

ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
PRIMĂRIA COMUNEI CRÂNGURILE

Nr. 8619/ 20.08.2024

A N U N Ț
PRIMĂRIA COMUNEI CRÂNGURILE

Astăzi, 20.08.2024 Primăria comunei Crângurile, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: *proiect de hotărâre privind aprobarea inițierii procedurii de concesiune, prin licitație publică, a imobilului – Spațiu Cabinet Medical/Farmacie – în suprafață de 43,28 mp, din imobilul fosta Școală din satul Bădulești, proprietate publică a comunei Crângurile, județul Dâmbovița.*

Paragraf descriptiv - problema identificată, soluția propusă de actul normativ, impactul scontat etc.

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

- Anexe la proiectul de hotărâre;
- referatul de aprobare întocmit de primarul comunei Crângurile;
- raportul de specialitate întocmit de compartimentul juridic, stare civilă și agricol;

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției, la www.primaria-crangurile.ro;
- la sediul instituției Primărie comunei Crângurile (la avizier);
- proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la biroul de relații cu publicul al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 02.09.2024:

- prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul www.primaria-crangurile.ro ;
- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: crangurile@cjd.ro;
- prin poștă, pe adresa Primăria comunei Crângurile, sat Bădulești, nr. 49A, județ Dâmbovița, CP: 137170;
- la sediul instituției, la Registratură, adresa Primăriei comunei Crângurile, sat Bădulești, nr. 49A, județ Dâmbovița, între orele 08⁰⁰-16⁰⁰.

Materialele transmise vor purta mențiunea „*Propuneri privind proiectul de hotărâre privind aprobarea inițierii procedurii de concesiune, prin licitație publică, a imobilului – Spațiu Cabinet Medical/Farmacie – în suprafață de 43,28 mp, din imobilul fosta Școală din satul Bădulești, proprietate publică a comunei Crângurile, județul Dâmbovița.*”

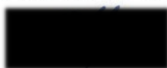
Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul www.primaria-crangurile.ro .

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 01.10.2024.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0245/714.015, e-mail: crangurile@cjd.ro, persoana de contact: Murineanu Mihaela Mirela – consilier relații cu publicul.

Întocmit,
Consilier relații cu publicul,
Murineanu Mihaela Mirela



red:M.M.M.

ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
COMUNA CRÂNGURILE
PRIMAR
NR. ...8616/20.08.2024

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea inițierii procedurii de concesionare, prin licitație publică, a imobilului-Spațiu Cabinet Medical/Farmacie-în suprafață de 43,28 mp, din imobilul fosta Școală din satul Bădulești, proprietate publică a comunei Crângurile, județul Dâmbovița

PRIMARUL COMUNEI CRÂNGURILE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA, AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Crângurile, Barbu Costin Ionuț, înregistrat cu nr. ...8616/20.08.2024
- Raportul de specialitate al compartimentului juridic, stare civilă și agricol nr. 8616/20.08.2024
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Crângurile, înregistrate cu nr. /....., nr. /..... și nr. /..... ;
- Procesul-verbal privind respectarea dispozițiilor art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare, înregistrat cu nr. ...8619/20.08.2024
- Cererea domnului Ioan Mircea Emanoil administrator al firmei Farmacia ARI S.R.L., prin care solicită concesionarea unui spațiu pe raza localității Crângurile, înregistrată la primăria Crângurile cu nr. 7121/04.07.2024;
- Raportul de evaluare, întocmit de S.C. EVAL PROCONS S.R.L. nr. 539/15.04.2024;
- Hotărârea Consiliului Local Crângurile nr. 39/21.10.2020 privind propunerea de schimbare a destinației imobilelor, clădire școala cu clasele I-IV și a terenului aferent acestora, în suprafață de 2201 mp, din satul Bădulești, aflate în domeniul public al comunei Crângurile, din imobile cu destinație spațiu de învățământ, în imobile pentru desfășurarea de activități medicale;
- Dispozițiile H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 108 lit. b), art. 287 lit.b), art. 297 alin.(1) lit.b), art. 302-303, art. 306 alin.(1)-(3), art. 307 alin.(1), art. 308-314, art. 316-322 și ale art.324-330 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
În temeiul art. 136 alin.(1), art.155 alin.(1) lit."e" din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art.1. Aprobarea inițierii procedurii de concesionare, prin licitație publică, a imobilului-Spațiu Cabinet Medical/Farmacie-în suprafață de 43,28 mp, din imobilul fosta Școală din satul Bădulești, proprietate publică a comunei Crângurile, județul Dâmbovița, prevăzut în anexa nr.1, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Documentației de atribuire, întocmită de S.C. EVAL PROCONS S.R.L., prevăzută în anexa nr.2, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.3. Aprobarea Raportului de evaluare, întocmit de S.C. EVAL PROCONS S.R.L., prevăzut în anexa nr.3, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.4. Aprobarea Studiului de Oportunitate, preț-mod de atribuire, conform anexei nr.4, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.5. Aprobarea Caietului de sarcini, prevăzut în anexa nr.5 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.6. Aprobarea Contractului de Concesiune- model conform anexei nr.6, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.7. (1) Aprobarea redevenței minime de 65euro/lună, plătită în lei, la cursul BNR din ziua plății, având în vedere raportul de evaluare întocmit de S.C. EVAL PROCONS SRL.

(2) Redevența se va modifica, anual, în funcție de indicele de inflație.

Art.8. Aprobarea duratei concesiunii pentru o perioadă de 5 ani.

Art.9. Desemnarea unui număr de 4 consilieri locali, 2 titulari și 2 supleanți, care să facă parte din comisia de evaluare a ofertelor privind procedura de licitație publică.

Art.10. Desemnarea primarului comunei Crângurile pentru stabilirea comisiei de evaluare a ofertelor privind procedura de licitație publică și pentru semnarea contractului de concesiune.

Art.11. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestui proiect de hotărâre se încredințează primarul comunei Crângurile, compartimentul juridic, stare civilă și agricol, compartimentul contabilitate, taxe și impozite și compartimentul achiziții publice, investiții și proiecte din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Crângurile.

INIȚIATOR,

PRIMAR,

Barbu Costin- Ionuț



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,

Secretar general

Jr. Alexandru George-Gabriel

NR. 8617/ 20. 08. 2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre

privind aprobarea inițierii procedurii de concesiune, prin licitație publică, a imobilului- Spațiu Cabinet Medical/Farmacie-în suprafață de 43,28 mp, din imobilul fosta Școală din satul Bădulești, proprietate publică a comunei Crângurile, județul Dâmbovița

Subsemnatul, Barbu Costin Ionuț, în calitate de primar al comunei Crângurile, Județul Dâmbovița, având în vedere:

- Cererea domnului Ioan Mircea Emanoil administrator al firmei Farmacia ARI S.R.L., prin care solicită concesiunea unui spațiu pe raza localității Crângurile, înregistrată la primăria Crângurile cu nr. 7121/04.07.2024;
- Hotărârea Consiliului Local Crângurile nr. 39/21.10.2020 privind propunerea de schimbare a destinației imobilelor, clădire școala cu clasele I-IV și a terenului aferent acestora, în suprafață de 2201 mp, din satul Bădulești, aflate în domeniul public al comunei Crângurile, din imobile cu destinație spațiu de învățământ, în imobile pentru desfășurarea de activități medicale;
- Dispozițiile H.G. nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 108 lit. b), art. 287 lit.b), art. 297 alin.(1) lit.b), art. 307 alin.(1), art. 308 și ale art.317 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Procesul verbal nr. 82 de constatare a execuției și recepției lucrărilor privind documentația de atribuire întocmită de SC Eval Procons SRL, Crângurile cu nr. 4479/18.04.2024,

este necesară aprobarea unui proiect de hotărâre în vederea concesiune, prin licitație publică, a imobilului-Spațiu Cabinet suprafață de 43,28 mp, din imobilul fosta Școala Bădulești, proprietate publică a comunei Crângurile, județul Dâmbovița.

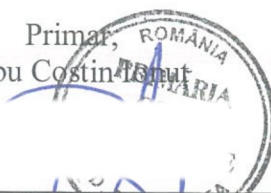
Imobilul ce urmează a se concesiona este construcția Spatiu Cabinet medical în suprafață de 43,28 mp, care face parte din imobilul fosta Școala Bădulești, cu destinația în prezent activități medicale, în suprafață construită de Sc=266,00 mp, este amplasată pe terenul împrejmuit cu destinația intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 833 mp, NC 71754-UAT Crângurile-Dâmbovița, în vederea deschiderii unei farmacii.

Construcția face parte din -"Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Crângurile" și are următoarele vecinătăți: Nord: MATEI FIRICA, Est: DS 257, Sud: Lot 1, Vest: Lot 1.

Prin concesiunea imobilului-Spațiu Cabinet Medica/farmaciei-în suprafață de 43,28 mp, proprietate publică a comunei Crângurile, se vor obține resurse financiare care se fac venit la bugetul local.

Ca urmare a celor prezentate propun spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al comunei Crângurile, proiectul de hotărâre.

Primar,
Barbu Costin Ionuț



ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
PRIMĂRIA COMUNEI CRÂNGURILE

NR. 8618/20.08.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre

privind aprobarea inițierii procedurii de concesiune, prin licitație publică, a imobilului- Spațiu Cabinet Medical/Farmacie-în suprafață de 43,28 mp, din imobilul fosta Școală din satul Bădulești, proprietate publică a comunei Crângurile, județul Dâmbovița

Imobilul ce urmează a se concesiune este construcția Spatiu Cabinet medical în suprafață de 43,28 mp, care face parte din imobilul fosta Școală, cu destinația în prezent activități medicale în suprafață construită de Sc=266,00 mp, este amplasată pe terenul împrejmuit cu destinația intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 833 mp, NC 71754-UAT Crângurile-Dâmbovița.

Construcția face parte din -"Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Crangurile" și are următoarele vecinătăți: Nord: MATEI FIRICA, Est : DS 257, Sud : Lot 1, Vest : Lot 1.

Nr.	Denumire/suprafață	Redeventa lunară euro fără tva	Pas de licitație (10%)	Durată contract de concesiune
1.	Cabinet Medical/Farmacie	65,00	6,50	5 ani
	Total Suprafață construită(mp) 43,28			
	Cotă parte indiviză din părți comune 0,00			

Proiectul de hotărâre este susținut din punct de vedere legal de următoarele prevederi de acte normative:

- Hotărârea Consiliului Local Crângurile nr. 39/21.10.2020 privind propunerea de schimbare a destinației imobilelor, clădire școală cu clasele I-IV și a terenului aferent acestora, în suprafață de 2201 mp, din satul Bădulești, aflate în domeniul public al comunei Crângurile , din imobile cu destinație spațiu de învățământ, în imobile pentru desfășurarea de activități medicale;
- Dispozițiile H.G. nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 108 lit. b), art. 287 lit.b), art. 297 alin.(1) lit.b), art. 307 alin.(1), art. 308 și ale art.317 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozițiile art. 136 alin.(1), art.155 alin.(1) lit."e" din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,
Consilier,

Răduță Cristina

ANEXA NR. 1 LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR.8616/ 20.08.2024

**LISTA BUNURILOR
SCOASE LA CONCESIONARE
procedura de atribuire**

*prin licitație publică cu plic sigilat (cerere de ofertă) și etapă de licitare cu strigare în cazul
ofertanților aflați la egalitate în cadrul aceleiași ședințe de deschidere*

curs BNR la 15.04.2024: 1 euro = 4,9714 lei

Nr.	Denumire/suprafață	Redeventa lunară euro fără tva	Pas de licitație (10%)	Durată contract de concesionare
1.	Cabinet Medical/ Farmacie	65,00	6,50	5 ani
	Total Suprafață construită(mp) 43,28			
	Cotă parte indiviză din părți comune 0,00			



PRIMĂRIA COMUNEI CRANGURILE

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE
LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ,
ORGANIZATĂ LA DATA DE _____

CU REPETARE ÎN CAZ DE NEADJUDECARE
DUPA ZILE CALENDARISTICE

pentru

CONCESIONARE SPAȚIU
CABINET MEDICAL/ FARMACIE

situat în

comuna Crangurile, sat Badulesti, cod poștal: 137171, județ Dâmbovița,
aflat în domeniul public al comunei Crangurile

Proprietar: **Primăria Comunei Crangurile-Dâmbovița**
Crangurile, strada Principală, nr. 49A , cod poștal 137171

Prezenta documentatie intră în vigoare de la data aprobării acesteia
de către Consiliul Local al Comunei Crangurile

CUPRINS

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Secțiunea I - CAIETUL DE SARCINI

Capitol I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII

Capitol II. CONDITII GENERALE ALE CONCESIONĂRII;

Capitol III. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE
ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Capitol IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Secțiunea II - FISA DE DATE A PROCEDURII

Secțiunea III- CONTRACT CADRU continuând clauze contractuale obligatorii;

Secțiunea IV – FORMULARE

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

FISĂ CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

OFERTĂ

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

ÎMPUTERNICIRE

CERERE DE RESTITUIRE GARANTIE

Secțiunea I.
CAIET DE SARCINI
CONCESIONARE
SPATIU CABINET MEDICAL/FARMACIE CRANGURILE
care aparține domeniului public al UAT CRANGURILE

CAPITOLUL I. - INFORMATII GENERALE

1.1. Informatii privind autoritatea contractantă

Denumire: PRIMĂRIA COMUNEI CRANGURILE

Cod de identificare fiscală: 4402639;

Adresă: Com. Crangurile, sat Badulești, strada Principală, nr. 49A, cod postal 137171;

Numărul de telefon/fax: 40 767808755/ 40 245714015

E-mail: crangurile@cjd.ro

Persoana de contact: Alexandru George Gabriel – în funcția de secretar general al comunei Crângurile.

Autoritatea contractantă exercită dreptul de proprietate, conform OUG nr. 57 din 3 iulie 2019, în vigoare de la 05 iulie 2019, modificată și completată, privind Codul administrativ, conform:

ARTICOLUL 1. Obiectul de reglementare

(1) Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea și funcționarea autorităților și instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum și unele reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale.

(2) Prezentul cod se completează cu Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, precum și cu alte reglementări de drept comun aplicabile în materie.

ARTICOLUL 4. Domeniul de aplicare

Prezentul cod se aplică în activitatea autorităților și instituțiilor administrației publice, în raporturile dintre autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și în raporturile acestora cu alte subiecte de drept public sau privat.

ARTICOLUL 297 *Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică*

(1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea în administrare;
- b) concesionarea;
- c) închirierea;
- d) darea în folosință gratuită.

(2) În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de concesionare se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local.

Modul de calcul al redevenței are în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Articolul 297 și Criteriile, de mai sus, fac parte din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificat și completat

Reglementări privind durata concesiunii:

-ARTICOLUL 306 Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

Stabilirea redevenței

- ARTICOLUL 307 Redeventa

(1) Redeventa obtinuta prin concesiune se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, dupa caz.

(5) La initierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevazut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale sau autoritatile administratiei publice locale, dupa caz, vor avea în vedere urmatoarele criterii:

- a) proportionalitatea redevenței cu beneficiile obtinute din exploatarea bunului de catre concesionar;
- b) valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

- ARTICOLUL 1799 Noul Cod Civil- Obligațiile privind folosirea bunului -Dispoziții generale- Contractul de concesiune.

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se afla in circuitul civil si se supun regulilor prevazute de Legea nr. 287/2009, republicata, cu modificarile ulterioare, daca prin lege nu se prevede altfel.

1.2. Informatii privind obiectul concesiunii personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum si unele reguli specifice privind proprietatea publică si privată a statului si a unităților administrativ-teritoriale. ”

a) Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie concesiionat

Descriere construcției ce urmează a fi înredevențat:

Construcția-Spatiu Cabinet Medical/Farmacie, este situat în comuna Crangurile, sat Badulesti, cod poștal 137171, județul Dâmbovița.

Cod de clasificare/ durată de funcționare normală de 1.6.2./40-60 ani conform HG nr. 2139/2004-Catalog privind clasificarea și duratele normale de de funcționare, modificată și completată prin HG nr. 1496/2008, și 80 de ani pentru structură în condiții normale, conform Indicativ P 135/1999 în vigoare la data evaluării.

Construcția este amplasată pe terenul în suprafață St=833 mp, destinația: intravilan, categoria de folosință curți construcții.

Vecinătăți: Nord: MATEI FIRICA, Est : DS 257, Sud : Lot 1, Vest : Lot 1.

Accesul la imobil- se face indirect din drum asfaltat DN 7 si din DS 257.

Topografia terenului: teren plan - în zonă nu au fost observate alunecări de teren

Forma terenului: poligonală

Utilități pe teren: curent electric, apă potabilă din rețea stradală și fosă septică; platformă gunoi și depozit cenușă, iar deșeurile menajere se colectează la europubele proprii și sunt ridicate de o firmă specializată.

Zona de amplasare a terenului: în zona mediană a localității Badulesti , comuna Crangurile.

Tipul zonei este predominant zona rezidențială.

Gradul de poluare al zonei: sonor-ponderat

Descriere construcție de înredevențat:

-finalizarea construcției în anul 1978

-regim de înălțime : parter

-suprafața construită (mp) 266,00

-suprafața construită desfășurată (mp) 266,00

-înălțimea liberă la parter (ml) 2,80

b) Destinația bunului ce face obiectul concesiunii:

- Propunerea pentru concesiunea a Spatiului Cabinet Medical/Farmacie, are la bază solicitarea depusă la sediul Primăriei Comunei Crangurile de către firma cu activitate în domeniul farmaceutic.

c) Condițiile de exploatare a bunului si obiectivele urmărite de către concesionar/concedent

Condițiile de exploatare a bunului concesiionat

- potrivit art. 1799 Noul Cod Civil, concesionarul este obligat să folosească bunul luat în redevență cu prudență și diligență și potrivit destinației stabilite prin contract.
- concesionarul va utiliza imobilul ca un bun proprietar fără a aduce atingere integrității bunului. Întreținerea lui cade în sarcina concesionarului. Cheltuielile de dezvoltare sunt în sarcina concesionarului;
- concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a imobilului înredevențat. Încalcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație;
- concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Obiectivele urmărite de către concedent

- punerea în valoare a bunurilor proprietate publică sau privată;
- sursă suplimentară de venit la bugetul local;
- dezvoltarea de noi investiții unde se va desfășura activități adecvate bunului;
- crearea unui climat cu un impact pozitiv și condiții civilizate asupra comunității.

CAPITOLUL II. - CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIONĂRII

1. Regimul de utilizare - Concesionarul va utiliza imobilul ca un bun proprietar fără a aduce atingere integrității bunului. Întreținerea lui cade în sarcina concesionarului. Cheltuielile de dezvoltare sunt în sarcina concesionarului. Încalcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație.

2.2. Condiții de mediu - Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare în domeniul protecției mediului, dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea, evitarea poluării solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatarei de concesionar în mod eficient în regim de continuitate și permanență a imobilului înredevențat.

- În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii imobilului înredevențat, are obligația să anunțe proprietarul (concedentul) în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea exploatării acestuia în regim de continuitate.
- Concesionarul are obligația să anunțe organele statului pentru orice pagubă produsă bunului înredevențat și să informeze în mod obligatoriu proprietarul.
- Concesionarul are obligația de a nu produce pagube celorlalți vecini. Stabilirea unei infracțiuni de acest tip de către concedent sau de instanțele de judecată, atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație.

2.4. Interdicția concesionarului a subconcesionării sau concesionării construcției și/sau a contractului de concesionare ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de concesionare, a profilului/obiectului de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

2.4. Interdicția concesionarului de a subconcesiona sau concesionării construcției și/sau a contractului de concesionare ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării pe parcursul derulării contractului de concesionare a profilului/obiectului de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

2.5. Durata concesionării este de:

- 5 ani pentru construcția având ca destinație Cabinet Medical/Farmacie Crangurile. Termenul contractului va putea fi prelungit prin acordul părților, conform prescripțiilor legale de la momentul intervenirii.

2.6. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și privată, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane/societăți, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică sau privată în schimbul unei redevențe.

Redevența minimă pentru prețul de pornire al licitației de concesiune a Spațiului Cabinet Medical/Farmacie în suprafață utilă activității medicale de Sua =43,28 mp, având ca destinație Farmacie, este:

• lot Cabinet Medical (Su activitate 43,28 mp): 65,00 euro/lună sau 780,00 euro/an fara t.v.a;

curs BNR la 15.04.2024: 1 euro = 4,9714 lei, prețul a fost stabilit având la bază raportul de evaluare întocmit de Eval-Procons SRL Târgoviste și înregistrat cu nr. 539/15.04.2024, firmă specializată în evaluări proprietăți imobiliare.

Ținând cont de inflație, evoluția pieței imobiliare sau alți factori de influență specifici, valoarea redevenței pentru contractele de concesiune încheiate pentru o perioadă mai mare de un an, *poate fi renegociată sau pot fi acceptate valorile minime ale indexărilor redevenței anuale cu indicele de inflație.*

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concesionar/proprietar

2.7.1. Garanția de participare

Garanția de participare, este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii valorii de 1% din valoarea estimată a contractului de achiziție publică sau în cazul acordului-cadru din valoarea estimată a celui mai mare contract subsecvent și anume:

• lot Cabinet Medical/Farmacie (S activitate 43,28 mp): 39 euro [=65,00 euro/lună x 60 luni]*1%]

Hotărârea nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice- Art. 35.

(1) Garanția de participare reprezintă un instrument aferent modului de prezentare a ofertei, care are drept scop protejarea autorității contractante față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire:

(2) Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ofertanților constituirea garanției de participare

(3) Valoarea garanția de participare a conform Hotărârea nr. 419 din 8 iunie 2018, publicată în M O nr. 496 din 18 iunie 2018 - Art. V - pct. 31.

a) valoarea ce nu poate depăși 1% din valoarea estimată a contractului de achiziție publică sau în cazul acordului-cadru din valoarea estimată a celui mai mare contract subsecvent:"

2.7.2. Garanția de bună execuție a contractului

Garanția de bună execuție contractuală este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două redevențe lunare:

• lot Cabinet Medical/Farmacie: 130 euro [= (65,00 euro/lună x 2)]

se constituie în termen de 5 zile lucratoare de la data semnării contractului de concesiune și constituirii complete a garanției cu două redevențe licitate, și devine anexă la contract.

Hotărârea nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice) Art. 39.

(1) Garanția de bună execuție a contractului se constituie de către contractant în scopul asigurării autorității contractante de îndeplinirea cantitativă, calitativă și în perioada convenită a contractului de achiziție publică/contractului subsecvent

(3) Garanția de bună execuție contractuală se constituie în termen de 5 zile lucratoare de la data semnării contractului de achiziție publică/contractului subsecvent. Acest termen poate fi prelungit la solicitarea justificată a contractantului, fără a depăși 15 zile de la data semnării contractului de achiziție publică/contractului subsecvent.

(5) În cazul în care pe parcursul executării contractului de achiziție publică se suplimentează valoarea acestuia, contractantul are obligația de a completa garanția de bună execuție în corelație cu noua valoare a contractului de achiziție publică.

2.8. Condiții speciale

- Plata redevenței lunare, se va face în ultima zi lucrătoare a lunii curente, la cursul BNR din ziua plății.
 - Concesionarul nu va putea face investiții din inițiativă sa în contul concedentului.
 - Concesionarul are dreptul să facă investiții pe bunul concedentului/proprietarului cu acordul prealabil și în scris al proprietarului. Investițiile se fac pe cheltuiala concesionarului și fără drept de despăgubire din partea proprietarului la încetarea contractului.
- Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 republicată-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții- cu modificările și completările ulterioare (LEGE nr. 193 din 28 octombrie 2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții) și vor fi calculate la gradul 8 de seismicitate. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului. Amplasarea în teren a investiției precum și accesele vor fi proiectate conform REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al Comunei Crangurile, județul Dâmbovița, în vigoare la această dată.
- Pe durata contractului de concesiune concedentul/proprietarul poate să verifice modul de exploatare și condițiile de siguranță în exploatare a bunului înredevențat.
 - Concesionarul va fi obligat să suporte sarcinile fiscale aferente imobilului înredevențat.
 - Neplata redevenței, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de concesiune dau dreptul autorității contractante (concedent), la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

Titularul dreptului de concesiune (concesionarul) este obligat să reîntrească garanția.

CAPITOLUL III. CONDITII DE VALABILITATE A OFERTELOR SI PROCEDURA DE LICITATIE

3.1. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

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

3.1.2. Ofertele se redactează în limba română.

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

3.1.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta cu mențiunea a nu se desface înainte de data, ora, indicate în anunțul de participare și va însoți scrisoarea de înaintare.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) fișă cu informații privind ofertantul și cerere de înscriere la licitație, semnate de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări;
- b) acte doveditoare ale ofertanților (vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal, pentru fiecare document):
 - act de identitate pentru persoanele fizice participante la licitație precum și pentru persoanele fizice mandatate (copie conformă cu originalul);
 - certificatul de înmatriculare al societăților sau autorizația pentru persoanele fizice care desfășoară activități pe baza liberei inițiative înregistrat la oficiul registrului comerțului și au cuprins în obiectul de activitate că desfășoară activități specifice activităților: comerț cu amănuntul al produselor farmaceutice, însoțit de statut și/sau act constitutiv (original sau copie legalizată);
 - certificat de sarcini fiscale în termen de valabilitate (original) prin care are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

- nu este în stare de insolventă, faliment sau lichidare;
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său, după caz (original);
- declarație privind eligibilitatea dată de ofertant (original);
- cazier judiciar- persoană fizică;
- adeverință ANAF, că nu are datorii și este solvabil.

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia:

- documentației de atribuire (copie conformă cu originalul), intrarea în posesia documentației de atribuire se face pe bază de cerere iar contravaloarea acesteia este de 50 lei în cazul achiziționării pe suport de hârtie și se va plăti în lei la casieria Primăriei Comunei Crangurile;
- dovezile de plată a taxei de participare la licitație (copie conformă cu originalul), contravaloarea taxei de participare este de 200 lei, se va plăti în lei la casieria Primăriei Comunei Crangurile. Taxa de participare la licitație nu se restituie.
- dovada de plată a garanției de participare (copie conformă cu originalul), contravaloarea garanției de participare și este de:

• lot Cabinet Medical/Farmacie: 39 euro [=65,00 euro/lună x 60 luni]*1%]

se va plăti în lei la cursul BNR din ziua plății, la casieria Primăriei Comunei Crangurile.

- garanției de participare se pierde în caz de neprezentare la licitația publică.
- garanția de participare, constituită de ofertantul a căruia ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, nu se restituie, rămânând a fi completată până la valuarea redevenței licitate și va constitui plata redevenței pentru primele două luni datorată autorității contractante, completarea până la redevența licitată se face în cel mult 3 zile lucrătoare de la data primirii înștiințării că oferta a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

-garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie de către autoritatea contractantă, la cerere, în termen de 3 zile lucrătoare de la solicitarea scrisă-cerere de restituire a garanției de participare.

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

3.1.6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.1.7. Fiecare participant poate depune doar **o singură ofertă**.

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

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

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

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

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

1.1.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. d. 3. (în urma analizării ofertelor de către comisia de licitație, 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) de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanți.

3.2. Procedura și desfășurarea licitației

3.2.1. PROCEDURA aplicată: licitație publică (conform art. 312 Cod Administrativ)

3.2.2. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

a) În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentațiile întocmite pentru imobilul scos la licitație și la ora stabilită va declara licitația deschisă.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți.

b) Licitația este condusă de președintele comisiei de licitație.

c) Licitatorul anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența licitanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale (inclusiv cele de publicitate) pentru desfășurarea licitației, anunță modul de desfășurare a licitației asigurându-se că fiecare licitant a înțeles procedura de desfășurare, apoi comunică prețul de pornire al licitației și precizează saltul de supralicitare permis, respectiv 10% din prețul de pornire, în cazul ofertanților aflați la egalitate.

d) După începerea licitației, se desigilează plicurile exterioare și se verifică documentele.

1. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.

d) 3. de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanți.

2. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, *se trece la etapă de licitare cu strigare pentru ofertanții aflați la egalitate în cadrul aceleiasi sedinte de deschidere, respectând pasul de licitație.*

După adjudecarea prețului redevențe bunului unuia dintre licitanți, adjudecatarul va fi anunțat de către licitator, iar ședința de licitație va fi declarată închisă.

3. În urma analizării ofertelor de către comisia de licitație, pe baza condițiilor 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 licitație și de către ofertanți participanți.

4. Procesul-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la **alin. d) 3.** va sta la baza întocmirii hotărârii de adjudecare.

5. Secretarul Comisiei de licitație va întocmi un referat pentru fiecare ofertant participant în parte din care să rezulte, în mod expres, că ofertantul nu se află în litigiu cu Consiliul Local sau Primăria Crangurile.

Referatul va fi semnat de cel care l-a redactat împreună cu ofertantul.

6. 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 hotărârii de adjudecare.

În cadrul acestei comunicări autoritatea contractantă are obligația de a informa:

-ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate;

-ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

În termen de 24 de ore de la confirmarea de primire a comunicării, eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei Crangurile iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și se va pronunța în termen de 3 zile de la data înregistrării acestora.

7. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la **alin. d) 6. de la 3.2.2.**

8. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data completării garanției contractuale constituite până la valoarea a două redevențe lunare licitate-dacă este cazul.

9. Contractul de concesiune va fi notat în cartea funciară a imobilului, în maxim 30 de zile de la data semnării de ambele părți, pe cheltuiala locatarului (redevențasului).

10. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație:

- nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile;

- s-au prezentat minim două oferte în care nu s-a oferit prețul minim de pornire;

autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. 3.1.1. - 3.1.13.

11. Dacă la acest termen al organizării unei noi licitații, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. 3.1.1. - 3.1.13. nu se califică nici un ofertant (minim unu) sau nu se oferă cel puțin prețul de pornire, *bunul se consideră retras de la concesiune* și se va încheia un proces verbal de constatare. Declanșarea unei noi proceduri de concesiune a bunului va fi aprobată de Consiliul Local Crangurile.

12. Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la alin. d) 7. de la 3.2.2. poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

(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.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(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.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(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, redevența poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

CAPITOLUL IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

4.1. Contract de concesiune va înceta :

a) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

b) Prin acordul părților

c) Prin vânzarea bunului imobil.

d) Prin rezilierea acestuia în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una din părți.

e) Prin denunțarea unilaterală ce se face cu un preaviz de 30 zile de către partea interesată.

4.2. Asumarea unui pact comisoriu de gradul IV de către proprietar.

4.3. Promisiunea concesionarului de a plăti redevența împreună cu penalitățile, nu îl va împiedica pe concendent/propietar să rezilieze contractul, chiar dacă ulterior va mai fi acceptat plata cu întârziere a redevenței.

- 4.4. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a imobilului înredevat. Încalcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație;
- 4.5. Concesionarul are obligația să asigure toate condițiile privind protecția mediului. Încalcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație.
- 4.6. Concesionarul are obligația de a nu produce pagube celorlalți vecini. Stabilirea unei infracțiuni de acest tip de către concident sau de instanțele de judecată, atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație.
- 4.7. Concesionarul se obligă să elibereze și să permită reîntrarea proprietarului în posesia imobilului la data încetării contractului. Părțile vor întocmi și vor semna un proces verbal de predare-primire, în care vor descrie în mod detaliat starea în care concesionarul a restituit spațiul Cabinet Medical/Farmacie.

Nr. înregistrare 541/ 17.04.2024

Întocmit,

EVAL-PROCONS SRL

Ing. ec. Gheorghe IONESCU

Secțiunea II.
FISA DE DATE A PROCEDURII
DE CONCESIONARE
SPATIU CABINET MEDICAL/FARMACIE CRANGURILE
care aparține domeniului public al UAT CRANGURILE

Fisa de date a procedurii conține informațiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune, care sunt destinate potențialilor ofertanți interesați să participe la procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune.

Participanții la licitația publică:

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul publicitar;
- 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.

(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 pretul, din culpă proprie.

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Fisa de date a închirierii cuprinde informații și instrucțiuni privind:

A. Introducere

B. Procesul de concesiune

C.1. Data limită de depunere și ce alte formalități ce trebuie îndeplinite în legătură cu participarea la licitație

C.2. Informații privind modul de elaborare și prezentare a documentelor de calificare;

C.3. Informații privind criteriul de atribuire.

A. Introducere

A.1. *Denumire autoritate contractantă:* PRIMĂRIA COMUNEI CRANGURILE

Cod de identificare fiscală: 4402639;

Adresă: Com. Crangurile, Sat Bădulești, strada Principală, nr. 49A, cod poștal 137171;

Numărul de telefon/fax: +40 767808755/ +40 245714015

E-mail: crangurile@cjd.ro

A.2. *Obiectul contractului de concesiune:*

- concesiunea construcției- spațiu având ca destinație Cabinet Medical/Farmacie- Crangurile;
- durata contractului de concesiune este de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire cu acordul părților, conform prescripțiilor legale de la momentul intervenirii.

A.3. *Modul în care se va finaliza procedura*

Finalizarea procedurii se va efectua prin atribuirea contractului de concesiune pentru construcția- spațiul având ca destinație Cabinet Medical/Farmacie- Crangurile situat în sat Bădulești, comuna Crangurile, cod poștal: 137171, județ Dâmbovița, iar terenul pe care este edificată este în intravilanul UAT CRANGURILE, sau/dacă este cazul, prin anularea procedurii de atribuire și eventuala inițiere ulterioară a unei noi proceduri. .

A.4. *Indicații referitoare la posibilitățile ofertanților de a depune ofertă :*

► Ofertanții au posibilitatea să depună ofertă în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

► Valoarea garanției de participare, este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii valorii de 1% din valoarea estimată a contractului de achiziție publică sau în cazul acordului-cadru din valoarea estimată a celui mai mare contract subsecvent și anume:

- Cabinet Medical/Farmacie (*S activitate* 43,28 mp): 39 euro [=65,00 euro/lună x 60 luni]*1%]

și se va plăti în lei la cursul BNR din ziua plății, la casieria Primăriei Comunei Crangurile.

► Valoarea garanției de bună execuție contractuală este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două redevențe lunare:

• Cabinet Medical/Farmacie: 130 euro [= (65,00 euro/lună x 2)]

se constituie în termen de 5 zile lucratoare de la data semnării contractului și constituirii complete a garanției cu două redevențe licitate, devine anexă la contract, se va plăti în lei la cursul BNR din ziua plății, la casierie sau în contul din Trezorie.

A.5. Procedura aplicată

• licitație publică cu plic sigilat (conform art. 312 Cod Administrativ) și etapă de licitare cu strigare în cazul ofertanților aflați la egalitate în cadrul aceleiași sedințe de deschidere

A.6. Atribuirea contractului de concesiune se realizează în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative:

1. ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, în vigoare de la 05 iulie 2019 care conform articol 1, alin (1) - "Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea și funcționarea autorităților și instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum și unele reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale."

2. Articolul 1799 Noul Cod Civil- Obligațiile privind folosirea bunului

Definiție. Contractul de concesiune a unui bun proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care titularul dreptului de proprietate publică sau de administrare asupra unui bun care aparține domeniului public al statului sau unităților administrativ-teritoriale, denumit concesionar, se obligă să asigure folosința acestui bun unei persoane fizice sau juridice, denumită locatar, pentru perioadă determinată de timp, în schimbul unui preț, denumit redevență.

B. Procesul de concesiune

Norme generale conform cadrului legal/prevederilor legale:

Situația personală a ofertantului:

Autoritatea contractantă are obligația de a exclude din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune orice ofertant despre care are cunoștință că, în ultimii 5 ani, a fost condamnat prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani. Pentru a evita excluderea dintr-o procedură de atribuire a contractului de concesiune, operatorul economic trebuie să prezinte documente edificatoare prin care să facă dovada că **nu**:

► se încadrează în situația de a fi fost condamnat în ultimii 5 ani printr-o hotărâre judecătorească definitivă pentru:

- participare la activități ale unei organizații criminale,
- corupție,
- fraudă,
- spălare de bani.

► se afla într-una sau mai multe din situațiile de mai jos respectiv, că nu:

- este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic;
- activitățile sale comerciale sunt suspendate sau fac obiectul unui aranjament cu creditorii;
- face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile de mai sus;
- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul general consolidat;
- a fost condamnat, în ultimii două ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- este sau a fost în litigiu de orice natură cu Primăria Comunei Crangurile sau Consiliul Local al Comunei Crangurile;
- a mai adjudecat alt imobil sau spațiu aflat în proprietatea Primăriei Comunei Crangurile, dar nu a mai semnat contractul de concesiune în termenul stabilit;
- prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă.

Capacitatea de exercitare a activității profesionale:

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita oricărei persoane interesate să prezinte documente edificatoare care să dovedească forma de înregistrare ca persoană fizică sau juridică și, după caz, de

atestare ori apartenență din punct de vedere profesional, în conformitate cu prevederile din țara în care ofertantul este stabilit.

Situația economică și financiară:

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ca operatorul economic care participă la procedura de atribuire a contractului de concesiune să facă dovada situației sale economice și financiare.

B.1. Documentele care se solicită în vederea calificării ofertanților:

B.1.1. Documente care dovedesc situația personală a ofertantului:

1. Contract și/sau statut societate. Forma de prezentare: copie conformă cu originalul
2. Declarație de eligibilitate pe propria răspundere completată în conformitate cu formularul din secțiunea IV. Forma de prezentare: original sau copie legalizată
3. Certificatul de înmatriculare al societăților sau autorizația pentru persoanele fizice care desfășoară activități pe baza liberei inițiative înregistrat la oficiul registrului comerțului și au cuprins în obiectul de activitate că desfășoare activități specifice activităților din domeniul medical, însoțit de statut și/sau act constitutiv: original sau copie legalizată;
4. Certificat de sarcini fiscale în termen de valabilitate în ziua deschiderii ofertei prin care 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. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.

Observație:

Impozitele și taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eșalonări etc.) de către organele competente nu se consideră obligații exigibile de plată, în măsura în care s-au respectat condițiile impuse la acordarea înlesnirilor. Se va prezenta documentul justificativ pentru înlesnirea la plată, în original sau copie legalizată.

B.1.2. Documente care dovedesc capacitatea de exercitare a activității profesionale:

Pentru persoane juridice române: Certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului, care conține codul unic de înregistrare și anexa acestuia din care să reiasă că ofertantul are ca obiect de activitate (extras), activitatea pentru categoria de activități care fac obiectul procedurii de concesiune. Forma de prezentare: copie conform cu originalul.

B.1.3. Documente care dovedesc situația economică și financiară:

Fișă de informații generale cu cifra medie de afaceri pe ultimii 3(două) ani în conformitate cu formularul din secțiunea IV. Forma de prezentare: original.

B.1.4. Documentele justificative privind plata garanției de participare, a taxei de participare și a caietului de sarcini/documentației de atribuire. Forma de prezentare: copie conform cu originalul.

B.2. Stabilirea criteriilor de atribuire a contractului de concesiune: (art. 340 din OG 57/2019):

- a) 40% cel mai mare nivel al redevenței;
- b) 20% capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) 20% protecția mediului înconjurător;
- d) 20% condiții specifice impuse de natura bunului înredevențat.

- Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este prețul cel mai ridicat oferit pentru redevența anuală.
- Criteriile de atribuire a contractului de concesiune se precizează în mod obligatoriu în anunțul de licitație și în cadrul documentației de atribuire.
- Ponderea criteriului de atribuire odata stabilit, nu poate fi schimbat pe toata durata de aplicare a procedurii de atribuire.

B.3. Publicitatea operațiunii

B.3.1. Elaborarea și publicarea anunțului de licitație

- În vederea asigurării transparenței atribuirii contractelor de concesiune, autoritatea contractantă, ori de câte ori dorește să atribuiască un contract de concesiune are obligația de a publica un anunț de licitație.
- Autoritatea contractantă are obligația să precizeze în anunțul de licitație și în documentația de atribuire procedura aplicată pe baza căruia se va atribui contractul de concesiune.
- *Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și 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) Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie înredvențat;
- c) Informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) Informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) Instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

B.3.2. Punerea la dispoziție a documentației de atribuire

- Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- Documentația de atribuire poate fi obținută:
 - în urma unei solicitări a fiecărei persoane interesate; și
 - prin accesarea directă și nerestricționată a unui fișier electronic, care va fi disponibil pe site-ul Primăriei Crangurile.

B.3.3. Reguli de comunicare și transmitere a datelor

- Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și altele asemenea trebuie să se transmită în scris.
- Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii și în momentul primirii. Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități:

- prin poșta;
- prin fax;

B.3.4. Reguli de participare și de evitare a conflictului de interese

Participarea:

- Orice persoană interesată, indiferent de naționalitate, are dreptul de a participa la procedura de atribuire individual.
- În cadrul procedurilor de atribuire operatorii economici au calitatea de ofertant, dacă depun toate documentele solicitate.

Incompatibilități:

- Înainte de începerea ședinței de licitație membrii comisiei vor declara dacă se află în situații de incompatibilitate, respectiv dacă aceștia sau rudele acestora de grad 1 sunt asociați, acționari, administratori sau cenzori la o persoană participantă la licitație.

B.4. Derularea procedurii de atribuire a contractelor de concesiune

B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte

Termene acordate pentru depunerea ofertelor:

Pentru depunerea ofertelor se acordă o perioadă de cel puțin 20 zile calendaristice de la data publicării anunțului de licitație.

B.4.2. Constituirea garanției de participare

- Garanția de participare protejează autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de concesiune.

Cuantumul garanției de participare

- Garanția se stabilește:

- în suma fixă, valoarea garanției de participare la licitația de concesiune va fi în cuantumul de:
- Cabinet Medical/Farmacie (*S activitate* 43,28 mp): 39 euro [=65,00 euro/lună x 60 luni]*1% | și va fi menționată în documentație.

- Modalități de constituire

- Autoritatea contractantă poate alege una sau mai multe dintre următoarele modalități de constituire:

- depunerea sumei la casieria autorității contractante sau

- depunerea sumei în contul Primăriei din Trezorerie-ANAF:....., cod de ident.fiscală (CIF): 4402639.

În ziua licitației suma constituită drept garanție de participare la licitație trebuie să se afle efectiv în contul menționat.

Restituirea garanției de participare

➤ Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se reține automat, rămânând a fi completată până la valuarea redevenței licitate și va constitui plata redevenței pentru primele două luni datorate autorității contractante, completarea până la redevența licitată se face în cel mult 3 zile lucrătoare de la data primirii înștiințării că oferta a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

➤ Pentru ofertantul necâștigător, garanția se restituie termen de 3 zile lucrătoare de la data depunerii cererii la registratura Primăriei.

Retinerea garanției de participare

➤ Ofertantul pierde garanția de participare, dacă oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de concesiune în termen de 30 de zile de la data licitației.

B.4.3. Primire oferte

Operatorul economic are dreptul de a transmite oferta:

- numai prin posta; și
- implicit direct la sediul autorității contractante

B.4.4. Desfășurarea sesiunii de deschidere

➤ Ofertele se deschid la data și locul indicate în anunțul de licitație

➤ Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la sesiunea de deschidere a ofertelor.

➤ În cadrul sesiunii de deschidere a ofertelor, comisia de licitație verifică modul de respectare a regulilor formale de depunere și prezentare a ofertelor și a documentelor care le însoțesc.

În cazul în care, la data desfășurării licitației publice, pentru Spațiul Cabinet Medical/Farmacie în S= 43,28 mp din construcția cu suprafață construită desfășurată de Scd=266,00 mp, cu destinație activități medicale, s-a înscris un singur ofertant, procedura de licitație se va relua.

De asemenea, în situația în care pentru lot/loturile din construcția supus licitației, cu toate că s-au înscris doi sau mai mulți ofertanți, la data și ora desfășurării licitației construcției respectiv *nu sunt prezenți cel puțin 2 (doi) ofertanți care au documentația solicitată completă*, licitația pentru bunul respectiv se repetă.

În ambele cazuri prezentate mai sus se va organiza etapa a II-a de licitație, cu respectarea prezentei metodologii. În situația în care, la etapa a II-a de licitație, se prezintă un singur ofertant cu documentația completă, bunul se va putea adjudeca, la prețul de pornire stabilit în caietul de sarcini.

Pentru etapa a II-a a licitației, ofertanții care au participat și la etapa I și care au avut documentația completă vor achita doar taxa de participare.

Pentru prima etapă a unei licitații, câștigător va fi desemnat ofertantul (persoana fizică autorizată sau persoana juridică) care oferă cel mai mare preț al redevenței lunare/anuale.

Strigările se vor face de către președintele comisiei. Se declară câștigător al licitației ofertantul care a licitat cel mai mare preț.

În cadrul sesiunii de licitație, se întocmește un proces-verbal semnat de membrii comisiei de licitație și de către ofertanții sau reprezentanții acestora prezenți la sesiunea de deschidere a ofertelor.

În baza consemnărilor din procesul-verbal și a documentelor depuse de ofertanți, se întocmește hotărârea de adjudecare, care va fi semnată de președintele comisiei de licitație, urmând a fi comunicată apoi ofertanților participanți la licitație.

B.4.5. Examinare și evaluare oferte

Comisia de licitație are obligația de a desfășura activitățile de examinare și evaluare numai la sediul autorității contractante. Se iau în considerare documentele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației. În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație.

Respingerea ofertelor

Se va respinge oferta care nu îndeplinește condițiile:

- a fost depusă după data și ora limită de depunere a ofertelor;
- a fost depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație;
- nu are toate documentele solicitate.

B.4.6. Stabilirea ofertei câștigătoare

Oferta câștigătoare stabilită de către comisia de organizare a licitației este valoarea cea mai mare oferită pentru redevența lunară/anuală.

B.4.7. Anularea procedurii de concesionare

Atentie! Decizia de anulare se ia, de regula, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului.

○ Procedura de atribuire a contractului se anulează atunci când:

- nu a fost posibilă asigurarea unui nivel satisfăcător al concurenței,
- au fost depuse numai oferte inacceptabile, neconforme sau necorespunzătoare;

Nota: Se consideră oferte inacceptabile ofertele care :

- a fost depusă după data și ora limită de depunere a ofertelor;
- a fost depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație, nu au fost însoțite de documentele solicitate în documentația de atribuire

Nota: Prin ofertă neconformă se înțelege oferta care:

- nu satisface cerințele caietului de sarcini;
- conține propuneri referitoare la clauzele contractuale care sunt în mod evident dezavantajoase pentru autoritatea contractantă;

Nota: Prin ofertă necorespunzătoare se înțelege oferta care este considerată a fi inacceptabilă și/sau neconformă și care se respinge.

- Decizia de anulare nu creează vreo obligație a autorității contractante față de ofertanți, cu excepția returnării garanției pentru participare. În cazul în care anulează aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesionare, autoritatea contractantă are obligația de a comunica în scris tuturor ofertanților atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea de oferte, cât și motivul anulării.

B.4.8. Elaborarea hotărârii privind procedura de atribuire

Hotărârea procedurii de atribuire trebuie să cuprindă:

- denumirea și sediul autorității contractante;
- obiectul contractului de concesionare;
- denumirea/numele ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- dacă este cazul, justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire.

B.5. Atribuirea contractului de concesionare

B.5.1. Notificarea rezultatului

Hotărârea privind procedura de atribuire se va comunica ofertantului câștigător.

B.5.2. Perioada de așteptare

○ Contractul de concesionare se semnează după o perioadă de așteptare. Perioada de așteptare poate fi utilizată de persoanele care se simt lezate de un act al autorității contractante în legătură cu procedura de concesionare, pentru a-l contesta.

○ În cazul procedurii licitație publică cu plic sigilat ("procedură simplificată-cerere de ofertă") și etapă de licitare cu strigare în cazul ofertanților aflați la egalitate în cadrul aceleiași ședințe de deschidere pentru concesionarea Cabinetului Medical în S=43,28 mp din construcția în suprafață construită desfășurată de de Scd=266,00 mp, având ca destinație activități medicale, disponibil în perioada de așteptare până la semnarea contractului, perioada de așteptare este de 20 zile calendaristice de la comunicarea hotărârii.

B.5.3. Soluționarea contestațiilor

Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin decizie.

○ Instanța de judecată are competența exclusivă în soluționarea:

- litigiilor privind acordarea de despăgubiri;
- litigiilor aparute după încheierea contractului de concesionare.

Atentie! Despăgubirile se solicită numai prin acțiune în justiție, în conformitate cu dispozițiile legii contenciosului-administrativ.

○ Procedura de soluționare a contestațiilor se desfășoară cu respectarea principiilor:

- legalității,
- celerității,
- contradictorialității,
- a dreptului la apărare.

Contestația

- Constația se formulează în scris de către partea care se consideră vătămată.
- Constația trebuie să conțină următoarele elemente:
 - numele, domiciliul sau reședința contestatorului, ori pentru persoanele juridice, denumirea, sediul lor și codul unic de înregistrare. În cazul persoanelor juridice se vor indica și persoanele care le reprezintă și în ce calitate;
 - denumirea și sediul autorității contractante;
 - denumirea obiectului contractului de concesiune și procedura de atribuire aplicată;
 - obiectul contestației;
 - motivarea în fapt și în drept a cererii;
 - mijloacele de probă pe care se sprijină contestația, în măsura în care este posibil;
 - semnătura părții sau a reprezentantului persoanei juridice.
- Constației i se va atașa copia actului atacat, în cazul în care acesta a fost emis, precum și copii după alte înscrisuri, dacă acestea sunt disponibile.
- Constația va fi transmisă de către contestator autorității contractante în termen de 24 ore de la data confirmării primirii hotărârii.
- Comisia de soluționare a contestațiilor va comunica rezultatul contestației, în termen de 3 zile de la data înregistrării acesteia la sediul autorității contractante.

B.5.4. Semnarea contractului

- Autoritatea contractantă are obligația de a finaliza procedura de atribuire prin încheierea contractului de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de organizare a licitației în termen de 20 de zile de la data comunicării hotărârii.
- Gestionarul construcției înredevățate are obligația de a încheia procesul verbal de predare-primire a acestuia în termen de 30 de zile de la data constituirii complete a a garanției (contractuale) cu două redevențe licitate.

B.5.5. Transmiterea spre publicare a anunțului de atribuire

Autoritatea contractantă va comunica tuturor ofertanților câștigători rezultatul aplicării procedurii în cel mult 3 zile de la data emiterii hotărârii. Rezultatul aplicării procedurii se publică și pe pagina de web a Primăriei Comunei Crangurile.

B.6. Definitivarea dosarului de concesiune

- Dosarul concesiunii cuprinde toate activitățile desfășurate în cadrul unei proceduri de atribuire, respectiv toate documentele necesare pentru derularea procedurii.
- Dosarul de concesiune:
 - se întocmește și se păstrează de către autoritatea contractantă prin compartimentul Administrativ Patrimoniu;
 - se întocmește pentru fiecare licitație organizată,
 - dacă este solicitat poate fi pus la dispoziția: oricărei autorități publice interesate spre consultare, cu condiția ca nici o informație să nu fie dezvăluită dacă dezvăluirea ei ar fi contrară legii, ar împiedica aplicarea legii, ar afecta interesul public, ar prejudicia interesul legitim al părților sau ar afecta libera concurență; organelor abilitate de a ridica documente care pot servi la dovedirea fraudelor, contravențiilor sau infracțiunilor;
- Are caracter de document public.

Nota: Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public. Accesul nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

B.7. Derularea contractului

B.7.1. Intrarea în efectivitate a contractului

- Contractul intră în efectivitate la data semnării procesului verbal de predare-primire a construcției de către concesiionar.

B.7.2. Îndeplinirea obligațiilor asumate

- Părțile trebuie să-și îndeplinească obligațiile, de bună credință și la termenele stabilite în contractul de concesiune.

B.8. Finalizarea contractului

- Concesionarul/proprietarul are dreptul de a inspecta construcția pentru a verifica dacă în locația respectivă se desfășoară activitatea prevăzută în contractul de concesiune și dacă nu au fost aduse construcției modificări de structură fără avizul Serviciului Tehnic.
- Restituirea garanției de bună execuție (contractuală) :
- Se efectuează potrivit clauzelor contractuale și dacă nu s-au ridicat pretenții asupra ei.
- Autoritatea contractantă are dreptul de a emite pretenții asupra garanției, în limita prejudiciului creat, dacă contractantul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

C.1. Data limită de depunere și alte formalități ce trebuie îndeplinite în legătură cu participarea la licitație.

Oferta cuprinde Scrisoarea de înaintare însoțită de documentele de calificare. Scrisoarea de înaintare se întocmește în conformitate cu modelul prevăzut în secțiunea *IV Formulare*. Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât scrisoarea de înaintare, însoțită de documentele de calificare, să fie primită și înregistrată de autoritatea contractantă la adresa și până la data limită de primire a scrisorii de interes, stabilite în anunțul de licitație.

Scrisoarea de înaintare, însoțită de documentele de calificare, poate fi depusă direct sau transmisă prin poștă. Indiferent de modalitatea de depunere/transmitere, ofertantul își asumă riscurile transmiterii, inclusiv forța majoră.

Adresa la care se depune/transmite oferta, formată din scrisoarea de înaintare însoțită de documentele de calificare: Registratura Primăriei Comunei Crangurile, sau se transmite prin poștă la adresa: comuna Crangurile, sat Badulești, strada Principală, nr. 49A, județ Dâmbovită, cod postal 137171/Registratură.

Data limită până la care se primește oferta, formată din scrisoarea de înaintare însoțită de documentele de calificare: data, ora, din anunțul de licitație.

C.2. Informații privind modul de elaborare și prezentare a ofertei formate din scrisoarea de înaintare însoțită de documentele de calificare Scrisoarea de înaintare și documentele anexate la aceasta trebuie să fie redactate în limba română. Ofertantul trebuie să prezinte un exemplar al scrisorii de înaintare și al documentelor de calificare în original, conform caietului de sarcini. Orice omisiune în acest sens va fi sancționată cu respingerea ofertei. Originalul și copia trebuie să fie tipărite sau scrise cu cerneala neradiabilă și vor fi semnate pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de concesiune. În cazul documentelor emise de instituții/organisme oficiale abilitate în acest sens documentele respective trebuie să fie semnate și parafate conform prevederilor legale. Orice stersatură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de persoana/persoanele autorizată/autorizate să semneze documentele. Autorizarea reprezentantului/ reprezentanților trebuie să fie confirmată printr-o împuternicire scrisă, formular din Secțiunea IV. Ofertantul trebuie să sigileze plicurile. *Plicurile atât exterior cu documentele de calificare cât și cel interior cu oferta, trebuie să fie marcate cu denumirea (numele) și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschise în cazul în care scrisoarea de înaintare este declarată întârziată.* Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa autorității contractante și cu inscripția **"A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA: , ORA: "din anunț.** Dacă plicul exterior nu este marcat conform prevederilor de mai sus, autoritatea contractantă nu își asumă nici o responsabilitate pentru ratificarea ofertei. Ora, data și locul de deschidere a plicurilor care conțin ofertele: ora, data, din anunț, la Sala de consiliu a Primăriei Crangurile. În caz de neajudecare a construcției, licitația va fi reluată în ziua de data, ora (din anunț), iar data limită până la care se primește oferta, formată din scrisoarea de înaintare însoțită de documentele de calificare va fi data, ora, din anunț.

Oferta care este depusă/transmisă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită în anunțul de licitație sau care este primită de autoritatea contractantă după expirarea datei limită de primire a candidaturii se returnează nedeschisă. Ofertanții sunt rugați să depună scrisoare de înaintare cu actele/documentele solicitate în ordinea în care acestea sunt enumerate (menționate) în Secțiunea I – Caiet de Sarcini, pentru a ușura procedura.

C.3. Informații privind criteriul de atribuire

Criteriul pe baza căruia se atribuie contractul de concesiune se face prin licitație și nu poate fi schimbat pe toată durata de aplicare a procedurii de atribuire a contractului respectiv.

Încheierea contractului de concesiune-Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de organizare a licitației în termen de 20 de zile de la emiterea hotărârii.

Contractul de concesiune se încheie pe o perioadă de 5 ani, la tariful de concesiune stabilit în urma licitației pentru primul an.

Prelungirea contractelor de concesiune, aflate în derulare sau care vor fi încheiate după aprobarea prezentei proceduri, se poate realiza pe bază de act adițional, la solicitarea concesionarului cu 30 de zile înainte de data expirării contractului, solicitare aprobată de Consiliul Local al Comunei, după îndeplinirea prealabilă a următoarelor condiții:

- Verificarea respectării de către concesionar a clauzelor contractuale din contractul inițial și a tuturor celorlalte clauze survenite pe parcurs prin acte adiționale ca urmare a modificărilor procedurale sau de legislație;
- Verificarea situației financiare a concesionarului astfel încât la data solicitării să nu existe debite neachitate către Primăria Comunei Crangurile și să fi fost bun platnic pe perioada contractului inițial. La prelungirea contractelor de concesiune se va renegocia Redevența. La renegociere cuantumul de majorare minim va fi de cel puțin 3% față de valoarea redevenței corespunzătoare ultimei luni de valabilitate a contractului.

CONTRACT DE CONCESIONARE

CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie , astăzi _____ între:

Primăria Comunei Crangurile, cod fiscal: **4402639**, adresă: comuna Crangurile, sat Badulesti, strada Principală, nr. 49A, județ Dâmbovita, cod postal 137171, reprezentată de dl. Costin Ionut BARBU, Primarul UAT Crangurile, în calitate de **CONCENDENT/PROPRIETAR** și

în calitate de **CONCESIONAR**

CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie concesionarea Cabinet Medical în suprafață construită de Sc =43,28 mp din construcția în suprafață construită desfășurată de Scd=266,00 mp, având ca destinație Activități Medicale (fosta Scoala), este parte a domeniului public al UAT Comuna Crangurile, acordând concesionarului un drept de folosință limitat în condițiile prezentului contract.

* Cabinet Medical/Farmacie (S activitate 43,28 mp).

Art.2. a) Descrierea obiectului și a comcesiuni este stabilit în caietul de sarcini, anexă, care face parte integrantă din prezentul contract și pe care concesionarul îl acceptă integral.

b) Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părți.

c) Predarea-primirea obiectului comcesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de și va constitui anexa care face parte integrantă din prezentul contract.

d) Bunurile de retur, care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concesionarului, la expirarea contractului de concesionare.

e) Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea comcesiunii la expirarea contractului pot reveni concendenrului, în masura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua.

f) La încetarea contractului de concesionare, din orice cauză, bunurile sunt predate concendentului, concensionarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul înredevențat cu/fără investițiile realizate.

CAP. III DURATA CONTRACTULUI

Art.3. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, intră în vigoare la data semnării prezentului contract.

Art.4. La expirarea termenului, contractul de concesionare poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult o jumătate din durata sa inițială prin simplul acord de voință al părților care vor încheia un act adițional cu cel puțin 30 de zile înainte de încetarea lui.

Art.5. În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului, concesionarul este obligat să părăsească bunul înredevențat la expirarea termenului contractual.

CAP. IV PREȚUL REDEVENȚEI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.6. Redevența pentru folosirea lotului nr. ... din construcție/lot în redevența este deEUR.

Art.7. Redevența lunară se plătește în ultima zi lucrătoare a lunii curente.

Art.8. Plata redevenței reprezintă echivalentul în lei la cursul BNR din în ultima zi lucrătoare a lunii curente când se efectuează plata la caseria Primăriei, prin chitață/factură.

Art.9. Neplata la termen atrage penalități de 0,02% pe fiecare zi de întârziere.

Art.10. Valoarea redevenței poate fi renegociată ținând cont de inflație, evoluția pieței imobiliare sau alți factori de influență specifici pentru contractele de concesionare încheiate pe o perioadă mai mare de 1 (unu) an.

CAP. V FOLOSINȚA SPAȚIULUI DIN CONSTRUCȚIE

Art.11. Prin prezentul contract concendentul/proprietarul transmite concensionarului un drept de folosință limitat asupra spațiului din construcție/lotului înredevențat, în următoarele condiții:

concendentul/proprietarul va putea fără notificare prealabilă să pătrundă în spațiul din construcția înredevențat și va putea suspenda prin orice mijloace de folosință acordate concesionarului în cazul în care acesta: nu plătește integral, la scadență, redevența stabilită; nu respectă obligațiile prevăzute

în contract; are o conduită care prejudiciază pe proprietar sau acționează abuziv față de acesta ori vecinii spațiului din construcția înredevențată.

CAP.VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 12. OBIGATIILE CONCIDENTULUI/PROPRIETARULUI

- a) Relațiile contractuale dintre concendent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii, respectiv pe realizarea unei posibile egalități între avantajele care îi sunt acordate concesionarului și sarcinile care îi sunt impuse.
- b) Concendentul se obligă să pună la dispoziția concesionarului, la data începerii închirierii, inventarul complet, liber de orice sarcini, așa cum se prevede în caietul de sarcini.
- e) Concendentul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar, acesta din urmă având obligația de a pune la dispoziția concendentului toate informațiile, documentele și evidențele solicitate.

Art. 13. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

- a) Să plătească redevența la termenele stabilite.
- b) În consecință, concesionarul nu este obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de executarea obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
 - unei acțiuni sau a unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
 - unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- c) Responsabilitățile de mediu sunt ale concesionarului, acesta răspunde de respectarea normelor de mediu în vigoare (inclusiv instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul construcției înredevențate).
- d) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în prezentul contract și în acord cu normele legale specifice domeniului de activitate respectiv, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop, precum și cu cele prevăzute în caietul de sarcini.
- e) Concesionarul are interdicția subconcesiunii sau concesiunii spațiului din construcție și/sau a contractului de concesiune în tot sau în parte unei alte persoane-obiectul concesiunii ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de concesiune, a profilului/obiectului de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.
- d) Să întrețină spațiul înredevențat și spațiile comune din construcție/imobil ca un bun proprietar și să nu efectueze nici un fel de acte care ar putea conduce la deteriorarea acestuia, în caz contrar fiind obligat la plata c/v lor la încetarea contractului.
- e) Să ia măsurile necesare pentru a nu afecta folosința imobilelor vecine cu cel înredevențat.
- f) Să restituie spațiul din construcție la încetarea contractului în starea în care i-a fost predat.
- g) Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor (inclusiv instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul din construcție înredevențat).
- h) Să obțină toate avizele necesare funcționării, de la autoritățile competente.
- i) Să suporte costurile pentru utilitățile la care este racordat spațiul din construcția înredevențat.
- j) Să suporte sarcinile fiscale aferente spațiului din construcție înredevențat.

Art.15. Concesionarul va fi răspunzător pentru orice deteriorare adusă spațiului implicit construcției. Concesionarul va răspunde față de concendent și față de orice altă persoană pentru prejudiciile cauzate prin producerea unor incendii în spațiul din construcție înredevențat.

CAP.VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.16. Prezentul contract va înceta :

- a) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat.
- b) Prin acordul părților
- c) Prin vânzarea construcției/imobilului.
- d) Prin rezilierea acestuia în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una din părți.
- e) Prin denunțarea unilaterală ce se face cu un preaviz de 30 zile de către partea interesată.

Art.17. Asumarea unui pact comisoriu de gradul IV de către proprietar.

Art.18. Promisiunea concesionarului de a plăti redevența împreună cu penalitățile, nu îl va împiedica pe concendent/proprietar să rezilieze contractul, chiar dacă ulterior va mai fi acceptat plata cu întârziere a redevenței.

Art.19. Concesionarul se obligă să elibereze și să permită reintrarea proprietarului în posesia spațiului/construcției la data încetării contractului. Părțile vor întocmi și vor semna un proces verbal de predare-primire, în care vor descrie în mod detaliat starea în care concesionarul a restituit bunul.

Art.20. Concesionarul nu va putea face investiții din inițiativa sa în contul concesionarului/proprietarului.

Art.21. Concesionarul va putea face investiții pe spațiu/construcție/imobil numai cu acordul prealabil și în scris al proprietarului și numai dacă proiectul și devizul estimativ al lucrărilor au fost avizate anterior de către proprietar. Concesionarul nu va avea drept la nici un fel de despăgubire la încetarea contractului pentru investițiile făcute care sunt imobile prin natura lor, pot reveni proprietarului, în măsura în care acesta din urma își manifestă intenția de a le prelua.

CAP.VIII. ALTE CLAUCZE

Art.22. Forța majoră își produce efectele așa cum este prevăzut în legislația în vigoare.

Art.23. Eventualele litigii născute din interpretarea sau executarea prezentului contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în caz contrar, de către instanțele judecătorești competente.

Art.24. Proprietarul se obligă să răspundă în scris oricăror solicitări din partea concesionarului, în termen de 10 zile lucrătoare de la înregistrarea acestora.

Art.25. Concesionarul are dreptul să facă investiții în construcția concendentului/proprietarului cu acordul prealabil și în scris al proprietarului. Investițiile se fac pe cheltuiala concesionarului și fără drept de despăgubire din partea proprietarului la încetarea contractului.

Art.26. Proprietarul își rezervă dreptul de a inspecta periodic proprietatea sa, de a inventaria patrimoniul (mijloace fixe și mobile) și de a verifica modul în care este administrat și întreținut spațiul din construcție de către concesionar.

Contract de concesiune va fi înscris în cartea funciară a construcției iar costurile înregistrării vor fi suportate de concesionar. Înscrisura se va face în 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului.

Prezentul s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCENDENT/PROPRIETAR

CONCESIONAR

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

(anexă la contractul de concesiune nr.din)

Încheiat astăzi între:

Primăria Comunei Crangurile, cod fiscal: 4402639, adresă: sat Badulesti, strada Principală, nr. 49A, județ Dambovita, cod postal: 137171, tel/fax: +40 767808755/ +40 245714015, e-mail: crangurile@cjd.ro,

reprezentată de, în funcția de, predător
și

..... cu sediul în localitatea.....,
str.....nr..., reprezentată prin.....
având nr. de telefon....., nr fax, în calitate de primitor,

Cu ocazia predării/primirii a..... mp ,
localitatea....., pentru desfășurarea unei activități de

Toate accesoriile construcției/lotului sunt în stare corespunzătoare de folosință.

Locatarul/redevențașul..... se obligă să predea spațiul Cabinet Medical/Farmacie în suprafață construită de $S_c = 43.28$ mp din construcția în suprafață construită desfășurată de $S_{cd} = 266.00$ mp, având ca destinație Activități Medicale (fosta Școală), este parte a domeniului public al UAT Comuna Crangurile, care face obiectul prezentului Proces-Verbal, Primăriei Comunei Crangurile, în stare corespunzătoare de folosință, la rezilierea sau încetarea de drept a contractului.

Procesul verbal de predare/primire a fost întocmit în 3 exemplare: unul pentru Primăriei Comunei Crangurile, unul pentru persoana împuternicită de Primăria Comunei Crangurile să predea spațiul și unul pentru concesionar.

Anexe la prezentul: • PLAN

Primăriei Comunei CRANGURILE,
Am predat,

Numele

Semnătura

.....
Am primit,

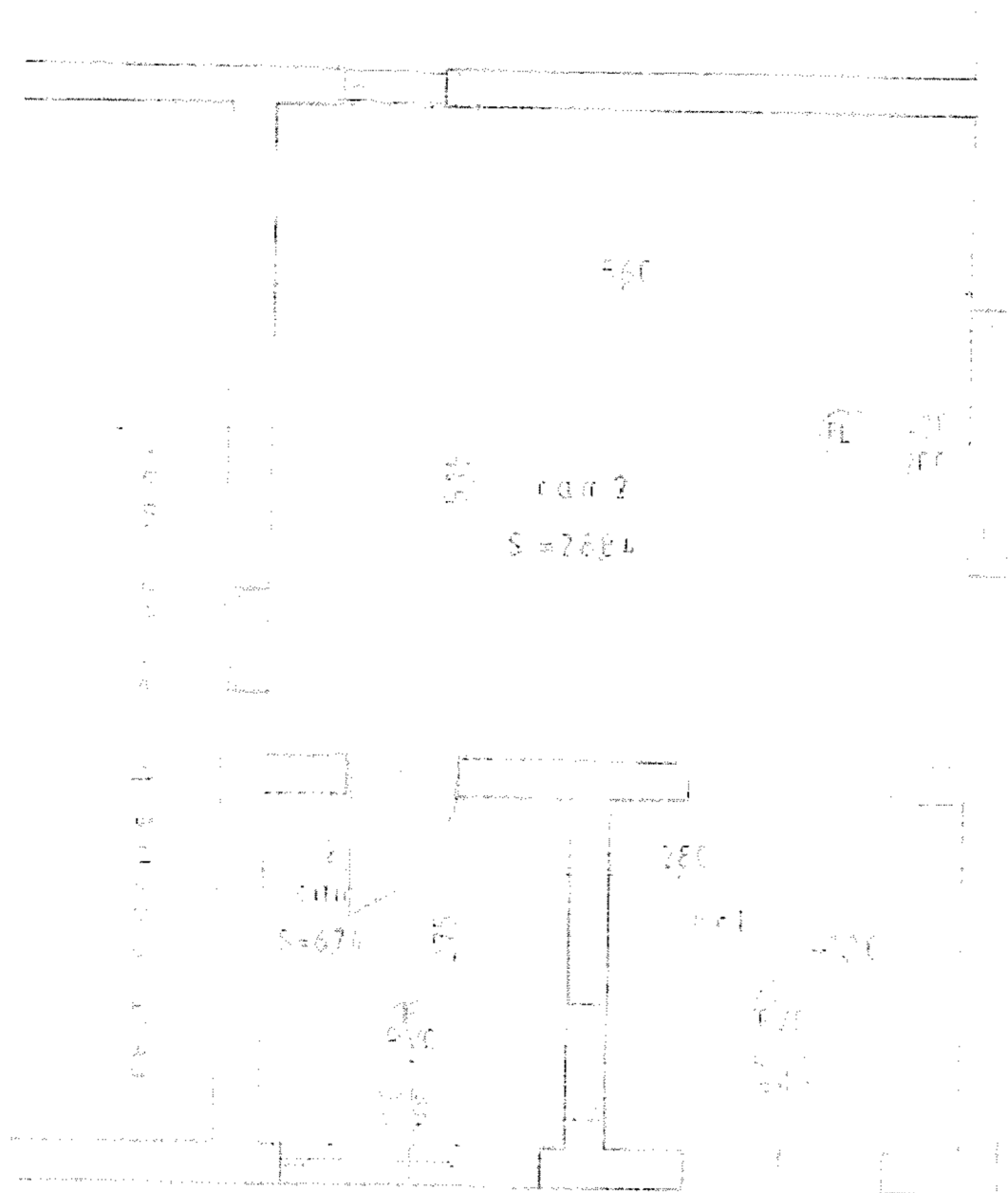
Numele.....

Semnătura

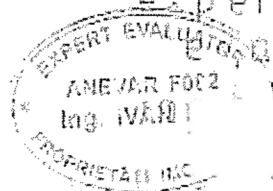
Ștampila (în cazul persoanei juridice)

ANEXE la procesul verbal de predare primire :

RELEVU SFATULUI CU DENTITATI
FARMACIE



relevar
expert tehnic
evaluato



**LISTA BUNURILOR
SCOASE LA CONCESIONARE
procedura de atribuire**

*prin licitație publică cu plic sigilat (cerere de ofertă) și etapă de licitare cu strigare în cazul
ofertanților aflați la egalitate în cadrul aceleiași ședințe de deschidere*

curs BNR la 15.04.2024: 1 euro = 4,9714 lei

Nr.	Denumire/suprafată	Redeventa lunară euro fără tva	Pas de licitație (10%)	Durată contract de concesionare
1.	Cabinet Medical	65,00	6,50	5 ani
	Total Suprafată construită(mp) 43,28			
	Cotă parte indiviză din părți comune 0,00			

COMISIE

ETAPA DE LICITARE CU STRIGARE

conform documentației de concesiune aprobată prin HCL nr. /.....
pentru licitația din data de, ora

Cotațiile de preț

Număr strigări	Societatea comercială	Societatea comercială
	 Valoare ofertă aflată la egalitate	 Valoare ofertă aflată la egalitate
Strigarea nr. Pas de licitare (10%) / Prețul actualizat în urma Strigării nr..... (Euro/lot)	/	/
Strigarea nr. Pas de licitare (10%) / Prețul actualizat în urma Strigării nr..... (Euro/lot)	/	/
.....		
Prețul final în urma etapei de licitație cu strigare (Euro/lot)	/	/
Semnătură ofertant		

OBS: _____

COMISIA DE EVALUARE:

**Secțiunea IV
FORMULARE**

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către

(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

Urmare a publicării anunțului dumneavoastră cu privire la organizarea licitației cu nr. _____ din data de _____ prin care vă exprimați dorința de a concesiona un un spațiu din cimbobil, temporar disponibil, _____ vă transmitem

(denumirea/numele ofertantului)

alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, pentru Cabinet Medical/Farmacie în suprafață construită de $S_c = 43,28$ mp din construcția în suprafață construită desfășurată de $S_{cd} = 266,00$ mp, avand ca destinație Activități Medicale (fosta Scoala), conținând:

- oferta
- documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă va satisface cerințele.

Cu stimă,

Data completării:

Ofertant,

(semnătură autorizată)

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FIȘĂ CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:
- Fax:
- E-mail:
5. Certificatul de inmatriculare/inregistrare _____
(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul: _____
(adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)
8. Principala piata a afacerilor:
9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

Anul	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (echivalent euro)
1.		
2.		
3.		
Media anuala:		

Candidat/ofertant,

(semnatura autorizata)

Către _____

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Subsemnatul(a) _____ domiciliat(a) în
_____ Str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, posesor al B.I.
(CI) seria _____ Nr. _____, C.N.P. _____, telefon
_____ reprezentant (administrator) al A.F., P.F.A.

sau

S.C. _____, cu sediul în _____, jud. _____, str.
_____, nr. _____, având cod fiscal (unic de înregistrare) nr.
_____, înregistrat la Registrul Comerțului cu nr. _____,
cont _____ deschis la
_____, solicit înscrierea la licitația publică care va avea
loc în data de _____ ora _____, la sediul _____,

(denumirea autorității contractante)

pentru concesiune Cabinet Medical/Farmacie în suprafață construită de Sc = 43.28 mp din
construcția în suprafață construită desfășurată de Sed = 266.00 mp. având ca destinație Activități
Medicale/Comerț cu amănuntul a produselor farmaceutice (fosta Școală).

Taxa de participare la licitație a fost achitată cu chitanța nr. _____,
caietul de sarcini a fost achitat cu chitanța nr. _____,
iar garanția de participare la licitație cu chitanța nr. _____.

Am primit documentația pentru licitație.

Nume, Prenume/Funcția

(semnătură autorizată)

L.S

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru

Cabinet Medical în suprafață construită de $S_c = 43,28$ mp din construcția în suprafață construită desfășurată de $S_{cd} = 266,00$ mp, având ca destinație Activități Medicale/Comerț cu amănuntul a produselor farmaceutice (fosta Școală)

Către
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului

_____, ne oferim ca, în conformitate
(denumirea/numele ofertantului)
cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să oferim suma de _____ euro/lună/mp.
(suma în litere și în cifre)

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să achităm lunar contravaloarea în RON a _____ Euro (suma totală).

3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de _____ (_____) zile,
(cifre) (litere)
respectiv până la data de _____, și ea va rămâne obligatorie pentru noi
(ziua/luna/anul)
și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

5. Am înțeles și consimțim ca să constituim garanția cu titlu de buna execuție contractuală în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data ____ / ____ / ____

_____, în calitate de _____,
(semnatura)

Reprezentant legal autorizat să semneze oferta pentru și în numele

(denumirea/numele ofertantului)

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

1. Subsemnatul, _____ reprezentant împuternicit al _____, în calitate de candidat/ofertant/

(denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului)

/ofertant asociat/ terț susținător al candidatului/ofertantului, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile excluderii din procedura de achiziție publică și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, ca _____ privind atribuirea

(denumirea/numele ofertantului)

contractelor de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice și a Hotărârea Guvernului nr. 395/2016 prin care au fost aprobate Normele metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016, respectiv în ultimii 5 ani **nu** am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani.

2. 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, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența, resursele și orice documente doveditoare de care dispunem.

3. Subsemnatul declar că am luat la cunoștință de prevederile art. 326 "Falsul în Declarații" din Codul Penal referitor la "Declaraarea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute la art. 175 sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă."

4. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante _____ cu privire la orice aspect

(denumirea și adresa autorității contractante)

tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

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

Semnătura ofertantului sau a reprezentantului ofertantului _____

Numele și prenumele semnatarului _____

Detalii despre ofertant:

Numele ofertantului _____

Adresa _____

Adresa de corespondență (dacă este diferită) _____

Telefon/Fax _____

Data _____

Ofertant,

(semnatura autorizată)

OFERTANT

.....
(denumirea / numele)

Nr...../Data.....

ÎMPUTERNICIRE

Prin prezenta se certifică faptul că domnul / doamna posesor al
C.I., seria....., nr. având funcția de conform contractului de
muncă nr..... în cadrul societății S.C.....este împuternicit
pentru a reprezenta societatea pentru participarea la achiziția publică de
..... și
pentru a angaja ofertantul în
(denumirea ofertantului și adresa completă)
procedura de achiziție pentru atribuirea contractului de concesiune, Cabinet Medical/Farmacie în
suprafață construită de Sc =43,28 mp din construcția în suprafață construită desfășurată de
Scd=266,00 mp, având ca destinație Activități Medicale/Comerț cu amănuntul a produselor
farmaceutice (fosta Școală).

Data :

OFERTANT ,
Nume, Prenume/Funcția

.....
(semnătură autorizată)

L.S.

Către _____
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

CERERE DE RESTITUIRE GARANȚIE

Subsemnata, SC _____, înregistrată la
Registrul Comerțului sub numărul _____, CIF: _____, cu sediul în
str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap.
_____, localitatea _____, telefon _____, cont nr. _____,
deschis la _____, reprezentat de doamna/domnul
_____, în calitate de _____, vă rugăm să restituiți
suma de _____, reprezentând garanția de participare la licitația nr. _____ din data
de _____, pentru Cabinet Medical/Farmacie în suprafață construită de Sc = 43,28
mp din construcția în suprafață construită desfășurată de Scd = 266,00 mp, având ca destinație
Activități Medicale (fosta Școală).

Vă mulțumim!

Cu deosebită considerație,

SC _____,
(denumire societate și semnătură autorizată)

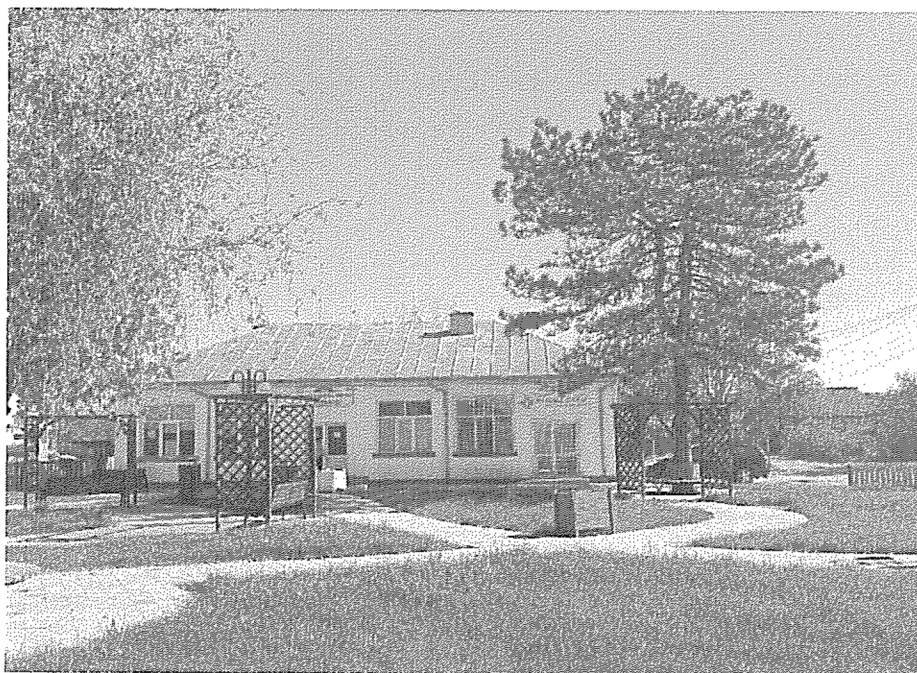
Nr. înregistrare 539/ 15.04.2024

RAPORT DE EVALUARE

CONSTRUCȚIE

SPATIU CABINET MEDICAL

informare în vederea concesiunii



Adresa : Comuna Crangurile, sat Badulesti, cod postal 137171
Coordonate localizare: 52.5845, 36.0836

Client / PRIMĂRIA COMUNEI CRANGURILE
Utilizator CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRANGURILE

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului SC EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului-PRIMĂRIA COMUNEI CRANGURILE

Aprilie 2024

CUPRINSUL

Pagina de titlu	1
Cuprinsul	2
Sinteza raportului.....	3
Certificarea Evaluatorului.....	6
CAPITOLUL I	
1. Termenii de referință ai evaluării	8
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	8
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	8
1.3. Scopul evaluării	8
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	8
1.5. Tipul valorii	8
1.6. Data evaluării	8
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării	8
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	9
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	9
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR	11
1.12. Descrierea raportului	11
CAPITOLUL II	
2. Prezentarea datelor	14
2.1. Identificarea bunurilor subiect. Descrierea juridică	14
2.2. Identificarea eventualelor bunuri imobile evaluate.....	14
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	15
2.4. Informații despre amplasament.....	15
2.5. Descrierea terenului și construcțiilor.....	15
2.6. Date privind impozitele și taxele	15
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	15
CAPITOLUL III	
3. Analiza pieței imobiliare	17
CAPITOLUL IV	
4. Evaluarea	19
4.1. Cea mai bună utilizare	19
4.2. Abordări în evaluare	19
4.3. Evaluarea construcției.....	19
CAPITOLUL V.	
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	22
CAPITOLUL VI.	
ANEXE	24
6.1. Evaluare CONSTRUCȚIE	24
6.2. Estimarea REDEVENȚĂ.....	28
6.3. Fotografii/Hartă.....	29
6.4. Documente/acte proprietar	31

SINTEZA RAPORTULUI

Client/Utilizator	<i>Persoană juridică:</i> Primăria Comunei Crangurile, cod de identificare fiscală: 4402639, sat Bădulesti, strada Principală, nr. 49A, cod poștal 137171, județ Dâmbovița, tel/fax 0245-714 015, e-mail: crangurile@cid.ro
Data editării raportului	15.04.2024
Data inspecției	11.04.2024
Data evaluării	15.04.2024
Evaluator autorizat	Eval-Procons SRL membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 170 valabilă 2024; CUI 24512725, cu sediul: Târgoviște, Bd. Eroilor, nr. 15, cod poștal 130115 Ionescu Romanita Valentina, Evaluator Autorizat EPI, legitimație 13384, valabila 2024, poliță de asigurare de răspundere profesională emisă de Allianz-Țiriac Asigurări SA, valabilă 2024. Competențe: -Evaluatorul oferă o evaluare obiectivă și imparțială; -Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea; -Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are competența de a realiza prezenta evaluare; -Evaluatorul nu a primit asistență profesională în elaborarea raportului din partea altor evaluatori.
Tip proprietate	Construcție –Activitati Medicale (fosta Scoala) face parte din inventarul bunurilor din domeniu public a UAT Crangurile- Dâmbovița, Cod de clasificare: 1.6.1. Constructii pentru invatamant; stiinta; cultura si arta; ocrotirea sănătății ; asistență socială ; cultură fizică și agrement
Adresă poștală	Comuna Crangurile, sat Badulesti, cod poștal 137171
Amplasament /Localizare	Coordonate localizare: 52.5845, 36.0836 Coordonate topo: 521531.5845, 362089.0836 Construcția fosta Scoala, în prezent Activitati Medicale în suprafață construită de 266,00 mp- Spatiu Cabinet Medical in suprafață de 43,28 mp , este amplasată pe terenul cu destinația intravilanul, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 833 mp, NC 71754 -UAT Crangurile-Dâmbovița, Vecinătățile terenului: <i>Nord:</i> MATEI FIRICA; <i>Est:</i> DS 257; <i>Sud:</i> Lot 1; <i>Vest :</i> Lot 1.
Sarcini înregistrate	Nu sunt înregistrate sarcini.
Drept de proprietate	UAT Crangurile, considerat deplin, ca fiind liber de sarcini, valabil și marketabil.
Obiectul evaluării	Construcția fosta Scoala in prezent Activitati Medicale: sat Badulesti, comuna Crangurile, cod poștal 137171
Scopul evaluării	Scopul este concesiune spațiu Cabinet Medical din construcția fosta Scoala in prezent Activitati Medicale, iar cerința este estimarea <i>valorii de piață</i> a construcției menționată mai sus (și stabilirea redevenței pentru spațiul Cabinet Medical;) <i>asa cum este definită</i> în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 ANEVAR. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele

	aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ➤ STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2022: ✓ SEV 100 – Cadru general (IVS Cadrul general) ✓ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) ✓ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102) ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile ✓ Glosar , Abrevieri , Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat																		
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ nu include t.v.a	<table><tr><th rowspan="2">Denumire</th><th>Suprafață construită</th><th colspan="3">Valoare piață estimată</th></tr><tr><th>mp</th><th>lei</th><th>euro</th><th>euro mp</th></tr><tr><td>Clădire activități Medicale (fostă Școală) CF 71754; NC 71754-C1</td><td>266</td><td>357.486</td><td>71.908</td><td>270,33</td></tr></table>					Denumire	Suprafață construită	Valoare piață estimată			mp	lei	euro	euro mp	Clădire activități Medicale (fostă Școală) CF 71754; NC 71754-C1	266	357.486	71.908	270,33
	Denumire	Suprafață construită	Valoare piață estimată																
mp		lei	euro	euro mp															
Clădire activități Medicale (fostă Școală) CF 71754; NC 71754-C1	266	357.486	71.908	270,33															
	<i>curs BNR 4,9714 lei/euro</i> Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt: ➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport; ➤ Valoarea estimată se referă la construcții; ➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport; ➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață; ➤ Valoarea este o predicție; ➤ Tipul raportului: descriptiv, în formă scrisă. ➤ Raportul a fost întocmit pe baza standardelor de evaluare, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR																		
REDEVENȚA ESTIMATĂ	Redevența estimată este:																		
	<table><tr><th rowspan="2">Denumire</th><th colspan="2">REDEVENȚA MINIMĂ</th><th>Durata contractului</th></tr><tr><th>euro/lună</th><th>euro/an</th><th>ani</th></tr><tr><td>Spațiu Cabinet Medicale, din CF 71754; NC 71754-C1; Su activitate 43,28 mp</td><td>65,00</td><td>780,00</td><td>5</td></tr></table>					Denumire	REDEVENȚA MINIMĂ		Durata contractului	euro/lună	euro/an	ani	Spațiu Cabinet Medicale, din CF 71754; NC 71754-C1; Su activitate 43,28 mp	65,00	780,00	5			
Denumire	REDEVENȚA MINIMĂ		Durata contractului																
	euro/lună	euro/an	ani																
Spațiu Cabinet Medicale, din CF 71754; NC 71754-C1; Su activitate 43,28 mp	65,00	780,00	5																
	În estimarea redevenței s-a urmărit valorificarea superioară a potențialului clădirii și utilizarea viitoare a acestuia de către concesionari, utilizare ce va genera venituri. Algoritmul de calcul pentru estimarii redevenței este detaliat în anexa 2- cap VI. În calculul estimării redevenței s-a respectat: ARTICOLUL 297 Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică (1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv: a) darea în administrare; b) concesionarea; c) închirierea; d) darea în folosință gratuită.																		

Necesitatea evaluării	○ Concesionarea spațiului din clădirea subiect pentru utilizare: Cabinet Medical. ○ Raportul de evaluare a fost întocmit ținând cont de toate informațiile furnizate de către client, precum și pe baza datelor culese cu ocazia inspecției proprietății, iar opinia este exprimată în baza scopului evaluării, a condițiilor limitative și a ipotezelor menționate în cadrul raportului de evaluare.
Constatări în urma inspecției	• Evaluatorul a procedat la inspecția bunului ce face obiectul evaluării și a confruntat documentele puse la dispoziție de UAT Crangurile, cu situația din teren, fără să identifice neconcordanțe sau restricții. • Construcția este înscrisă în CF 71754 a UAT Crangurile; • Construcția este utilizată la data inspecției; • Terenul pe care este construită este împrejmuit; • Opinia noastră este exprimată în baza scopului evaluării, a condițiilor limitative și a ipotezelor menționate în cadrul raportului de evaluare.

EVAL-PROCONS SRL

Evaluator Autorizat EPI

Ec.dr. Romanița Valentina IONESCU

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

CERTIFICARE

Subsemnata ec.dr. Ionescu Romanița Valentina, evaluator autorizat, în specialitatea evaluarea proprietății imobiliare, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru titular al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Romanița Valentina IONESCU

Evaluator Autorizat EPI

CAPITOLUL 1

TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Capitolul 1

Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Identificare

Eval-Procons SRL membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 170, valabilă 2024; CUI 24512725, poliță de asigurare de răspundere profesională emisă de Allianz-Țiriac Asigurări SA valabilă 2024; cu sediul: Târgoviște, b-dul Eroilor, nr. 15, cod postal 130115.

Competența autorului raportului de evaluare: Ec.dr. Romanita Valentina IONESCU

-expert evaluator evaluare proprietatea imobiliară atestat de ANEVAR prin certificatul nr. 4746 /2008, emis de Ministerul Învățământului, legitimație 13384, valabila 2024.

- certificat de asigurare de răspundere profesională emisă de societatea Allianz-Țiriac Asigurări SA, valabilă 2024.

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Clientul: Persoană juridică, Persoană juridical, Primăria Comunei Crangurile, adresa sediului: localitatea Crangurile, strada Principală, nr. 49A, sat Badulesti, județul Dambovita, cod poștal 137170, telefon/fax 0245/714015; email: crangurile@cjd.ro, reprezentată prin d-ul Costin Ionut BARBU în calitate de Primar.

Utilizatorul raportului: Persoană juridică, Primăria Comunei Crangurile.
Consiliul Local al Comunei Crangurile.

1.3. Scopul evaluării

Scopul este concesionare spațiului Cabinet medical din construcția fosta Scoala în prezent

Activitati Medicale, iar cerința este estimarea *valorii de piață* a a construcției menționată mai sus și stabilirea redevenței pentru spațiul Cabinet Medical; *asa cum este definită* în

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 ANEVAR

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Construcția supusă evaluării a fost identificată la adresa: comuna Crangurile, sat Badulesti, cod poștal 137171, județ Dâmbovița.

1.5. Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport- în concordanță cu cerințele clientului-reprezintă o estimare a valorii de piață a construcției, așa cum este aceasta definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 (în vigoare la data evaluării) –SEV 104 Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard “*valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*”

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 15.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna aprilie 2024.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

În cadrul procesului de evaluare s-a procedat la interviuarea reprezentanților în vederea stabilirii datelor tehnice, modul de utilizare, aspecte de natură juridică și economică, informații culese cu prilejul inspectării proprietății supuse evaluării care a fost efectuată în data de 11.04.2024 de către evaluatorul autorizat Ionescu Romanita Valentina și administratorul firmei Eval-Procons SRL Gheorghe Ionescu în prezența reprezentantului proprietarului UAT Crangurile.

La baza lucrării de evaluare au stat următoarele documente:

- ✓ Materiale metodologice ANEVAR
- ✓ Devize de execuție din arhiva beneficiarului :

- ✓ Standardele de Evaluare a bunurilor-ediciția 2022 (valabile la data evaluării) și ghiduri de evaluare ANEVAR-GEV
- ✓ Documentele beneficiarului privind dreptul asupra bunului imobil evaluat: inventar.
- ✓ Propria bază de date;
- ✓ Materiale privind piața specifică/imobiliară din România, site-uri internet etc .

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Documentele la dispoziție de către proprietar, respectiv:

- ✓ EXTRAS DE CARTE FUNCİARA PENTRU INFORMARE nr. 60330 din 09.04.2024;
- ✓ EXTRAS DE PLAN CADASTRAL nr. 60751 din 09.04.2024;
- ✓ PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI nr. 78583 din 14.07.2022;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: cataloagele de specialitate și din ofertele existente pe piață pe site-urile de vânzări imobiliare,
- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară-tranzacții și oferte ;
- ✓ Articole din presă.

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

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de ipotezele special, fiind analize, opinii și concluzii profesionale obiective și personale ale evaluatorului.

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că documentul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse

sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.

Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției, efectuând doar o inspecție vizuală exterioară și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea.

Nu s-au putut inspecta componentele ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și am presupus că starea tehnică a acestor părți este conformă cu starea/vechimea lor în condițiile unei exploatare raționale, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

✓ Valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

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

✓ Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în scopul precizat la pct. 1.3. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul *nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.*

În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Ipoteze speciale

✓ Evaluarea numai a construcției Activității Medicale (fosta Școală) aplicând abordarea prin cost

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de *orice altă persoană* sau în alt context, pagube rezultate în urma *deciziilor sau acțiunilor întreprinse* pe baza acestui raport.

✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al societății EVAL PROCONS SRL și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei

și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor-ANEVAR ediția 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea bunului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR- ANEVAR ediția 2022:

- ✓ SEV 100 – Cadru general (IVS Cadrul general)
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ✓ SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică(EVIP)
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ Glosar , Abrevieri , Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

Acest raport de evaluare este valabil, atât timp cât nu se schimbă condițiile inițiale care au stat la baza elaborării lui.

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client/beneficiar și nu accepta nici o responsabilitate față de alte persoane, în nici o circumstanță.

1.12. Descrierea raportului

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra bunului analizat, în baza documentelor avute la dispoziție.

Asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este liber de sarcini.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, este în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor -ANEVAR 2022– SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, *“valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR: SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice activelor de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Riscul evaluării

În opinia evaluatorului, riscul nerealizării valorii estimate în cazul concesiunii imobilului este scăzut, activitatea va avea continuitate în construcția evaluată. La data evaluării piața pentru proprietăți similar **nu** este activă pentru tranzacționare, dar avem o piață, timidă, pentru închiriere, este o perioadă de stagnare sau chiar blocaj datorită condițiilor economice naționale și mai ales internaționale, putând apărea, în perioada următoare, riscul unor corecții de prețuri care sunt însă greu de cuantificat la momentul evaluării atât în ceea ce privește amploarea cât și perioada de timp în care se vor manifesta.

Responsabilitatea față de terți

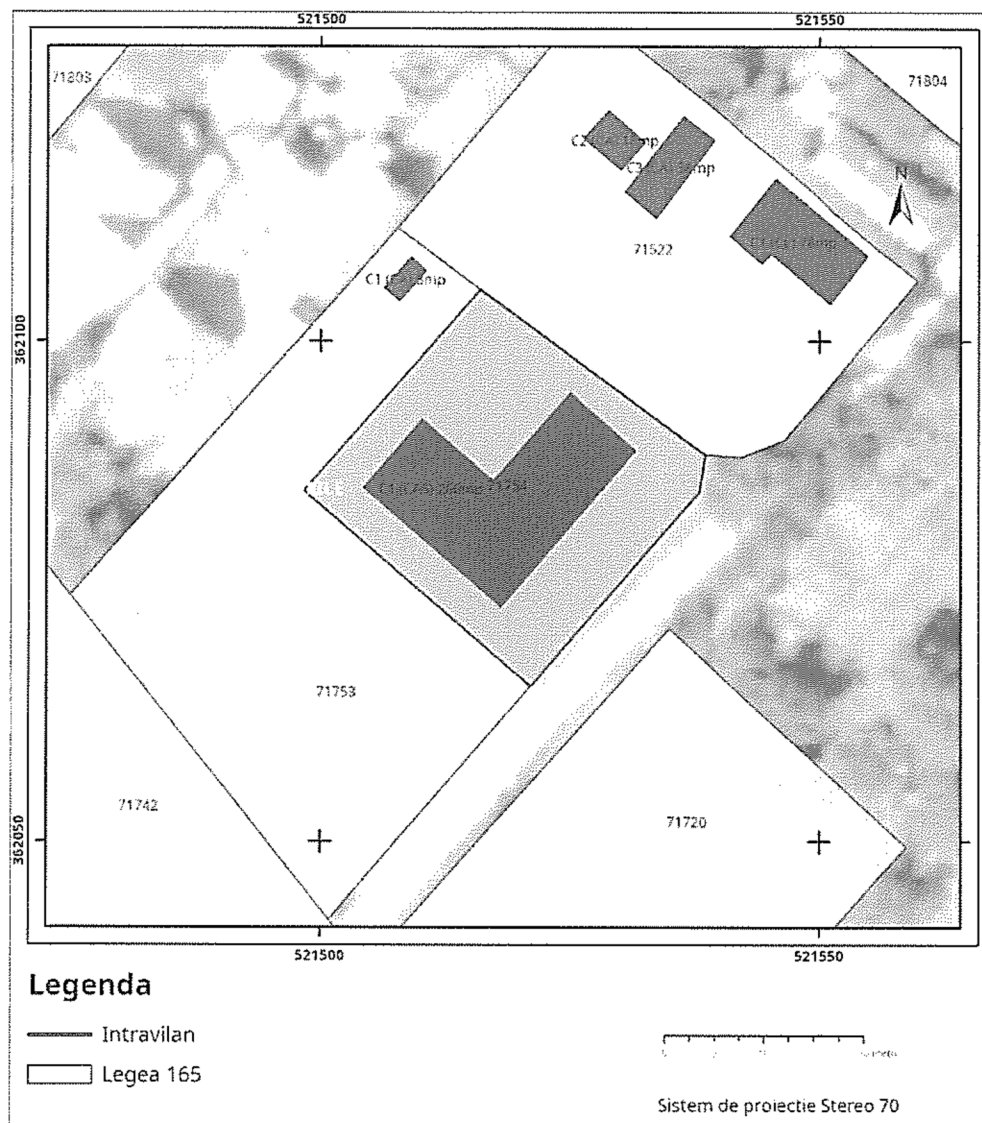
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client/beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client/beneficiar și utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

CAPITOLUL II PREZENTAREA DATELOR

Capitolul 2 Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Construcția a fost identificată în comuna Crangurile, sat Badulesti, cod poștal 137171, județ Dâmbovița, este edificată pe terenul în suprafață de 833 mp, intravilan-curți construcții, NC 71754 UAT Crangurile conform Extras de plan cadastral:



Construcția este înscrisă în CF 71754 a UAT Crangurile, la data evaluării.

Construcția este înscrisă în: "Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Crangurile".

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Sunt bunuri de natura obiecte de inventar dar nu fac obiectul evaluării.

2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

o Tipul zonei: preponderant zona rezidențială, cu terenuri libere și case/vile și Instituții de învățământ.

o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (maxi-taxi) și a autovehiculelor personale.

o Tipul zonei: preponderant zona rezidențială, cu terenuri libere și case/vile și Instituții de

învatamant.

o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (maxi-taxi) și a autovehiculelor personale.

o Unități comerciale în apropiere: Da

o Unități de învățământ: Da,

o Unități de cultură: Da

o Unități medicale: Da

o Instituții de cult: Da

o Sedii de bănci: Nu

o Instituții guvernamentale: Da

o Muzeu: Nu

o Parcuri: Nu

o Lacuri: Nu

o Cursuri de apă: Da, Râul Argeș, Paraul Potocel

Crângurile este o comună în județul Dâmbovița, Muntenia, România, formată din satele Bădulești (reședința), Crângurile de Jos, Crângurile de Sus, Pătroaia-Deal, Pătroaia-Vale, Potlogeni-Vale, Rățești și Voia.

Teritoriul administrativ Crangurile are următorii vecini:

N Hulubesti,

N-E Cobia,

E Gura Fcii,

S-E Gaesti,

S Petresti,

S-V Ratesti,

V Leordeni,

N-V Valea Mare.

2.4. Informații despre amplasamentul imobilului de evaluat

Comuna este traversată de șoseaua națională DN7, care leagă București de Pitești prin Titu și Găești.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Crângurile se ridică la 3.462 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 3.394 de locuitori.

2.5. Descrierea construcției Dispensar Uman de evaluat

Caracteristici fizice:

o Acces: la strazi asfaltate

o Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de gaze: existentă

Rețea urbană de canalizare:—nu(fosa septica)

Rețea urbană de iluminat stradal: existentă.

Date referitoare la construcția de evaluat

Descrierea detaliată a construcției de evaluat este prezentată în anexa nr.1 din prezentul raport

2.6. Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotărâri ale consiliului local.

2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în contractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziție:

- Data: -
- Vânzător: -
- Preț vânzare: -

CAPITOLUL III

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Capitolul 3

Analiza pieței imobiliare

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Piața analizată este cea specifică proprietății din acest raport iar obiectul evaluării îl constituie construcția Dispensar Medical.

Pe piața locală nu s-au identificat tranzacții/oferte sau de închiriere imobile cu construcții identice sau similare cu subiectul de evaluat.

CAPITOLUL IV EVALUAREA

Capitolul 4 Evaluare

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o permisă legal;
- o fizic posibilă;
- o fezabilă financiar;
- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

În cazul bunului subiect, având în vedere scopul evaluării CMBU este cea de continuare a utilizării existente.

4.2. Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Având în vedere bunul de evaluat s-a aplicat abordarea prin cost

4.3. Evaluarea construcției

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii construcției subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea include:

- o **construcții noi** sau construcții relativ nou construite;
- o construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;
- o construcții aflate în faza de proiect;
- o construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Costul de înlocuire (de nou) reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate.

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și deprecieri economice.

Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.

Deprecierea recuperabila: Orice forma de depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic.

Depreciere nerecuperabila: Depreciere care nu poate fi remediata convenabil din punct de vedere economic, deoarece cresterile in utilitate si valorile rezultate sunt mai mici decat cheltuielile pentru remediere.

Depreciere fizica reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate ca rezultat al utilizarii, deteriorarii, expunerii la diverse elemente de mediu, suprasolicitarii si altor factori similari. Deprecierea fizica s-a estimat folosind analiza varsta efectiva durata de viata utila normală.

Deprecierea functională reprezinta pierderea in valoare sau utilitate a unei proprietati cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii cand aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, realizata cu tehnologie modernă.

Deprecierea din cause externe reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de factori economici din exteriorul acesteia. Acesti factori include costul majorat al materiilor prime, modificarea conditiilor economice care influenteaza cererea pentru bunuri si servicii produse de active sau cheltuielile de exploatare ale acestuia, costul fortei de munca sau serviciile generate de proprietatea respectiva din cauza concurentei sporite, legislatiei de mediu si alti factori asemanatori etc.

În cazul construcției subiect nu s-au aplicat deprecieri, construcția este în curs de execuție-fază de nou.

În cadrul acestui raport pentru construcție a fost aplicată metoda valorii de înlocuire – *cost de nou determinat prin devize*.

În anexele 1 și 2 (capitolul VI. ANEXE), este prezentată aplicarea metodei prin care au fost estimate: valoarea de piață a construcției și redevența minimă pentru spațiul înredevențiat.

Anexele fac parte integrantă din raportul de evaluare..

CAPITOLUL V
ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Capitolul 5

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piață-analiza pe perechi de date = nu s-a aplicat

Abordarea prin venit-capitalizarea directă = nu s-a aplicat

Abordarea prin cost-metoda devizelor = s-a aplicat

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării, este metoda devizelor din cadrul abordării prin cost pentru construcție.

Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a construcției evaluate este estimată la:

Denumire	Suprafață construită	Valoare de piață estimată		
	mp	lei	euro	euro/mp
Clădire activități Medicale (fostă Școală) CF 71754; NC 71754-C1	266	357.486	71.908	270,33

curs BNR: 4,9714 lei/euro

15.04.2024

SC EVAL-PROCONS SRL

Expert autorizat EPI

Ec.dr. Romanița Valentina IONESCU

CAPITOLUL VI
ANEXE

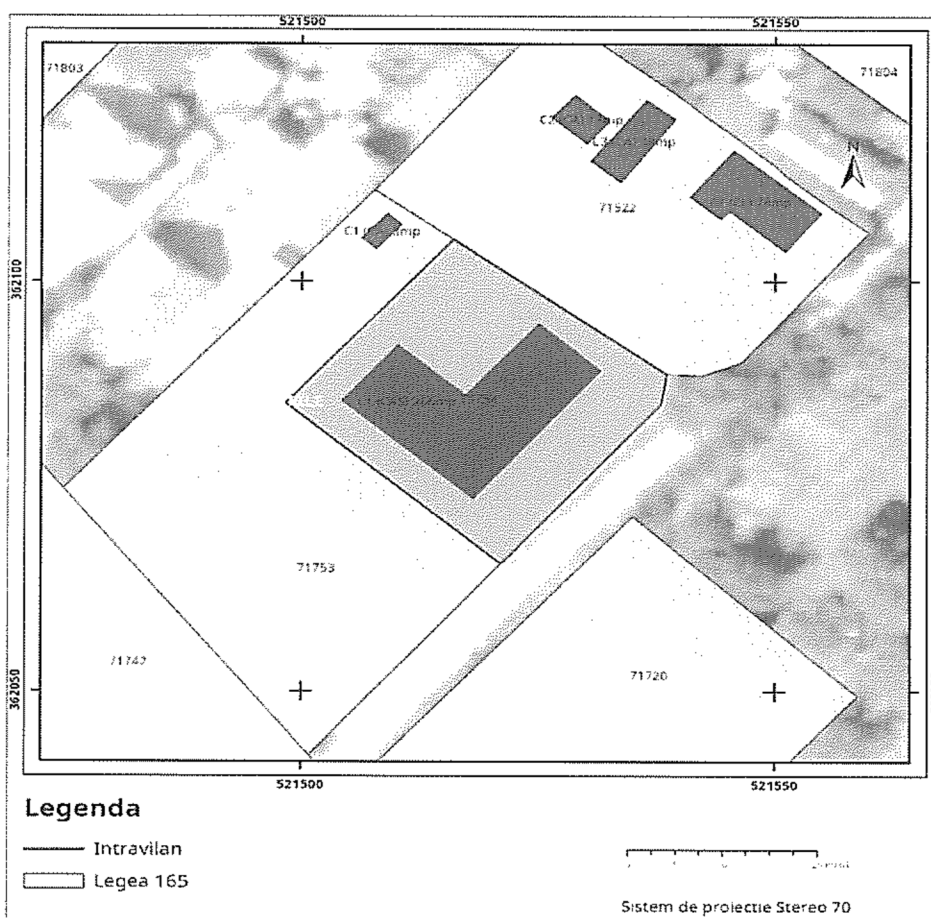
6.1. Anexa nr. 1. EVALUARE CONSTRUCȚIE

Clădire Activități medicale (fosta Școală) Crangurile

A. FIȘĂ DE INSPECȚIE

DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea mijlocului fix	Clădire Școală
Numar de inventar	188
Cod de clasificare / Durata ani	1.6.2./40-60 ani, conform HG nr. 2139/2004-Catalog privind clasificarea și duratele normale de funcționare, modificată și completată prin HG nr. 1496/2008* și Indicativ P 135-1999 aprobat de MLPAT cu ordinal nr. 85/N/99, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normal la mijloace fixe din grupa I. "Construcții"
Localizare/Amplasament	Coordonate topo : 52.5845; 36.0836 Construcția este edificată/amplasată pe terenul în suprafață de 833 mp, cu destinația intravilan, categoria de folosință curți construcții, număr cadastral (NC) 71754-C1_UAT Crangurile. Vecinătăți: • Nord: MATEI FIRICA; • Est : DS 257; • Sud : Lot 1; • Vest : Lot 1. Terenul are acces indirect la DN7 și direct la DS 257.



Destinația actuală	Clădire pentru activități medicale
Data P.I.F.	1978
Clasă energetică	Nu deține Certificat de performanță energetică
Valoare de inventar - lei	195.000
Sursa de documentare	Contabilitate Primărie

	HG 1350/2001 modificată și completată. Anexa nr. "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Crângurile": Inventar domeniul public la 31.12.2023. Primăria Crângurile
--	---

CARACTERISTICI TEHNICE

Tipul construcției	Construcții pentru învățământ, știință, cultură și artă, ocrotirea sănătății,		
Regim de înaltim	Parter		
Elemente geometrice	Suprafata construita (mp)		266,00
	Suprafata desfasurata (mp)	CF 71754-C1, NC 71754-C1	266,00
	Plansee intermediare		1
	Inaltim libera (m)		2,80
Elemente structurale și nestructurale	<i>Specificatie</i>	<i>Denumire</i>	<i>Stare tehnică</i>
	Structura	Fundații continue din beton Stâlpi și grinzi din beton; Zidărie portantă Șarpantă din lemn în patru ape	buna
	Inchideri	Zidărie din cărămidă; Tâmplarie pvc culoarea alb cu geam termopan	bună
	Învelitoare	Tablă zn (lisă)	bună
	Compartimentări	Zidărie din cărămidă; Tâmplarie pvc și lemn	bună
	Pardoseli	Spațiul de consesonat: pardoseli din beton	bună
	Finisaje interioare	Tencuieli drișcuite-zugrăveli lavabile	bună
	Finisaje exterioare	Tencuieli drișcuite-zugrăveli lavabile de exterior	bună
Instalații, utilități, protecția mediului	<i>Specificatie</i>	<i>Denumire</i>	<i>Stare tehnică</i>
	Electrice (iluminat)	Flourescent si prize	bună
	Termice	Spațiul de concesionat, nu	-
	Apa si canalizare	Apa potabila din rețeaua stradală Fosă septică (Canalizare la rețeaua stradală)	bună

CALCULUL DE EVALUARE

Metoda de evaluare utilizata	Metoda valorii de înlocuire
Sursa de estimare a costurilor	Cataloage de prețuri 1965 (întocmite de Comisia pentru inventarierea și reevaluarea fondurilor fixe), reeditate de MATRIX ROM). Coeficient de corecție la data de 30.09.2023, conform Buletinului de Expertiză Tehnică nr. 165 editat de CET-R în octombrie 2023, actualizat la data evaluării.
Determinarea valorii de înlocuire (V_i) la data evaluării	Determinarea valorii de înlocuire (V_i)=costului de nou (CN) la data evaluării $V_i = V_0 \times K_a \times A_d$ unde: CN = cost de nou V_0 = valoarea de înlocuire unitară=cost barem (lei/mp) K_a = coeficient de corecție actualizat fără tva la data evaluării A_d = aria desfășurată (mp)

Calcul pe baza Cataloagelor 1964				
Catalog 117 Fișa 3. Școală				
Barem și ajustări	UM	Lei / UM	Cantitate (mp)	Preț total
Pentru construcții și instalații	mp	740	266	196.840,00
Pentru înălțimi mai mici de 3,4 m		-60	266	-15.960,00
Pentru finisaj inferior		-40	266	-10.640,00
Pentru lipsă încălzire se scade 70 lei/mp		-70	266	-18.620,00
TOTAL (prețuri 1964)		570	266	151.620,00
Coeficient de actualizare (fără TVA)				3,696
Valoare de înlocuire=Cost de nou fără TVA			lei	560.388,00

Mod de calcul al indicelui de actualizare

Indice actualizare conform buletin CET (30.09.2023)	Indice actualizare conform buletin CET denominat (30.09.2023)	Indice actualizare conform buletin CET denominat și fără TVA 19% (30.09.2023)	Indice actualizare conform buletin CET denominat și fără TVA 19% (30.09.2023) indexat cu creșterea leu/EUR de la 30.09.2023 la 15.04.2024
43.758,653	: 10.000 = 4,376	: 1,19=3,68	x 4,9714: 4,9493= 3,696

Determinarea deprecierii fizice

Ponderea orientativă a subansamblelor constitutive, anexa nr 45, P 135/1999

Structura de rezistență	Anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare)	Finisaje	Instalații	Total
pondere (%)	pondere (%)	pondere (%)	pondere (%)	(%)
40	17	25	18	100

Deprecierea fizică s-a estimat folosind analiza **vârstă efectivă/durată de viață utilă a clădirii** (Indicativ P 135-1999 aprobat de MLPAT cu ordinal nr. 85/N/99) și modul de întreținere și ca urmare a calității lucrărilor de întreținere, reparații curente și capitale. Uzura fizică depinde și de o serie de alți factori: materialele de construcție folosite, soluțiile constructive, activitățile desfășurate în interiorul clădirii.

1. Cod de clasificare a clădirii :

1.6.2. Construcții pentru învățământ, știință, cultură, **ocrotirea sănătății**, ...

2. Determinarea vârstei efective a clădirii

Dacă s-au făcut extinderi la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta efectivă se va calcula din **anul construirii (vârsta cronologică=vechime)** și anul când s-au făcut extinderi/modernizări la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta efectivă se va calcula ca medie ponderată, utilizând următoarea tehnică:

> aria desfășurată construită drept cheie de pondere

Componentă	Acđ (mp)	An PIF	Vârstă/Vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta efectivă
Clădire inițială	266	1978	46	$266/266 * 46 = 46$
Extinderi	-	-	-	-
TOTAL	266			Vârsta efectivă=46 ani

3. Estimare stări tehnice a clădirii cu depreciere normală

Categoria satisfăcătoare (S)-nu s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente.

4. Încadrarea mediului de folosință

Mediu normal=Categoria de încadrare a mediului de folosință a clădirii este **NORMAL**

5. Determinarea deprecierii fizice normale (Dfn) conform Anexei nr.35 - Indicativ P 135-1999, corespunzător subgrupeii, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei efective a clădirii-la determinarea deprecierii pentru vârstă (vechime) necuprinse în table se va folosi interpolarea.

	Dfn se determină astfel: $D_{fn} = D1 + (D2 - D1)/(V2 - V1) \times (V_{ef} - V1)$ unde: D1 = grad de depreciere fizică normal pentru vechimea V1 D2 = grad de depreciere fizică normal pentru vechimea V2			
Deprecierea funcțională	Deprecierea funcțională = este o pierdere de valoare cauzată de: supradimensionare, deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul.			
Deprecieri externe	Nu este cazul			
Determinarea valorii evaluate (Vp)	Valoarea de înlocuire (lei)		560.388	
	STABILIREA DEPRECIERILOR			
	* condiții de exploatare		normale	
	* starea tehnică		bună	
	* vârsta efectivă		46 ani	
	Gradul de uzură fizică, din care:	pondere uzură	32,95%	184.619,83
	* Structură	40%	47%	104.232,17
	* Anvelopă (închideri, compartimentari, învelitoare)	17%	33%	31.437,77
	* Finisaje	25%	25%	34.323,77
	* Instalații	18%	15%	14.626,13
	Neadekvare funcțională		5%	18.281,50
	Depreciere din cauze externe		0,00%	0,00
	VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ = RAMASĂ A CONSTRUCȚIE		357.486	Lei

Vechime (ani)	Construcții pentru învățământ, știință, cultură și artă, ocrotirea sănătății, asistență socială, cultură fizică și agrement						Case de sanatate, băi publice, baze de tratament (1.6.2.3)		
	Structura								
	Zidărie (cărămida, înlocuitori, blocuri patrată), beton armat, metal (1.6.2.1)			Lemn, paianță, chirpici, pământ stabilizat (1.6.6.2)					
	Starea tehnică								
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	-	-	-	-	-	2	-	-	3
4	-	-	5	-	3	5	-	4	6
6	-	5	8	5	7	10	5	7	9
8	5	8	11	8	10	13	8	10	12
10	8	11	14	17	20	23	12	14	16
15	13	16	19	26	30	33	21	23	25
20	18	21	24	35	40	43	30	32	35
25	23	26	29	45	50	53	39	41	45
30	28	31	34	55	60	63	48	50	55
35	33	36	39	65	70	73	57	60	65
40	38	41	44	75	80	84	66	70	75
45	43	46	50	85	90	95	75	80	85
50	48	52	56	-	-	-	85	90	95
55	54	58	62	-	-	-	-	-	-
60	60	64	68	-	-	-	-	-	-
65	66	70	74	-	-	-	-	-	-
70	72	76	80	-	-	-	-	-	-
75	78	82	86	-	-	-	-	-	-
80	85	90	95	-	-	-	-	-	-

6.2. ALGORITM DE CALCUL REDEVENȚĂ

Denumire	SPAȚIU DE CONCESIONAT					
	Scd	Valoare		Redevență minimă		
	mp	lei	euro	euro/ an	euro/ lună	euro /mp/lună
Spațiu Cabinet Medical, din CF 71754; NC 71754-C1	43,28	58.165	11.700	780,00	65,00	1,50

curs BNR 15.04.2024: 4.9714 lei/euro

NOTĂ: În calculul redevenței s-a avut în vedere:

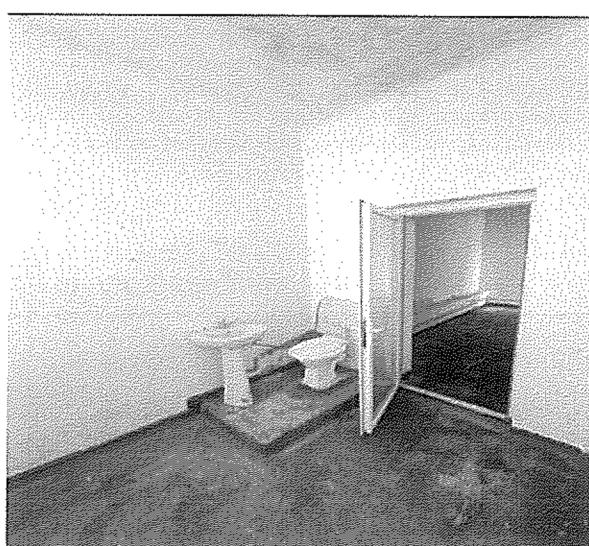
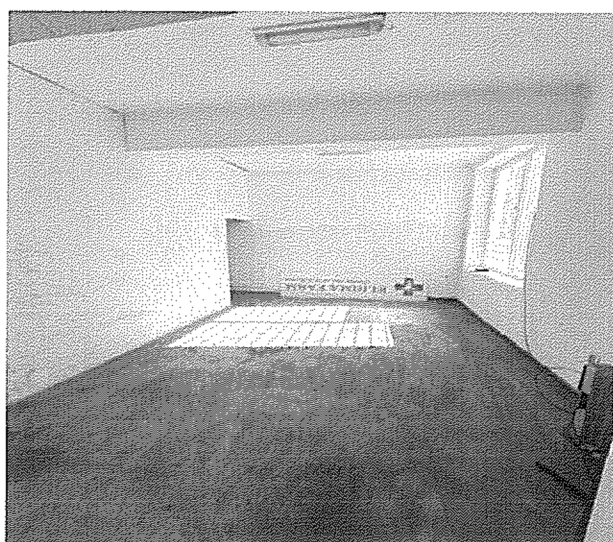
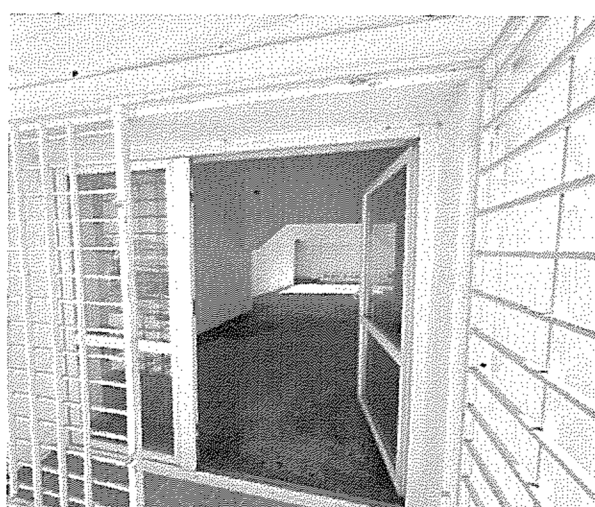
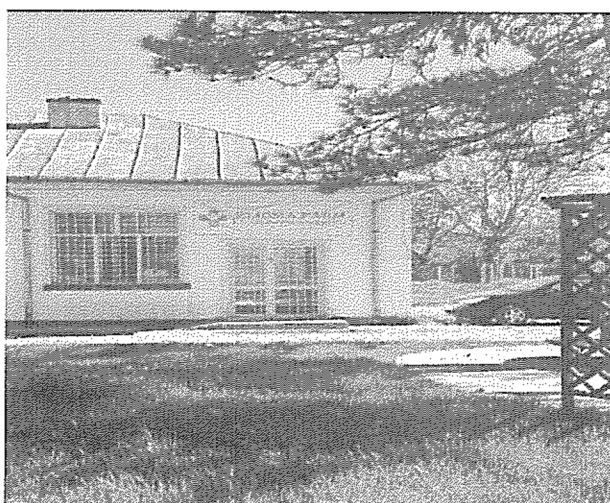
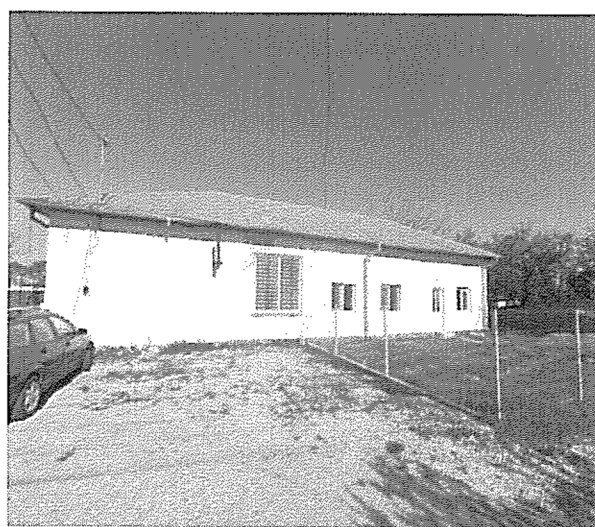
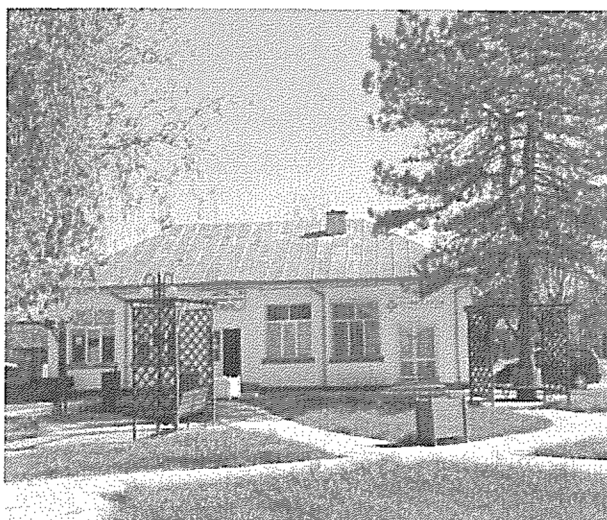
- Recuperarea valorii de piață estimată (valorii rămase) a clădirii în 15 ani;
- Recomandarile din Indicativul P135/1999 “Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normală, în condiții normale de exploatare, a mijloacelor fixe din grupa 1 “CONSTRUCTII”, aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999, în vigoare la data evaluării;
- Concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public, spațiul din clădirea ce face obiectul concesiunii, este de interes public/social și economic.

VALOARE DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PENTRU CLĂDIRE

Denumire CLĂDIRE	Valoare evaluată CLĂDIRE		
	Scd mp	lei	euro
Clădire activități Medicale (fostă Școală) CF 71754; NC 71754-C1	266	357.486	71.908

curs BNR 15.04.2024: 4.9714 lei/euro

6.3. FOTOGRAFII/ HARTĂ



HARTĂ



6.4. Documente/acte proprietar Construcție Activitati Medicale (fosta Scoala)

ANEXA NR. 4 LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 8616/20.08.2024

S.C. EVAL-PROCONS S.R.L.

TÂRGOVIȘTE

B-DUL EROILOR, NR. 15, BL.C4A

CUI: 122512725, ORC: J15/1279/122.09.2008

Tel: 01225/214328; 0721321878

E-Mail: eval.procons@yahoo.com

Nr. înregistrare 540/ 16.04.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind

CONCESIONARE

Spațiu CABINET MEDICAL/FARMACIE



Adresa : Sat Badulesti, comuna Crangurile, cod poștal 137171, județ Dâmbovița

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI CRANGURILE
Localitatea Crangurile, strada Principală, nr. 49A
cod poștal 137171, județul Dâmbovița
CONSILIUL LOCAL CRANGURILE

Aprilie 2024

CUPRINS

I. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat	2
II. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii	3
III. Nivelul minim al redevenței	6
IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată și justificarea alegerii procedurii.....	6
V. Durata estimată a concesiunii	6
VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare	6
VII. Rezultatul analizei necesității și oportunității.....	6
ANEXE:	
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL pentru imobilul UAT Crangurile /DAMBOVITA, Loc. Crangurile.....	7
Plan de ansamblu	8
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE	
Carte Funciară Nr. 71754 Crângurile.....	9

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesiune Spatiu Cabinet Medical/Farmacie din construcție

Capitol I. Descrierea și identificarea bunului

Bunul ce urmează a se concesiune este construcția Spatiu Cabinet medical în suprafață de 43,28 mp, care face parte din imobilul fosta Scoala, cu destinația în prezent activități medicale în suprafață construită de $S_c=266,00$ mp; este amplasată pe terenul împrejmuit cu destinația intravilanul, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 833 mp, NC 71754-UAT Crangurile-Dâmbovița.

Construcția face parte din -"Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Crangurile".

Vecinătăți teren :

Nord: MATEI FIRICA

Est : DS 257

Sud : Lot 1

Vest : Lot 1

Date de identificare construcție :

Construcția cu destinația Activități medicale, este situată în Sat Badulesti, comuna Crangurile, cod poștal: 137171, județ Dâmbovița

Cod de clasificare/ durată de funcționare normală de 1.6.2./40-60 ani conform HG nr. 2139/2004-Catalog privind clasificarea și duratele normale de funcționare, modificată și completată prin HG nr. 1496/2008 și 80 de ani pentru structură în condiții normale, conform Indicativ P 135/1999 în vigoare la data evaluării.

Accesul la imobil-se face indirect din drum asfaltat DN 7 si din DS 257.

Construcția este amplasată pe terenul împrejmuit în suprafață $S_t=833$ mp, destinația: intravilan, categoria de folosință curți construcții și are următoarele vecinătăți: Nord: MATEI FIRICA, Est : DS 257, Sud : Lot 1, Vest : Lot 1.

Topografia terenului: teren plan - în zonă nu au fost observate alunecări de teren

Forma terenului: dreptunghiulara.

Utilități pe teren: curent electric și apă potabilă din rețea stradală și fosă septică;

platformă gunoi și deposit cenușă, iar deșeurile menajere se colectează la europubele proprii și sunt ridicate de o firmă specializată.

Zona de amplasare a terenului: în zona mediană a localității Badulesti , comuna Crangurile.

Tipul zonei este predominant zona rezidențială.

Gradul de poluare al zonei: sonoră-ponderat.

Descriere clădire :

-finalizarea construcției în anul 1978.

-regim de înălțime : parter

-suprafața construită (mp) 266,00

-înălțimea liberă la parter (ml) 2,80

Prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Crangurile nr. s-a aprobat demararea procedurii pentru concesiunea bunului descris mai sus sub denumirea - "Spatiu Cabinet medical/farmacie".

Capitol II. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

2.1. Aspecte economice, financiare, sociale și de mediu

Motivatia pentru componenta economică: - administrarea eficientă a domeniului public al comunei Crangurile pentru dezvoltarea mediului economico- social și pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local- redeventa obtinuta prin concesionare se constituie venit la bugetul local (art 307, al. (1) din din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificat și completat).

Motivatia pentru componentă financiară: principalele avantaje ale concesionării sunt:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și utilizare a terenului și viitoarelor investiții ce se vor fi edifica pe acestea;
- concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren și constructii (dacă este cazul) care reprezintă sarcina fiscală a concesionarului, în conditii similare impozitului imobilului înredevențat, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului concesionat, în sarcina concesionarului.

Motivatia pentru componenta socială: - crearea unui climat cu un impact pozitiv si conditii civilizate și sănătoase asupra comunității.

Crângurile este o comună în județul Dâmbovița, Muntenia, România, formată din satele Bădulești (reședința), Crângurile de Jos, Crângurile de Sus, Pătroaia-Deal, Pătroaia-Vale, Potlogeni-Vale, Rătești și Voia. Comuna este traversată de șoseaua națională DN7, care leagă București de Pitești prin Titu și Găești.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Crângurile se ridică la 3.462 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 3.394 de locuitori. Crângurile este o comună în județul Dâmbovița, Muntenia, România, formată din satele Bădulești (reședința), Crângurile de Jos, Crângurile de Sus, Pătroaia-Deal, Pătroaia-Vale, Potlogeni-Vale, Rătești și Voia. Comuna este traversată de șoseaua națională DN7, care leagă București de Pitești prin Titu și Găești.

Vecinii localității sunt:

N Hulubesti,

N-E Cobia,

E Gura Foi,

S-E Gaesti,

S Petresti,

S-V Ratesti,

V Leordeni,

N-V Valea Mare.

Amplasamentul comunei este favorabil, dezvoltarea economică este prezentă, activitatea specifică a comunei este agricultura si cresterea animalelor, gater, prestari servicii, brutarie și magazine mixte.

Motivatia pentru componenta de mediu: - concesionarul va avea obligatia, prin contractul de concesiune, să respecte legislatia în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie la limita minimă.

Pentru toate imobilele din domeniul public al comunei Crangurile, Primăria detine avize/autorizatii de functionare în conditiile reglementărilor legale.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea, evitarea poluarii solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și mentinerea cu strictete a restrictiilor de igienă cerute de reglementarile legale în vigoare.

2.2. Aspecte juridice

Din punct de vedere juridic, concesiunea imobilului ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru finanțarea proiectelor de investiții,

ceea ce conferă avantajul abordării unor surse de finanțare alternative, în actualul context economic și financiar.

Componenta legislativă este constituită din: OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, reglementat de:

ARTICOLUL 1. Obiectul de reglementare

(1) Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea și funcționarea autorităților și instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum și unele reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale.

(2) Prezentul cod se completează cu Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, precum și cu alte reglementări de drept comun aplicabile în materie.

ARTICOLUL 4. Domeniul de aplicare

Prezentul cod se aplică în activitatea autorităților și instituțiilor administrației publice, în raporturile dintre autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și în raporturile acestora cu alte subiecte de drept public sau privat. - ARTICOLUL 355 Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale:

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se afla în circuitul civil și se supun regulilor prevazute de Legea nr. 287/2009, republicata, cu modificarile ulterioare, daca prin lege nu se prevede altfel.

ARTICOLUL 297 Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică

(1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea în administrare;
- b) concesiunea;
- c) închirierea;
- d) darea în folosință gratuită.

(2) În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de concesiune se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local. *Reglementări privind durata concesiunii:*

-ARTICOLUL 306 Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui.

(2) Durata concesiunii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, încheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata însumată să nu depaseasca 49 de ani.

(4) Prin exceptie de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesionari cu durata mai mare de 49 de ani.

Stabilirea redevenței

- ARTICOLUL 307 Redeventa

(1) Redeventa obtinuta prin concesiune se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, dupa caz.

(5) La initierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevazut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale sau autoritatile administratiei publice locale, dupa caz, vor avea in vedere urmatoarele criterii:

- a) proportionalitatea redevenței cu beneficiile obtinute din exploatarea bunului de catre concesionar;
- b) valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Reglementări privind durata concesiunii:

-ARTICOLUL 306 Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesionari cu durată mai mare de 49 de ani.

(5) Garanția de bună execuție (contractuală) este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a **două redevente**.

- ARTICOLUL 1799 Noul Cod Civil- Obligațiile privind folosirea bunului -Dispoziții generale

Locatarul este obligat să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract.

Atribuire a contractului de concesionare și a contractului de închiriere-Modalități de atribuire - Procedurile de atribuire

Atribuirea este conform Paragraful 10 Procedura simplificată | Lege 98/2016- Art. 113 și respectarea Art 311 Principii pentru atribuirea contractului de concesiune | OUG nr. 57 /2019

Procedura de licitație publică pentru atribuirea contractului de concesionare este procedura simplificată- cunoscută uzual sub denumirea de "cerere de ofertă" care se va desfășura conform caietului de sarcini.

În situația în care, după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse oferte valabile, s-au nu se oferă cel puțin pretul de pornire, bunul se consideră retras de la concesiune sau închiriere.

Declanșarea unei noi proceduri de concesiune sau închiriere a bunului va fi aprobată de Consiliul Local Nucet sau se va aplica procedura de negociere directă-respectând art. 318 | OUG nr. 57 /2019.

2.3. Aspecte tehnico-urbanistice

Din punct de vedere tehnic, imobilul ce face obiectul concesiunii se află în stare bună, are o topografie favorabilă, urbanistic acesta este în zonă avantajoasă cu acces la DN7.

Investitiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și vor fi calculate la gradul 8 de seismicitate. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului. Amplasarea în teren a investiției precum și accesele vor fi proiectate conform REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al Comunei Crangurile, județul Dâmbovită, în vigoare la această dată.

Capitol III. Nivelul minim al redevenței

Pretul (chiria/redevența) minimă lunară/anuală de concesiune a construcției "Spatiu Cabinet Medical/Farmacie" a fost stabilit având la bază raportul de evaluare întocmit de Eval-Procons SRL Târgoviște și înregistrat cu nr. 539/15.04.2024 și este de:

- pentru concesionare Cabinet medical/Farmacie

• **lot CABINET MEDICAL/FARMACIE:** 65,00 euro/lună sau 780,00 euro/an (1,50 euro/mpSua/**lună**) fara t.v.a. curs BNR la 15.04.2024: 1 euro = 4,9714 lei.

Capitol IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii licitației- art. 312, alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Apreciem ca cea mai potrivita modalitate de acordare a concesiunii sau închirierii, potrivit legislatiei în vigoare este procedura concesiunii prin licitație publică cu plic sigilat.

Procedura de licitație se va desfășura conform caietului de sarcini.

Procedura de licitație respectă principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune și anume: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și concurența.

Oferta de concesiune este valabilă pentru persoane fizice sau juridice, publice sau private cu impact pozitiv și condiții civilizate asupra comunității.

Capitol V. Durata estimată a închirierii/concesiunii

Durata concesiunii a fost stabilită la 60 luni (5 ani). Termenul contractului va putea fi prelungit prin acordul părților, conform prescripțiilor legale de la momentul intervenirii.

Capitol VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere/concesiune

Respectând prevederile legale estimăm că procedura de închiriere/concesiune până la care poate fi încheiat contractul de concesiune este de maxim 2 luni de la aprobarea hotărârii de consiliul local.

Capitol VII. Rezultatul analizei necesității și oportunității

Din analiza elementelor prezentate și specificului cererii și ofertei au reșit următoarele:

- concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca **prioritate interesul public**;
- imobilul ce face obiectul concesiunii, este un imobil de interes public/cultură fizică și agrement și în același timp, **generator de venituri**.

Întocmit,

EVAL-PROCONS SRL

Ing. ec. Gheorghe IONESCU

ANEXE :

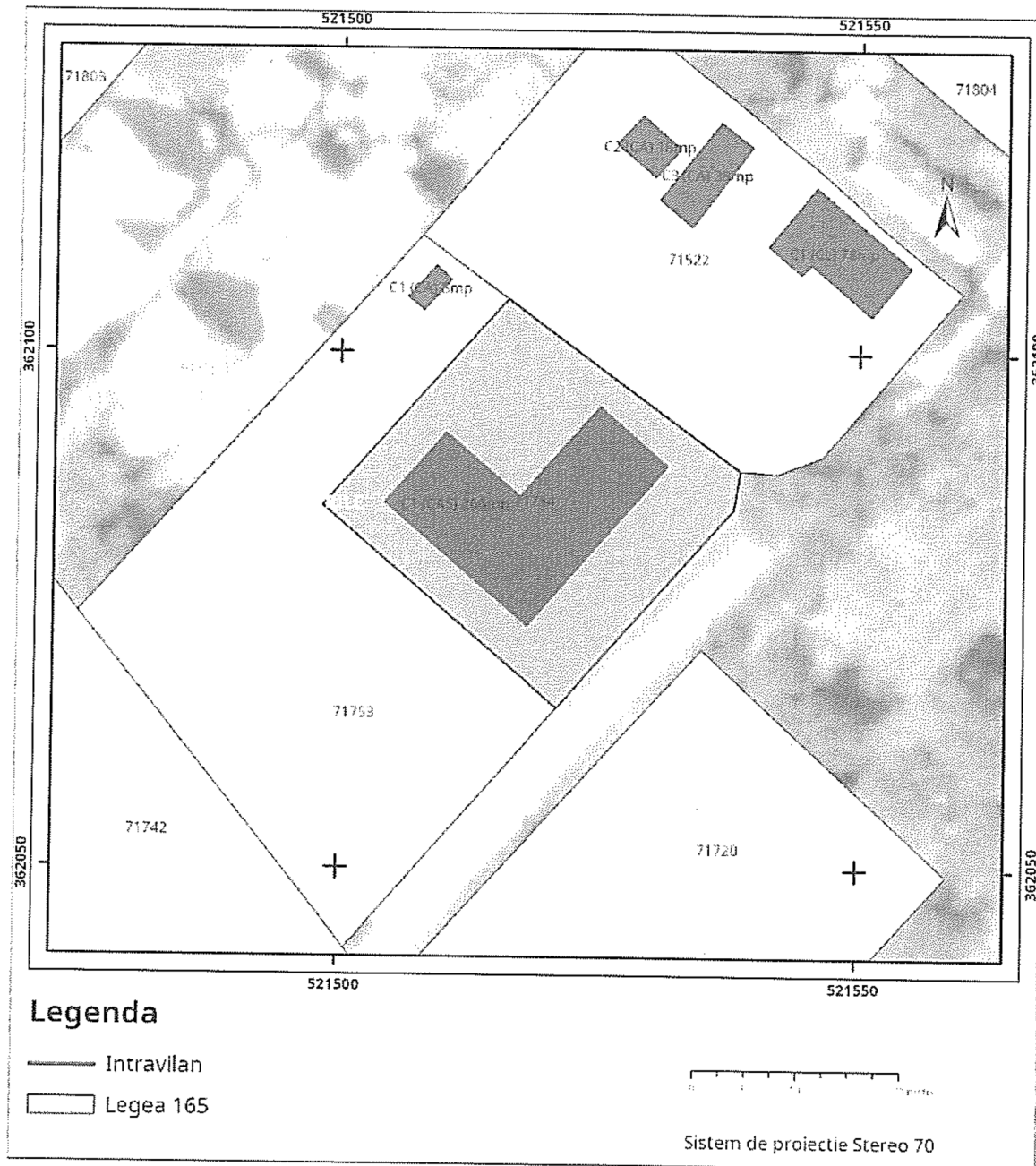


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

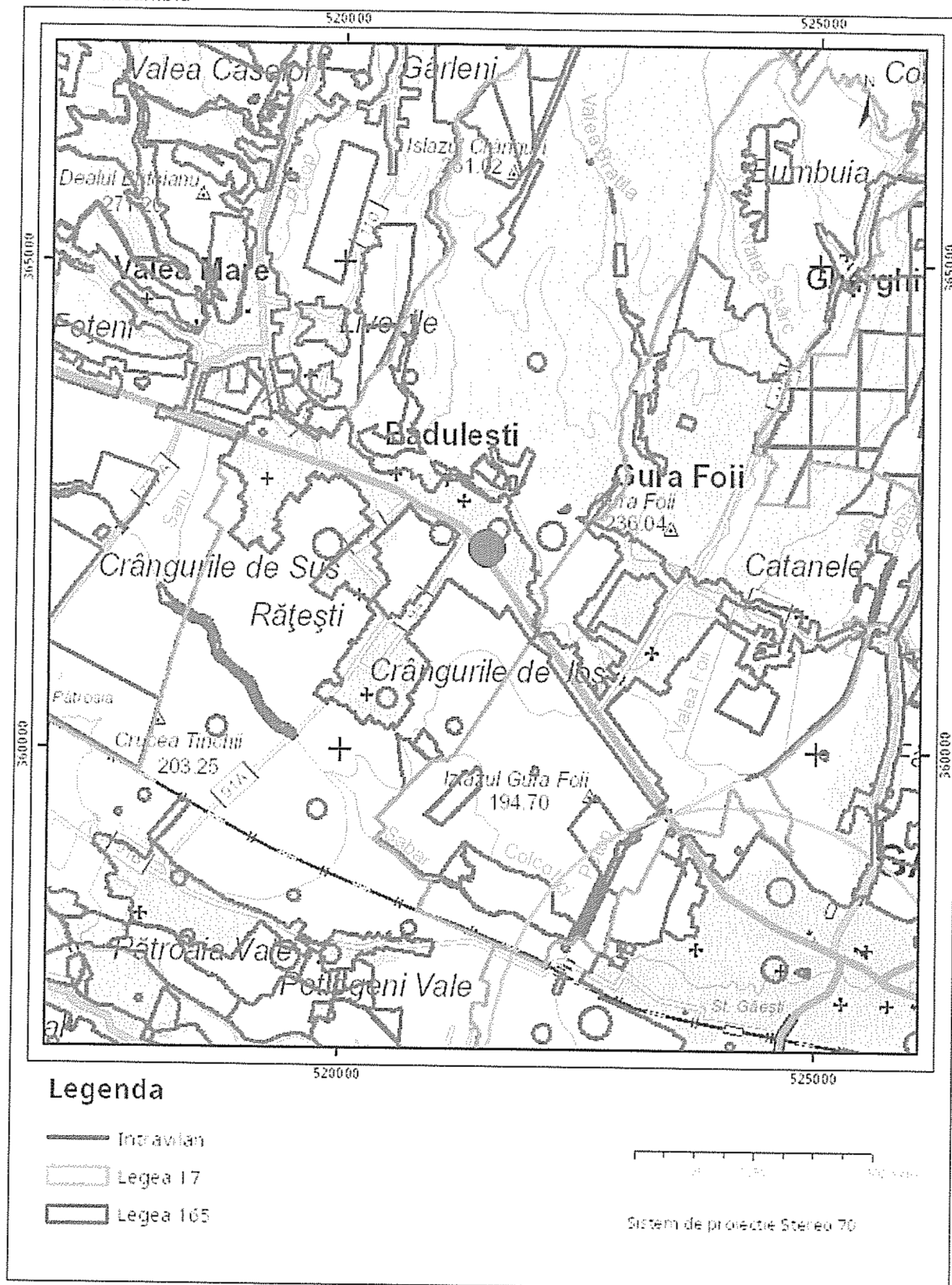
pentru imobilul cu IE 71754, UAT Crângurile / DAMBOVITA,
 Loc. Badulesti

Nr cerere	50751
Ziua	09
Luna	04
Anul	2024

Teren: 833 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 833mp
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 14-07-2022
Data și ora generării: 09-04-2024 09:41

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 71754 Crângurile



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Badulesti, Jud. Dambovita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71754	833	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	71754-C1	Loc. Badulesti, Jud. Dambovita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:266 mp; SCOALA-zidarie caramida, acoperis tabla.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
131094 / 01/11/2022		
Act Notarial nr. ACT LOTIZARE AUT. 2603, din 28/10/2022 emis de Dinca Georgeta;		
B1	Se înființează cartea funciara 71754 a imobilului cu numarul cadastral 71754 / UAT Crângurile, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 71108 înscris în cartea funciara 71108;	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 11, din 19/08/1999 emis de Consiliul Local al comunei Crangurile; Act Normativ nr. MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI nr.276 bis, din 24/04/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr.17789, din 08/11/2018 emis de ANAF -Ploiesti; Act Administrativ nr. Adeverinta nr.9704, din 14/11/2018 emis de Primaria Crangurile;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) COMUNA CRANGURILE, CIF:4402639, domeniul public		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 71108/Crângurile, inscrisa prin incheierea nr. 110724 din 26/11/2018;		

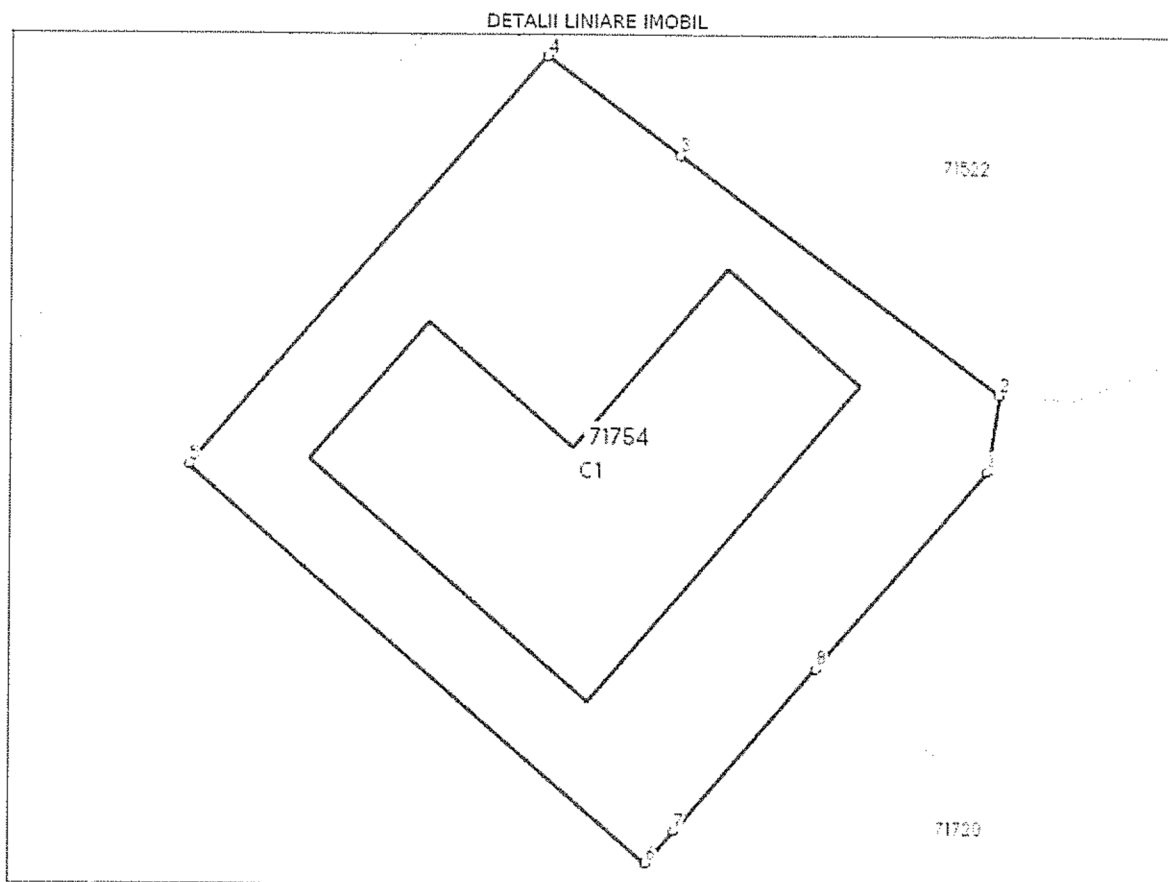
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71754	833	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	833	-	-	-	pct. "Teren scoala"

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	71754-C1	construcții administrative si social culturale	266	Cu acte	S. construita la sol:266 mp; SCOALA- zidarie caramida, acoperis tabla.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.803
2	3	19.715
3	4	8.19

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment *** (m)
4	5	26.768
5	6	30.022
6	7	2.11
7	8	10.7
8	1	12.919

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

09/04/2024, 09:29

Secțiunea I.
CAIET DE SARCINI
CONCESIONARE
SPATIU CABINET MEDICAL/FARMACIE CRANGURILE
care aparține domeniului public al UAT CRANGURILE

CAPITOLUL I. - INFORMATII GENERALE

1.1. Informatii privind autoritatea contractantă

Denumire: PRIMĂRIA COMUNEI CRANGURILE

Cod de identificare fiscală: 4402639;

Adresă: Com. Crangurile, sat Badulesti, strada Principală, nr. 49A, cod postal 137171;

Numărul de telefon/fax: 40 767808755/ 40 245714015

E-mail: crangurile@cjd.ro

Persoana de contact: Alexandru George Gabriel – în funcția de Secretar general al comunei Crângurile.

Autoritatea contractantă exercită dreptul de proprietate, conform OUG nr. 57 din 3 iulie 2019, în vigoare de la 05 iulie 2019, modificată și completată, privind Codul administrativ, conform:

ARTICOLUL 1. Obiectul de reglementare

(1) Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea și funcționarea autorităților și instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum și unele reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale.

(2) Prezentul cod se completează cu Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, precum și cu alte reglementări de drept comun aplicabile în materie.

ARTICOLUL 4. Domeniul de aplicare

Prezentul cod se aplică în activitatea autorităților și instituțiilor administrației publice, în raporturile dintre autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și în raporturile acestora cu alte subiecte de drept public sau privat.

ARTICOLUL 297 Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică

(1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea în administrare;
- b) concesiunea;
- c) închirierea;
- d) darea în folosință gratuită.

(2) În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de concesiune se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local.

Modul de calcul al redevenței are în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Articolul 297 și Criteriile, de mai sus, fac parte din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificat și completat

Reglementări privind durata concesiunii:

-ARTICOLUL 306 Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

Stabilirea redevenței

- ARTICOLUL 307 Redeventa

(1) Redeventa obtinuta prin concesiune se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, dupa caz.

(5) La initierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevazut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale sau autoritatile administratiei publice locale, dupa caz, vor avea în vedere urmatoarele criterii:

- a) proportionalitatea redevenței cu beneficiile obtinute din exploatarea bunului de catre concesionar;
- b) valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

- ARTICOLUL 1799 Noul Cod Civil- Obligațiile privind folosirea bunului -Dispoziții generale- Contractul de concesiune.

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se afla în circuitul civil si se supun regulilor prevazute de Legea nr. 287/2009, republicata, cu modificarile ulterioare, daca prin lege nu se prevede altfel.

1.2. Informatii privind obiectul concesiunii personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum si unele reguli specifice privind proprietatea publică si privată a statului si a unităților administrativ-teritoriale. ”

a) Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie concesiionat

Descriere construcției ce urmeaza a fii înredevențat:

Construcția-Spatiu Cabinet Medical, este situat în comuna Crangurile, sat Badulesti, cod poștal 137171, județul Dâmbovița.

Cod de clasificare/ durată de funcționare normală de 1.6.2./40-60 ani conform HG nr. 2139/2004- Catalog privind clasificarea și duratele normale de de funcționare, modificată și completată prin HG nr. 1496/2008, și 80 de ani pentru structură în condiții normale, conform Indicativ P 135/1999 în vigoare la data evaluării.

Construcția este amplasată pe terenul în suprafață St=833 mp, destinația: intravilan, categoria de folosință curți construcții.

Vecinătăți: Nord: MATEI FIRICA, Est : DS 257, Sud : Lot 1, Vest : Lot 1.

Accesul la imobil- se face indirect din drum asfaltat DN 7 si din DS 257.

Topografia terenului: teren plan - în zonă nu au fost observate alunecări de teren

Forma terenului: poligonală

Utilități pe teren: curent electric, apă potabilă din rețea stradală și fosă septică; platformă gunoi și depozit cenușă, iar deșeurile menajere se colectează la europubele proprii și sunt ridicate de o firmă specializată.

Zona de amplasare a terenului: în zona mediană a localității Badulesti , comuna Crangurile.

Tipul zonei este predominant zona rezidențială.

Gradul de poluare al zonei: sonor-ponderat

Descriere construcție de înredevențat:

-finalizarea construcției în anul 1978

-regim de înălțime : parter

-suprafața construită (mp) 266,00

-suprafața construită desfasurată (mp) 266,00

-înălțimea liberă la parter (ml) 2,80

b) Destinația bunului ce face obiectul concesiunii:

- Propunerea pentru concesiunea a Spatiului Cabinet Medical/Farmacie, are la bază solicitarea depusă la sediul Primăriei Comunei Crangurile de către firma cu activitate în domeniul farmaceutic.

c) Condițiile de exploatare a bunului si obiectivele urmărite de către concesionar/concedent

Condițiile de exploatare a bunului concesiionat

- potrivit art. 1799 Noul Cod Civil, concesionarul este obligat să folosească bunul luat în redevență cu prudență și diligență și potrivit destinației stabilite prin contract.
- concesionarul va utiliza imobilul ca un bun proprietar fără a aduce atingere integrității bunului. Întreținerea lui cade în sarcina concesionarului. Cheltuielile de dezvoltare sunt în sarcina concesionarului;
- concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a imobilului înredevențat. Încalcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație;
- concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Obiectivele urmărite de către concendent

- punerea în valoare a bunurilor proprietate publică sau privată;
- sursă suplimentară de venit la bugetul local;
- dezvoltarea de noi investiții unde se va desfășura activități adecvate bunului;
- crearea unui climat cu un impact pozitiv și condiții civilizate asupra comunității.

CAPITOLUL II. - CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIONĂRII

1. Regimul de utilizare -Concesionarul va utiliza imobilul ca un bun proprietar fără a aduce atingere integrității bunului. Întreținerea lui cade în sarcina concesionarului. Cheltuielile de dezvoltare sunt în sarcina concesionarului. Încalcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație.

2.2. Condiții de mediu - Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare în domeniul protecției mediului, dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea, evitarea poluării solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatarei de concesionar în mod eficient în regim de continuitate și permanență a imobilului înredevențat.

- În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii imobilului înredevențat, are obligația să anunțe proprietarul (concendentul) în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea exploatării acestuia în regim de continuitate.
- Concesionarul are obligația să anunțe organele statului pentru orice pagubă produsă bunului înredevențat și să informeze în mod obligatoriu proprietarul.
- Concesionarul are obligația de a nu produce pagube celorlalți vecini. Stabilirea unei infracțiuni de acest tip de către concendent sau de instanțele de judecată, atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație.

2.4. Interdicția concesionarului a subconcesionării sau concesionării construcției și/sau a contractului de concesionare ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de concesionare, a profilului/obiectului de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

2.4. Interdicția concesionarului de a subconcesiona sau concesionării construcției și/sau a contractului de concesionare ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării pe parcursul derulării contractului de concesionare a profilului/obiectului de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

2.5. Durata concesionării este de:

- 5 ani pentru construcția având ca destinație Cabinet Medical/Farmacie Crangurile. Termenul contractului va putea fi prelungit prin acordul părților, conform prescripțiilor legale de la momentul intervenirii.

2.6. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și privată, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane/societăți, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică sau privată în schimbul unei redevențe.

Redevența minimă pentru prețul de pornire al licitației de concesiune a Spațiului Cabinet Medical/Farmacie în suprafață utilă activității medicale de Sua =43,28 mp, având ca destinație Cabinet Medical/Farmacie, este:

• lot Cabinet Medical/Farmacie (Su activitate 43,28 mp): 65,00 euro/lună sau 780,00 euro/an fara t.v.a;

curs BNR la 15.04.2024: 1 euro = 4,9714 lei, prețul a fost stabilit având la bază raportul de evaluare întocmit de Eval-Procons SRL Târgoviste și înregistrat cu nr. 539/15.04.2024, firmă specializată în evaluări proprietăți imobiliare.

Ținând cont de inflație, evoluția pieței imobiliare sau alți factori de influență specifici, valoarea redevenței pentru contractele de concesiune încheiate pentru o perioadă mai mare de un an, *poate fi renegociată sau pot fi acceptate valorile minime ale indexărilor redevenței anuale cu indicele de inflație.*

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concesionar/proprietar

2.7.1. Garanția de participare

Garanția de participare, este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii valorii de 1% din valoarea estimată a contractului de achiziție publică sau în cazul acordului-cadru din valoarea estimată a celui mai mare contract subsecvent și anume:

• lot Cabinet Medical/Farmacie (S activitate 43,28 mp): 39 euro [=65,00 euro/lună x 60 luni]*1%]

Hotărârea nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice- Art. 35.

(1) Garanția de participare reprezintă un instrument aferent modului de prezentare a ofertei, care are drept scop protejarea autorității contractante față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire;

(2) Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ofertanților constituirea garanției de participare

(3) Valoarea garanția de participare a conform Hotărârea nr. 419 din 8 iunie 2018, publicată în M O nr. 496 din 18 iunie 2018 - Art. V - pct. 31.

a) valoarea ce nu poate depăși 1% din valoarea estimată a contractului de achiziție publică sau în cazul acordului-cadru din valoarea estimată a celui mai mare contract subsecvent;"

2.7.2. Garanția de bună execuție a contractului

Garanția de bună execuție contractuală este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două redevențe lunare:

• lot Cabinet Medical/Farmacie: 130 euro [(65,00 euro/lună x 2)]

se constituie în termen de 5 zile lucratoare de la data semnării contractului de concesiune și constituirii complete a garanției cu două redevențe licitate, și devine anexă la contract.

Hotărârea nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice) Art. 39.

(1) Garanția de bună execuție a contractului se constituie de către contractant în scopul asigurării autorității contractante de îndeplinirea cantitativă, calitativă și în perioada convenită a contractului de achiziție publică/contractului subsecvent

(3)Garanția de bună execuție contractuală se constituie în termen de 5 zile lucratoare de la data semnării contractului de achiziție publică/contractului subsecvent. Acest termen poate fi prelungit la solicitarea justificată a contractantului, fără a depăși 15 zile de la data semnării contractului de achiziție publică/contractului subsecvent.

(5) În cazul în care pe parcursul executării contractului de achiziție publică se suplimentează valoarea acestuia, contractantul are obligația de a completa garanția de bună execuție în corelație cu noua valoare a contractului de achiziție publică.

2.8. Condiții speciale

- Plata redevenței lunare, se va face în ultima zi lucrătoare a lunii curente, la cursul BNR din ziua plății.

- Concesionarul nu va putea face investiții din inițiativă sa în contul concedentului.

- Concesionarul are dreptul să facă investiții pe bunul concedentului/proprietarului cu acordul prealabil și în scris al proprietarului. Investițiile se fac pe cheltuielile concesionarului și fără drept de despăgubire din partea proprietarului la încetarea contractului.

Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 republicată-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții- cu modificările și completările ulterioare (LEGE nr. 193 din 28 octombrie 2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții) și vor fi calculate la gradul 8 de seismicitate. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului. Amplasarea în teren a investiției precum și accesul vor fi proiectate conform REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al Comunei Crangurile, județul Dâmbovița, în vigoare la această dată.

- Pe durata contractului de concesiune concedentul/proprietarul poate să verifice modul de exploatare și condițiile de siguranță în exploatare a bunului înredevențat.

- Concesionarul va fi obligat să suporte sarcinile fiscale aferente imobilului înredevențat.

- Neplata redevenței, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de concesiune dau dreptul autorității contractante (concedent), la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

Titularul dreptului de concesiune (concesionarul) este obligat să reîntregească garanția.

CAPITOLUL III. CONDITII DE VALABILITATE A OFERTELOR SI PROCEDURA DE LICITATIE

3.1. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

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

3.1.2. Ofertele se redactează în limba română.

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

3.1.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta cu mențiunea a nu se desface înainte de data, ora, indicate în anunțul de participare și va însoți scrisoarea de înaintare.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) fișă cu informații privind ofertantul și cerere de înscriere la licitație, semnate de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări;

b) acte doveditoare ale ofertanților (vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal, pentru fiecare document):

- act de identitate pentru persoanele fizice participante la licitație precum și pentru persoanele fizice mandatate (copie conformă cu originalul);

- certificatul de înmatriculare al societăților sau autorizația pentru persoanele fizice care desfășoară activități pe baza liberei inițiative înregistrat la oficiul registrului comerțului și au cuprins în obiectul de activitate că desfășoară activități specifice activităților: medicale, însoțit de statut și/sau act constitutiv (original sau copie legalizată);

- certificat de sarcini fiscale în termen de valabilitate (original) prin care are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

- nu este în stare de insolventă, faliment sau lichidare;
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său, după caz (original);
- declarație privind eligibilitatea dată de ofertant (original);
- cazier judiciar- persoană fizică;
- adeverință ANAF, că nu are datorii și este solvabil.

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia:

- documentației de atribuire (copie conformă cu originalul), intrarea în posesia documentației de atribuire se face pe bază de cerere iar contravaloarea acesteia este de 50 lei în cazul achiziționării pe suport de hârtie și se va plăti în lei la casieria Primăriei Comunei Crangurile;
- dovezile de plată a taxei de participare la licitație (copie conformă cu originalul), contravaloarea taxei de participare este de 200 lei, se va plăti în lei la casieria Primăriei Comunei Crangurile. Taxa de participare la licitație nu se restituie.
- dovada de plată a garanției de participare (copie conformă cu originalul), contravaloarea garanției de participare și este de:

• lot Cabinet Medical/Farmacie: 39 euro [=65,00 euro/lună x 60 luni]*1%]

se va plăti în lei la cursul BNR din ziua plății, la casieria Primăriei Comunei Crangurile.

- garanției de participare se pierde în caz de neprezentare la licitația publică.
- garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, nu se restituie, rămânând a fi completată până la valuarea redevenței licitate și va constitui plata redevenței pentru primele două luni datorată autorității contractante, completarea până la redevența licitată se face în cel mult 3 zile lucrătoare de la data primirii înștiințării că oferta a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

-garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie de către autoritatea contractantă, la cerere, în termen de 3 zile lucrătoare de la solicitarea scrisă-cerere de restituire a garanției de participare.

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

3.1.6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.1.7. Fiecare participant poate depune doar *o singură ofertă*.

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

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

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

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

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

1.1.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. d. 3. (în urma analizării ofertelor de către comisia de licitație, 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) de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanți.

3.2. Procedura și desfășurarea licitației

3.2.1. PROCEDURA aplicată: licitație publică (conform art. 312 Cod Administrativ)

3.2.2. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

a) În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentațiile întocmite pentru imobilul scos la licitație și la ora stabilită va declara licitația deschisă.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți.

b) Licitația este condusă de președintele comisiei de licitație.

c) Licitatorul anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența licitanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale (inclusiv cele de publicitate) pentru desfășurarea licitației, anunță modul de desfășurare a licitației asigurându-se că fiecare licitant a înțeles procedura de desfășurare, apoi comunică prețul de pornire al licitației și precizează saltul de supralicitare permis, respectiv 10% din prețul de pornire, în cazul ofertanților aflați la egalitate.

d) După începerea licitației, se desigilează plicurile exterioare și se verifică documentele.

1. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.

d) 3. de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanți.

2. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, *se trece la etapă de licitare cu strigare pentru ofertanții aflați la egalitate în cadrul aceleiasi sedinte de deschidere, respectând pasul de licitație.*

După adjudecarea prețului redevențe bunului unuia dintre licitanți, adjudecatorul va fi anunțat de către licitator, iar ședința de licitație va fi declarată închisă.

3. În urma analizării ofertelor de către comisia de licitație, pe baza condițiilor 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 licitație și de către ofertanți participanți.

4. Procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la **alin. d) 3.** va sta la baza întocmirii hotărârii de adjudecare.

5. Secretarul Comisiei de licitație va întocmi un referat pentru fiecare ofertant participant în parte din care să rezulte, în mod expres, că ofertantul nu se află în litigiu cu Consiliul Local sau Primăria Crangurile.

Referatul va fi semnat de cel care l-a redactat împreună cu ofertantul.

6. 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 hotărârii de adjudecare.

În cadrul acestei comunicări autoritatea contractantă are obligația de a informa:

-ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate;

-ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

În termen de 24 de ore de la confirmarea de primire a comunicării, eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei Crangurile iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și se va pronunța în termen de 3 zile de la data înregistrării acestora.

7. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la **alin. d) 6. de la 3.2.2.**

8. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data completării garanției contractuale constituite până la valoarea a două redevențe lunare licitate-dacă este cazul.

9. Contractul de concesiune va fi notat în cartea funciară a imobilului, în maxim 30 de zile de la data semnării de ambele părți, pe cheltuiala locatarului (redevențasului).

10. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație:

- nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile:

- s-au prezentat minim două oferte în care nu s-a oferit prețul minim de pornire:

autoritatea contractantă este obligată să *anuleze procedura* și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. 3.1.1. - 3.1.13.

11. Dacă la acest termen al organizării unei noi licitații, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. 3.1.1. - 3.1.13. nu se califică nici un ofertant (minim unu) sau nu se oferă cel puțin prețul de pornire, *bunul se consideră retras de la concesiune* și se va încheia un proces verbal de constatare. Declanșarea unei noi proceduri de concesiune a bunului va fi aprobată de Consiliul Local Crangurile.

12. Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la alin. d) 7. de la 3.2.2. poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

(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.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(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.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(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, redevența poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

CAPITOLUL IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

4.1. Contract de concesiune va înceta :

a) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

b) Prin acordul părților

c) Prin vânzarea bunului imobil.

d) Prin rezilierea acestuia în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una din părți.

e) Prin denunțarea unilaterală ce se face cu un preaviz de 30 zile de către partea interesată.

4.2. Asumarea unui pact comisoriu de gradul IV de către proprietar.

4.3. Promisiunea concesionarului de a plăti redevența împreună cu penalitățile, nu îl va împiedica pe concendent/proprietar să rezilieze contractul, chiar dacă ulterior va mai fi acceptat plata cu întârziere a redevenței.

4.4. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a imobilului înredevat. Încalcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație;

4.5. Concesionarul are obligația să asigure toate condițiile privind protecția mediului. Încalcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație.

4.6. Concesionarul are obligația de a nu produce pagube celorlalți vecini.

Stabilirea unei infracțiuni de acest tip de către concedent sau de instanțele de judecată, atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație.

4.7. Concesionarul se obligă să elibereze și să permită reîntrarea proprietarului în posesia imobilului la data încetării contractului. Părțile vor întocmi și vor semna un proces verbal de predare-primire, în care vor descrie în mod detaliat starea în care concesionarul a restituit spațiul Cabinet Medical.

Nr. înregistrare 541/ 17.04.2024

Întocmit,

EVAL-PROCONS SRL

Ing. ec. Gheorghe IONESCU

CONTRACT DE CONCESIONARE

CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie , astăzi _____ între:

Primăria Comunei Crangurile, cod fiscal: **4402639**, adresă: comuna Crângurile, sat Bădulești, strada Principală, nr. 49A, județ Dâmbovită, cod postal 137171, reprezentată de dl. Costin Ionuț BARBU, Primarul UAT Crangurile, în calitate de **CONCENDENT/PROPRIETAR** și

în calitate de **CONCESIONAR**

CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie concesionarea Cabinet Medical/Farmacie în suprafață construită de $S_c = 43,28$ mp din construcția în suprafață construită desfășurată de $S_{cd} = 266,00$ mp, având ca destinație Activități Medicale (fosta Scoala), este parte a domeniului public al UAT Comuna Crangurile, acordând concesionarului un drept de folosință limitat în condițiile prezentului contract.

• Cabinet Medical/Farmacie (*S activitate 43,28 mp*).

Art.2. a) Descrierea obiectului și a concesiunii este stabilit în caietul de sarcini, anexă, care face parte integrantă din prezentul contract și pe care concesionarul îl acceptă integral.

b) Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părți.

c) Predarea-primirea obiectului comconcesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de și va constitui anexa care face parte integrantă din prezentul contract.

d) Bunurile de retur, care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concesionarului, la expirarea contractului de concesionare.

e) Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii la expirarea contractului pot reveni concendentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua.

f) La încetarea contractului de concesionare, din orice cauză, bunurile sunt predate concendentului, concesionarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul înredevențat cu/fără investițiile realizate.

CAP. III DURATA CONTRACTULUI

Art.3. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, intră în vigoare la data semnării prezentului contract.

Art.4. La expirarea termenului, contractul de concesionare poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult o jumătate din durata sa inițială prin simplul acord de voință al părților care vor încheia un act adițional cu cel puțin 30 de zile înainte de încetarea lui.

Art.5. În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului, concesionarul este obligat să părăsească bunul înredevențat la expirarea termenului contractual.

CAP. IV PREȚUL REDEVENȚEI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.6. Redevența pentru folosirea lotului nr. ... din construcție/lot în redevența este deEUR.

Art.7. Redevența lunară se plătește în ultima zi lucrătoare a lunii curente.

Art.8. Plata redevenței reprezintă echivalentul în lei la cursul BNR din în ultima zi lucrătoare a lunii curente când se efectuează plata la caseria Primăriei, prin chitață/factură.

Art.9. Neplata la termen atrage penalități de 0,02% pe fiecare zi de întârziere.

Art.10. Valoarea redevenței poate fi renegociată ținând cont de inflație, evoluția pieței imobiliare sau alți factori de influență specifici pentru contractele de concesionare încheiate pe o perioadă mai mare de 1 (unu) an.

CAP. V FOLOSINȚA SPAȚIULUI DIN CONSTRUCȚIE

Art.11. Prin prezentul contract concendentul/proprietarul transmite concesionarului un drept de folosință limitat asupra spațiului din construcție/lotului înredevențat, în următoarele condiții:

concendentul/proprietarul va putea fără notificare prealabilă să pătrundă în spațiul din construcția înredevențat și va putea suspenda prin orice mijloace de folosință acordate concesionarului în cazul

în care acesta: nu plătește integral, la scadență, redevența stabilită; nu respectă obligațiile prevăzute în contract; are o conduită care prejudiciază pe proprietar sau acționează abuziv față de acesta ori vecinii spațiului din construcția înredevențată.

CAP.VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 12. OBLIGAȚIILE CONCIDENTULUI/PROPRIETARULUI

- a) Relațiile contractuale dintre concendent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii, respectiv pe realizarea unei posibile egalități între avantajele care îi sunt acordate concesionarului și sarcinile care îi sunt impuse.
- b) Concendentul se obligă să pună la dispoziția concesionarului, la data începerii închirierii, inventarul complet, liber de orice sarcini, așa cum se prevede în caietul de sarcini.
- e) Concendentul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar, acesta din urmă având obligația de a pune la dispoziția concidentului toate informațiile, documentele și evidențele solicitate.

Art. 13. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

- a) Să plătească redevența la termenele stabilite.
- b) În consecință, concesionarul nu este obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de executarea obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
 - unei acțiuni sau a unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
 - unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- c) Responsabilitățile de mediu sunt ale concesionarului, acesta răspunde de respectarea normelor de mediu în vigoare (inclusiv instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul construcției înredevențate).
- d) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în prezentul contract și în acord cu normele legale specifice domeniului de activitate respectiv, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop, precum și cu cele prevăzute în caietul de sarcini.
- e) Concesionarul are interdicția subconcesiunii sau concesiunii spațiului din construcție și/sau a contractului de concesiune în tot sau în parte unei alte persoane-obiectul concesiunii ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de concesiune, a profilului/obiectului de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.
- d) Să întrețină spațiul înredevențat și spațiile comune din construcție/imobil ca un bun proprietar și să nu efectueze nici un fel de acte care ar putea conduce la deteriorarea acestuia, în caz contrar fiind obligat la plata c/v lor la încetarea contractului.
- e) Să ia măsurile necesare pentru a nu afecta folosința imobilelor vecine cu cel înredevențat.
- f) Să restituie spațiul din construcție la încetarea contractului în starea în care i-a fost predat.
- g) Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor (inclusiv instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul din construcție înredevențat).
- h) Să obțină toate avizele necesare funcționării, de la autoritățile competente.
- i) Să suporte costurile pentru utilitățile la care este racordat spațiul din construcția înredevențată.
- j) Să suporte sarcinile fiscale aferente spațiului din construcție înredevențat.

Art.15. Concesionarul va fi răspunzător pentru orice deteriorare adusă spațiului implicit construcției. Concesionarul va răspunde față de concendent și față de orice altă persoană pentru prejudiciile cauzate prin producerea unor incendii în spațiul din construcție înredevențat.

CAP.VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.16. Prezentul contract va înceta :

- a) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat.
- b) Prin acordul părților
- c) Prin vânzarea construcției/imobilului.
- d) Prin rezilierea acestuia în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una din părți.
- e) Prin denunțarea unilaterală ce se face cu un preaviz de 30 zile de către partea interesată.

Art.17. Asumarea unui pact comisoriu de gradul IV de către proprietar.

Art.18. Promisiunea concesionarului de a plăti redevența împreună cu penalitățile, nu îl va împiedica pe concendent/proprietar să rezilieze contractul, chiar dacă ulterior va mai fi acceptat plata cu întârziere a redevenței.

Art.19. Concesionarul se obligă să elibereze și să permită reintrarea proprietarului în posesia spațiului/construcției la data încetării contractului. Părțile vor întocmi și vor semna un proces verbal de predare-primire, în care vor descrie în mod detaliat starea în care concesionarul a restituit bunul.

Art.20. Concesionarul nu va putea face investiții din inițiativa sa în contul concesionarului/proprietarului.

Art.21. Concesionarul va putea face investiții pe spațiu/construcție/imobil numai cu acordul prealabil și în scris al proprietarului și numai dacă proiectul și devizul estimativ al lucrărilor au fost avizate anterior de către proprietar. Concesionarul nu va avea drept la nici un fel de despăgubire la încetarea contractului pentru investițiile făcute care sunt imobile prin natura lor, pot reveni proprietarului, în măsura în care acesta din urma își manifestă intenția de a le prelua.

CAP.VIII. ALTE CLAUCZE

Art.22. Forța majoră își produce efectele așa cum este prevăzut în legislația în vigoare.

Art.23. Eventualele litigii născute din interpretarea sau executarea prezentului contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în caz contrar, de către instanțele judecătorești competente.

Art.24. Proprietarul se obligă să răspundă în scris oricăror solicitări din partea concesionarului, în termen de 10 zile lucrătoare de la înregistrarea acestora.

Art.25. Concesionarul are dreptul să facă investiții în construcția concendentului/proprietarului cu acordul prealabil și în scris al proprietarului. Investițiile se fac pe cheltuiala concesionarului și fără drept de despăgubire din partea proprietarului la încetarea contractului.

Art.26. Proprietarul își rezervă dreptul de a inspecta periodic proprietatea sa, de a inventaria patrimoniul (mijloace fixe și mobile) și de a verifica modul în care este administrat și întreținut spațiul din construcție de către concesionar.

Contractul de concesiune va fi înscris în cartea funciară a construcției iar costurile înregistrării vor fi suportate de concesionar. Înscirarea se va face în 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului.

Prezentul s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCENDENT/PROPRIETAR

CONCESIONAR

Consiliul Local al comunei Crângurile.

Primar: dl. Costin Ionut BARBU

SS

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

(anexă la contractul de concesiune nr.din)

Încheiat astăzi între:

Primăria Comunei Crangurile, cod fiscal: 4402639, adresă: sat Badulești, strada Principală, nr. 49A, județ Dambovită, cod postal: 137171, tel/fax: +40 767808755/ +40 245714015, e-mail: crangurile@cjd.ro,

reprezentată de, în funcția de, predător
și

..... cu sediul în localitatea.....,
str.....nr..., reprezentată prin.....
având nr. de telefon....., nr fax, în calitate de primitor,

Cu ocazia predării/primirii a..... mp ,
localitatea....., pentru desfășurarea unei activități de

Toate accesoriile construcției/lotului sunt în stare corespunzătoare de folosință.

Locatarul/redevențașul..... se obligă să predea spațiul Cabinet Medical/Farmacie în suprafață construită de $S_c = 43.28$ mp din construcția în suprafață construită desfășurată de $S_{cd} = 266,00$ mp, având ca destinație Activități Medicale/Comerț cu amănuntul a produselor farmaceutice (fosta Școală), este parte a domeniului public al UAT Comuna Crangurile, care face obiectul prezentului Proces-Verbal, Primăriei Comunei Crangurile, în stare corespunzătoare de folosită, la rezilierea sau încetarea de drept a contractului.

Procesul verbal de predare/primire a fost întocmit în 3 exemplare: unul pentru Primăriei Comunei Crangurile, unul pentru persoana împuternicită de Primăria Comunei Crangurile să predea spațiul și unul pentru concesionar.

Anexe la prezentul: • PLAN

Primăria Comunei CRANGURILE,
Am predat,

Numele

Semnătura

.....
Am primit,

Numele....

Semnătura

Ștampila (în cazul persoanei juridice)