziei s-a facut pe baza urmatoarelor criterii:

Adecvarea | Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul activului evaluat si viabilitatea pietei specifice. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila. In cazul de fata, avand in vedere obiectul si scopul evaluarii, precum si toate argumentele aratate in aplicarea metodelor de evaluare, consideram ca abordarea prin cost este singura si evident cea mai adecvata.

Precizia | Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a activelor comparabile. Numarul de active comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza. In cazul de fata, abordarea prin cost utilizeaza informatii de piata (surse de cost neutre, credibile si consacrate in domeniul de specialitate - cataloage de costuri, recunoscute national si utilizate in mod curent in cadrul rapoartelor de evaluare, precum si indicii specifici de actualizare valabili la data evaluarii), pe care le consideram corecte si in conformitate cu realitatea.

Suficienta informatiilor | Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. In cazul de fata s-au utilizat informatii credibile, pe care le consideram relevante si suficiente.

Analizand criteriile prezentate mai sus, evaluatorul opineaza ca atat din punct de vedere al adecvarii cat si din punct de vedere al preciziei, studiate in raport cu suficienta informatiilor, **abordarea prin cost** este adecvata pentru estimarea valorii de piata a cladirii, ca baza a valorii si a metodologiei aplicabile in situatia specifica a concesiunii.

Concluzia asupra valorii

In urma aplicarii procesului de reconciliere, evaluatorul a revizuit parcursul tuturor metodelor utilizate, analizand critic adecvarea, precizia, cantitatea si suficienta informatiilor utilizate (disponibile la data evaluarii). In urma acestui ultim proces de analiza, evaluatorul opteaza si recomanda pentru urmatoarea valoare a **redeventei lunare potential obtenabile** pentru cladirea ce face obiectul evaluarii:

1,00 EUR/mpAu/luna

MATANIE AUREL

Evaluator Autorizat ANEVAR



PREZENTAREA EVALUATORULUI

Ing.MATANIE AUREL ofera servicii de inalta calitate in domeniul evaluarilor, cu o experienta de peste 10 ani, avand calitatea de membru titular ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Suntem convinsi ca putem prospera doar prin indeplinirea dorintelor clientilor nostri. Tocmai de aceea utilizam toate resursele de care dispunem pentru ca, la final, sa prezentam un serviciu de cea mai buna calitate.

Activitate

Incepand cu anul 2003, activitatea firmei este orientata spre furnizarea serviciilor de evaluare pentru toate clasificarile de active corporale si necorporale si serviciilor conexe evaluarii.

Servicii

Realizam rapoarte de evaluare pentru: vanzare/achizitie, garantarea imprumuturilor bancare, asigurari, raportari financiare, lichidari, fuziune/diviziune, investitii, despagubiri, precum si pentru alte scopuri conforme cu Standardele de Evaluare.

Valori interne

Construim relatii durabile cu fiecare client

Suntem deschisi, bine pregatiti si va ascultam intotdeauna nevoile pentru a va putea ajuta cu o solutie care sa vi se potriveasca. Ne place sa construim relatii de durata bazate pe incredere si pe sprijin reciproc.

Competenta

Ne-am angajat sa oferim excelenta pe plan profesional, prin instruirea si dezvoltarea continua a evaluatorilor din firma noastra, conform standardelor in vigoare.

Integritate

Suntem directi si responsabili in toate relatiile noastre de munca. Avem un comportament etic si onest si respectam in intregime standardele noastre profesionale.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul prin prezenta atest faptul ca am respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat, aferente indeplinirii misiunii de evaluare.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare.

Declar ca nu am nicio relatie particulara cu Clientul si niciun interes actual sau viitor fata de cladirea evaluata.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea Clientului sau a altor persoane care au interese legate de cladirea in cauza, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In





De asemenea, certific ca:

Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte.

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele generale si ipotezele speciale semnificative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta cladirii care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza Clientului in functie de opinia mea.

Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare.

Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nicio alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Verificarea raportului de evaluare poate fi realizata de catre un evaluator autorizat ANEVAR care detine specializarea VE (Verificarea Evaluarii), conform SEV 400 - Verificarea Evaluarii.

MATANIE AUREL

Evaluator Autorizat ANEVAR

Specializarea EI | EPI | EBM |



GRILA DE CALCUL

ABORDAREA PRIN COST

Sursa cost de nou	Catalog IROVAL + indicii de actualizare Cladiri rezidentiale
-------------------	---

IDENTIFICARE CLADIRE

Identificare cladire	DISPENSAR MEDICAL DOBROESTI		
Regim de inaltime	Parter		
Suprafata construita la sol (mp)	302,56	Suprafata desfasurata	(mp 411,83 mp)
PIF	2008	Vechime (ani)	14
Renovari/modernizari	Da - renovare si modern PIF Vechime (ani)		2008 10
Stare tehnica constatata	Buna - corespunzatoare vechimii		

ESTIMAREA COSTULUI DE NOU

Cost de nou necorectat/neajustat	FCBS V2	611,60 lei/mpAd	187.651 LEI
	7ZIDCAR30PFS	1.232,70 lei/mpAd	378.217 LEI
	INVTL	551,20 lei/mpAd	202.943 LEI
	FOBFS	1.771,10 lei/mpAd	543.409 LEI
	FVINAR	256,90 lei/mpAd	78.822 LEI
	ELINGR	150,00 lei/mpAd	46.023 LEI
	INCELFS	219,60 lei/mpAd	67.378 LEI
	LAVWC	1.986,60 lei/buc	9.933 LEI
	TOTAL	4.935,71 lei/mpAd	1.514.376 LEI

Corectii/ajustari	Distanta	1,017
	Manopera	1,003

COST DE NOU	5.034,68 lei/mpAd	1.544.741 LEI
--------------------	--------------------------	----------------------

ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE
BRUT | CIB

CIB = Cost de nou / TVA (1,19)			
COST DE INLOCUIRE BRUT	1.298.101	LEI	curs BNR 4,9297
	262.312	EURO	

ESTIMAREA DEPRECIERILOR

Subsistem	Pondere	Uzura	Uzura ponderata
Structura de rezistenta	40%	74%	30%
Anvelopa	17%	10%	2%
Finisaje	25%	33%	8%
Instalatii	18%	17%	3%
	Uzura fizica		43%
	Depreciere functionala		0%
	Depreciere externa		30%

ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET | CIN

CIN = Cost de inlocuire brut - depreciari		
COST DE INLOCUIRE NET rotunjit	508.346	LEI
	103.119	EURO



CENTRALIZATOR
SUPRAFETE SOLICITATE A FI CONCESIONATE

☞ **A Medic de familie utilizeaza urmatoarele spatii (conform plan parter):**

6. Sala de asteptare=29.40 mpx0.70(cota sala de astept.)=20,58 mp dif.de 8.82 mp cota stomat.
7.Receptie =6,4 mp (actual e un vestiar)
9. Toaleta persona=1,50 mp
10. Bucatarie mica=1,60 mp (HOL)
11.Sala tratament (e de fapt cabinet asistente)=13,86 mp
12. Birou doctor (e de fapt sala tratamente)=17,485
20. Salon pentru urgenta (actual cabinet medic de familie)=12,42 mp
21. Toaleta baie cabinet medic familie =3,61mp
22. Sala tratament (actual depozit medic de familie)=14.43mp
Total suprafete directe = 91,88 mp +13,92 mp (poz8+23/2)=105,80 mp+5,7 mp
(adica cota 3 mp(din 2,3,4,5- sunt comune toaleta pentru pacienti care vin in cladire)+2,70 mp
(cota CT + debara sub casa scarii+ acces incinta (terasa acoperita)
A) Total medic de familie =111,50 mp(91,88 mp+13,92 mp+5.70 mp)

☞ **B Stomatolog utilizeaza urmatoarele spatii (conform plan parter):**

13. Stomatologie-=14.822 mp
17. Spatiu sterilizare=15.170 mp;
Total S=29.99 mp la care se adauga cotele comune :
8,82 mp(poz.6.cota sala astept.)+13,92 mp(cota din poz 8+ poz.23+5,7 mp(adica cota 3
mp(din 2,3,4,5- sunt comune toaleta pentru pacienti care vin in cladire)+2,70 mp (cota CT si debara
sub casa scarii+hol acces =8.82 mp+13,92 mp+5.70 mp= 28,44 mp
Total spatii STOMATOLOGIE =58,43 mp(29,99 mp+28,44 mp);

Farmacie utilizeaza urmatoarele spatii (conform plan parter):

- 14.-Sala asteptare farmacie=16.70 mp
15. Farmacie=29.16 mp
16. Spatiu pregatire medicamente=7.97 mp
17. Hol acces farmacie=18.99 mp
Total suprafete=72,82 mp:+cotele comune astfel:=72,82 mp +10,36 mp=83,18 mp;
adica 3,00 mp(cota acces toalet+)+2,70 mp+4.66 mp(CT+acces hol +debara + acces
spate)=10,36 mp;
si s-a adaugat accesul hol mare spate(6mpx1mp)=6mp/3=2 mp+Hol perpendicular (iesire in
spate) 2(2mpx2mp)/3=2,66 mp.Total 2 mp+2,66 mp=4,66 mp(pt.ca farmacia sa aiba acces si in
spate pentru aprovizionare)

Punctele: 2,3,4,5- sunt toaleta si acces.pentru pacienti care vin in cladire.(3,61 mp+2,82 mp+1,30
mp +1,30 mp)=9 mp/3=3 mp

Punctele 8, 23-. Hol-Este utilizat de dr de familie si stomatolog(adica 24,24 mp+3,61 mp+27.85 mp/2=13,92mp

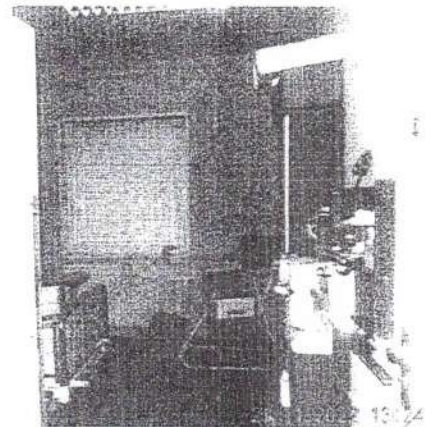
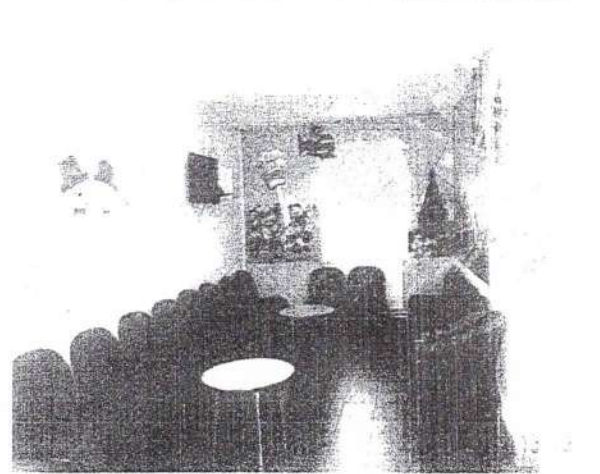
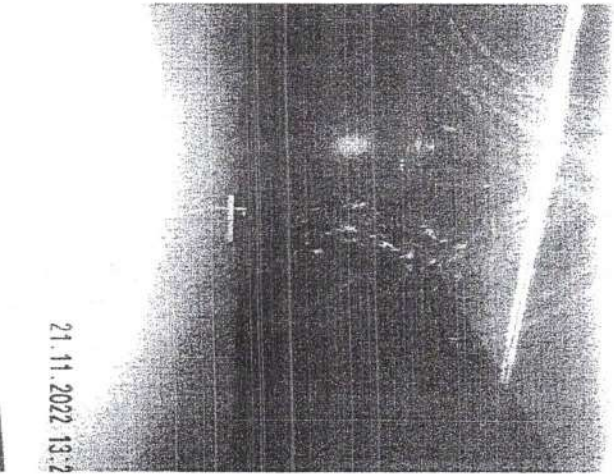
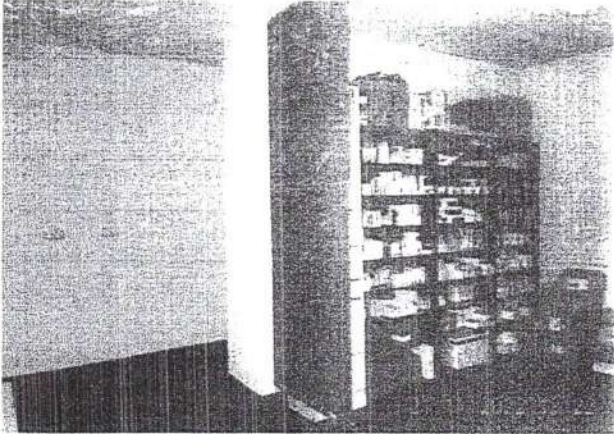
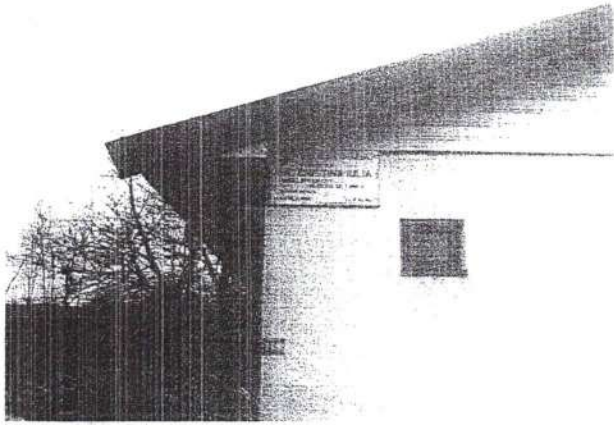
18. Centrala termica-are acces din exterior=3,87 mp/3=1,29 mp
19. Debara sub scara-spatiu comun =4,23 mp/3=1,41 mp
Total: =8,11 m/3=2,70 mp;

Conf. CENTRALIZATORUL SUPRAFETELOR SOLICITATE A FI CONCESIONATE)

- ☞ Cabinete medic de familie foloseste S=111,50 mpx1,00 eu/mp=111,50 euro/luna:rot.112 euro
☞ Cabinete medic stomatolog foloseste S=58,43 mpx1,00 eu/mp=58,43 euro/luna:rot.58 euro;
☞ Farmacia foloseste S=83,18 mp x1,00 eu/mp=83,18 mp/luna:rot.83 euro

Intocmit,
Ing. MATANIE AUREL





Unitatea: COMUNA GAICEANA
 Gestiunea: 66.02-SANATATE
 Magazia : Constructii 66
 Cont activ/Cont amortizare : 212.09.01.02.02.02 /

Domeniul: PRIVAT UAT
 Paragraf de cheltuieli: A.66.08 --- Servicii de sanatate publica
 Articol bugetar: 71.01.01 - Constructii
 Provenienta: Donatie

FISA MIJLOCULUI FIX

Numar inventar: 307

Grupa: Constructii

Document de provenienta: PVD 202 / 24.01.2011

Valoare intrare: 1.176.140,00 lei

Valoare inventar: 800.832,00 lei

Amortizare lunara: 0,00 lei

Accesorii:

Caracteristici tehnice:

Denumirea mijlocului fix: Dispensar uman loc.Gaiceana

Codul de clasificare: 1.6.2.1 --- - case de sanatate, bai publice si baze de tratament.

Data darii in folosinta: 24.01.2011

Data expirare DNF: 24.01.2053

Durata normala de functionare: 504 luni

Valoare ramasa de amortizat: 0,00 lei

Valoarea amortizata: 0,00 lei

Cota de amortizare: neamortizabil

Data	Fel doc.	Nr. doc.	Denumire operatiune	Sold initial	Debit	Credit	Sold final	Sold con 105
24.01.2011	PVD	202	Intrare bunuri cu titlu gratuit	0,00	1.176.140,00	0,00	1.176.140,00	
30.11.2014	NC	64	Diferente reevaluare favorabile prin crestere rezerve	1.176.140,00	0,00	0,00	1.176.140,00	
31.10.2020	NC	25	Diferente reevaluare nefavorabile prin consumare rezerve	1.176.140,00	0,00	375.308,00	800.832,00	
31.12.2022	TGDO	1	Transfer intre grupe / domenii - iesire - valoare inventar PUBLIC UAT	800.832,00	0,00	800.832,00	0,00	
31.12.2022	TGDI	1	Transfer intre grupe / domenii - intrare - valoare ramasa PRIVAT UAT	0,00	800.832,00	0,00	800.832,00	



S.C. STABILO S.R.L.

Cod fiscal: 6236230 Nr. reg. comerțului: J 04/1532/1994

Str. George Bacovia nr. 17/4, Bacău

Tel: 0234/514035

MEMORIU DE ARHITECTURĂ

CAP. 01. DATE GENERALE:

1.01. Denumirea investiției:

DISPENSAR UMAN;

1.02. Amplasament:

sat GĂICEANA, com. GĂICEANA, jud. BACĂU;

1.03. Beneficiar:

PRIMĂRIA COMUNEI GĂICEANA;

1.04. Proiectant general:

S.C. "STABILO" S.R.L.;

1.05. Număr de proiect:

11/2006;

1.06. Faza de proiectare:

P.A.C. (proiect pentru autorizație de construire).

CAP. 02. DESCRIEREA LUCRĂRILOR DE ARHITECTURĂ:

Construcția proiectată va fi amplasată pe terenul situat în localitatea Găiceana, comuna Găiceana, județul Bacău, teren aflat în domeniul public al Primăriei Găiceana.

Terenul studiat are suprafața de 1200,00 mp și prezintă o pantă de la nord către sud, nu are probleme de stabilitate generală și este ferit de pericolul inundațiilor.

În vederea amplasării obiectivului propus terenul va fi sistematizat vertical prin aducerea la nivel în vederea asigurării scurgerii apelor pluviale. Nu prezintă riscuri naturale în condiții normale.

Accesul la teren se realizează în partea de sud-vest, direct în drumul județean D.J. 252. Vecinătățile terenului sunt:

- la nord: teren liber de construcții - proprietar Onofrei Costică;
- la sud: drum județean D.J. 252;
- la est: alee acces și curți-construcții - proprietar Primăria Găiceana;
- la vest: alee acces și curți-construcții - proprietar Primăria Găiceana.

Conform Planului Urbanistic General aprobat, terenul pe care va fi amplasată construcția propusă este situat în intravilanul localității Găiceana, comuna Găiceana. Folosința actuală a terenului este arabil.

Funcțiunea stabilită prin P.U.G este zonă pentru instituții publice și servicii. Terenul pe care va fi amplasată construcția propusă se află în zona centrală a localității Găiceana.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul studiat se înscrie în zona cu condiții favorabile fundării directe a construcțiilor, natura terenului de fundare: TT, alcătuit din argilă prăfoasă cafenie.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se înscrie în zona de grad seismic VIII, conform SR 11100/1-93, iar conform P100/92 în zona de calcul seismic "C" cu $K_s = 0,20$, $T_c = 1,00$ sec.

Adâncimea de îngheț este de -0,90 m față de cota terenului natural.

Adâncimea de fundare se va considera -1,20 m de la cota terenului natural.

Dispensarul proiectat a fost conceput într-un volum unitar, cu regim de înălțime parter + mansardă, cu suprafața construită de 302,56 mp și

suprafața desfășurată de 411,81 mp, este amplasată în partea sudică a terenului, la o distanță de 14,50 m față de axul drumului județean.

Dispensarul proiectat este structurat pe două niveluri. Accesul principal se va realiza pe latura sudică a clădirii, construcția fiind prevăzută cu un acces secundar pe latura nordică.

Construcția propusă are un aspect specific zonei, va fi închisă cu acoperiș tip șarpantă, cu pante de 20°. Construcția propusă a fost structurată confortabil și din punct de vedere al orientării față de punctele cardinale.

Spațiile sunt distribuite în felul următor:

- la parter: terasă intrare acoperită, holuri acces, toalete personal și pacienți (femei, bărbați, persoane cu handicap), sală de așteptare, recepție, bucătărie, două săli tratament, birou medic, cabinet stomatologie, farmacie, sală așteptare farmacie, spații pentru pregătirea medicamentelor, spații pentru sterilizare, centrală termică, debara, salon pentru urgențe;

- la mansardă: hol și două saloane pentru tratament.

Cota 0,00 este situată la 0,20 m față de cota terenului natural, rezultând o cotă absolută de 181,240.

Structura de rezistență a construcției este metalică, alcătuită din stâlpi și grinzi din profile metalice. Închiderile perimetrice vor fi din panouri cu structură fibrolemnoasă la interior și exterior și cu termoizolație din vată minerală.

Fundațiile vor fi continue pe contur, armate și izolate sub stâlpii centrali. La cota 0,00 se prevede o placă armată cu două plase independente de ϕ 10/15 cm, OB 37.

Construcția proiectată va fi protejată de infiltrații ale apelor pluviale de trotuare etanșe din beton prevăzută de jur-împrejurul construcției, cu lățime de 1,00 m, turnat pe loc.

Sochlul va fi placat cu piatră.

Treptele de acces din exterior vor fi placate cu mozaic.

Întocmit,
arch. ROTARU CONSTANTIN

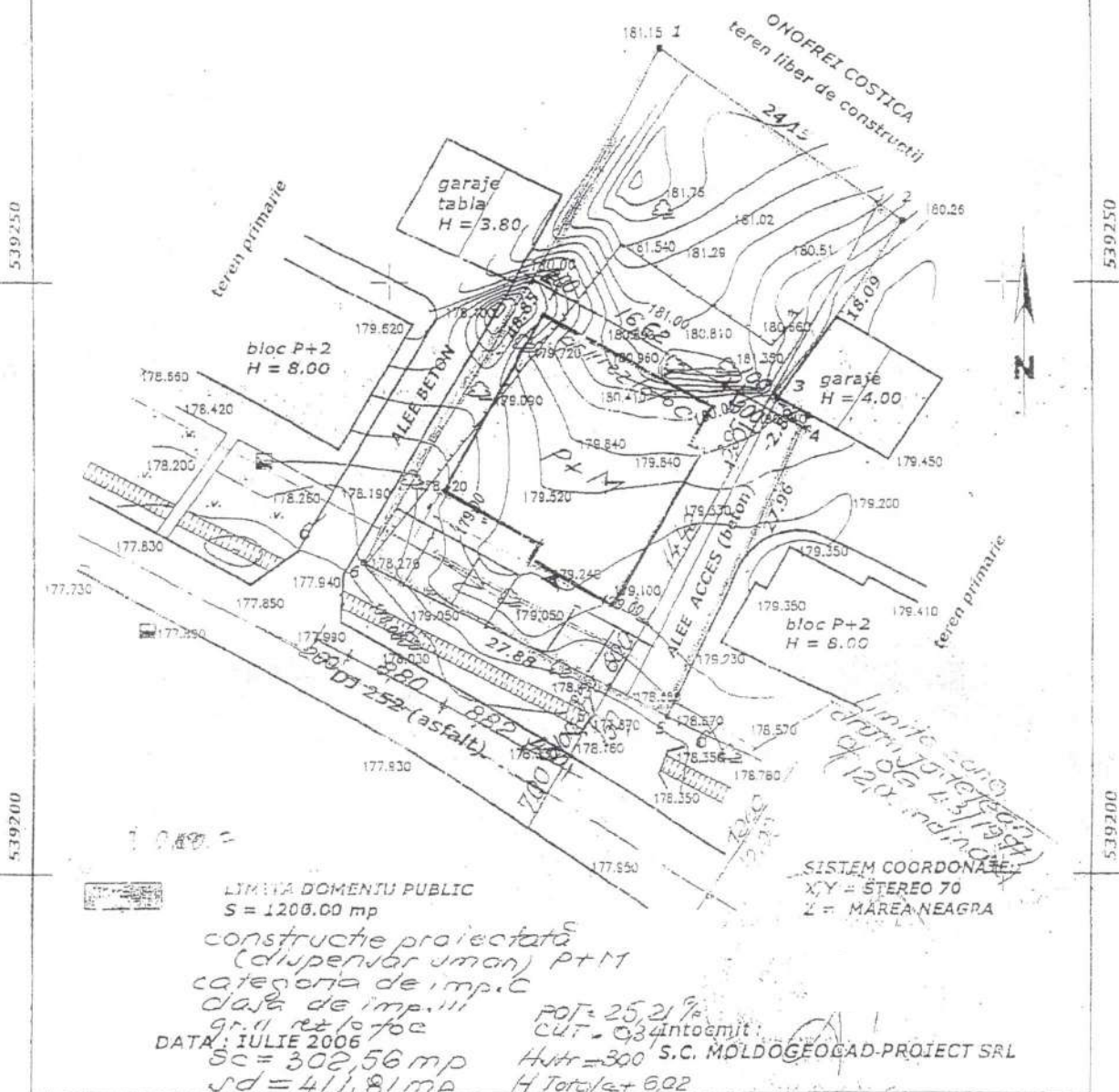
ORDINUL ARHITECTURILOR DIN ROMÂNIA
2490
Constantin ROTARU
11.01.2001 de acordare

PLAN DE SITUATIE

Scara 1 : 500

din SAT GAICEANA COMUNA GAICEANA, JUD. BACAU

Proprietar: PRIMARIA COMUNEI GAICEANA



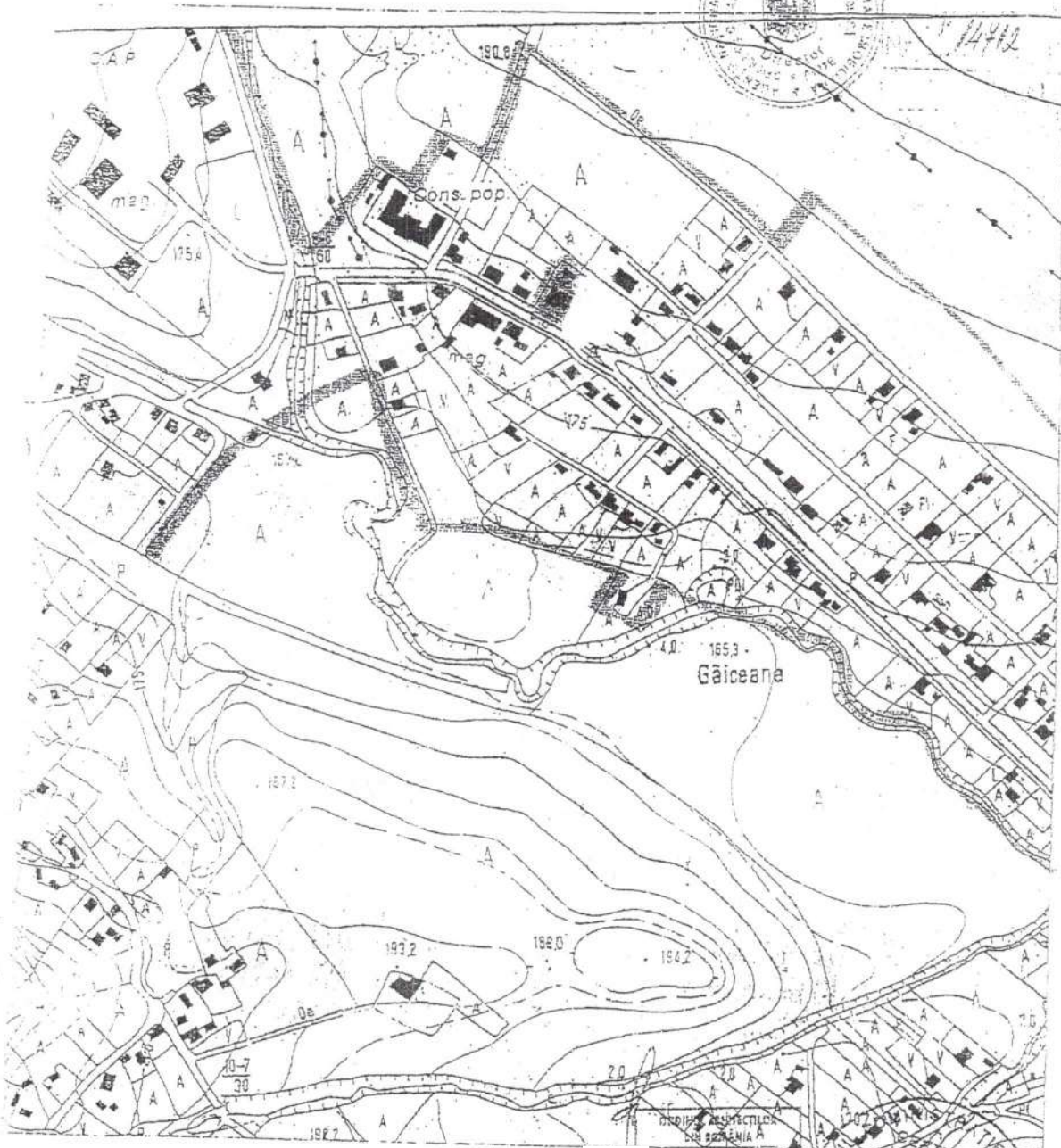
S.C. STABILO S.R.L. BACĂU
J04/1532/1994

Beneficiar:
PRIMĂRIA COMUNEI GĂICEANA
loc. GĂICEANA, com. GĂICEANA

Proiect
nr.
11

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURĂ	SCARA	Titlu proiect:	Faza:
ȘEF PROIECT	arh. ROTARU CONSTANTIN		1:500	DISPENSAR UMAN (P+M)	C.U.
PROIECTAT	arh. ROTARU CONSTANTIN		DATA: 2006	Titlu plansă:	Plansa nr.: A1
DESENAT	arh. ROTARU CONSTANTIN			PLAN DE SITUATIE	

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
Nomenclatura : L-35-67-A-b-2-II
scara 1: 5000



Amplasament Studiat

LIMITĂ PUSĂ

Cons. Intocmit
 RO S.C. MOLDOGEOCAD PROJECT SRL
 2490
 DE APROFUNDARE SI
 DE AUTORIZARE
 Seria B Nr. 127
 CLASA B
 MOLDOGEOCAD
 PROJECT

S.C. STABILO S.R.L. BACĂU J04/1532/1994			Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI GĂICEANA loc. GĂICEANA, com. GĂICEANA	Proiect nr. 11	
SPECIFICATIE	NUME	SEMĂTURĂ	SCARA	Titlu proiect:	Faza:
ŞEF PROIECT	arh. ROTARU CONSTANTIN		1:5000	DISPENSAR UMAN (P+M)	C.U.
PROIECTAT	arh. ROTARU CONSTANTIN		DATA:	Titlu planşa:	Planşa
DESEINAT	arh. ROTARU CONSTANTIN		2006	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	nr.: A0