

ROMÂNIA  
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
PRIMĂRIA COMUNEI CRÂNGURILE

Nr. 5989/20.05.2024

**A N U N Ț**  
PRIMĂRIA COMUNEI CRÂNGURILE

Astăzi, 30.05.2024 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 concesionare, prin licitație publică, a imobilului – Spațiu Cabinet Medical – în suprafață de 43,28 mp, 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](http://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 10.06.2024:

- prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul [www.primaria-crangurile.ro](http://www.primaria-crangurile.ro);
- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: [crangurile@cjd.ro](mailto: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 08<sup>00</sup>-16<sup>00</sup>.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind proiectul de hotărâre privind aprobarea inițierii procedurii de concesionare, prin licitație publică, a imobilului – Spațiu Cabinet Medical – în suprafață de 43,28 mp, proprietate publică a comunei Crângurile, județul Dâmbovița”.

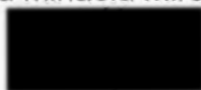
Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul [www.primaria-crangurile.ro](http://www.primaria-crangurile.ro).

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 11.07.2024.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0245/714.015, e-mail: [crangurile@cjd.ro](mailto: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. 5986 / 30.05.2024

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea inițierii procedurii de concesionare, prin licitație publică, a imobilului-Spațiu Cabinet Medical-în suprafață de 43,28 mp, 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. 5987 / 30.05.2024,
- Raportul de specialitate al compartimentului juridic, stare civilă și agricol nr. 5988 / 30.05.2024,
- 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. 5989 / 30.05.2024,
- Cererea doamnei medic veterinar Bucur Sorina Anda, prin care solicită concesionarea unui spațiu pentru firma VETMED SORINA SRL, înregistrată la primăria Crângurile cu nr. 2692/07.03.2024;
- 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-în suprafață de 43,28 mp, 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  
Călin Nicoleta Roxana

ROMÂNIA  
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
PRIMĂRIA COMUNEI CRÂNGURILE

NR. 5988/30.05.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE**

la proiectul de hotărâre

privind aprobarea inițierii procedurii de concesiune, prin licitație publică, a imobilului-  
Spațiu Cabinet Medical-în suprafață de 43,28 mp, 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 Școala, 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                               | Redevent<br>a lunară<br>euro<br>fără tva | Pas de<br>licitație<br>(10%) | Durată<br>contract de<br>concesiune |
|-----|--------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| 1.  | Cabinet Medical                                  | 65,00                                    | 6,50                         | 5 ani                               |
|     | <b>Total Suprafață construită(mp)</b> 43,28      |                                          |                              |                                     |
|     | <b>Cotă parte indiviză din părți comune</b> 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 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;
- 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 juridic,  
Alexandru George Gabriel



NR. 5987/30.05.2024

### REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre

privind aprobarea inițierii procedurii de concesionare, prin licitație publică, a imobilului-  
Spațiu Cabinet Medical-în suprafață de 43,28 mp, proprietate publică a comunei Crângurile,  
județul Dâmbovița

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

- Cererea doamnei medic veterinar Bucur Sorina Anda prin care solicită concesionarea unui spațiu pentru firma VETMED SORINA SRL, înregistrată la primăria Crângurile cu nr. 2692/07.03.2024;
- 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. 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, înregistrat la Primăria Crângurile cu nr. 4479/18.04.2024,

este necesară inițierea și aprobarea unui proiect de hotărâre în vederea inițierii procedurii de concesionare, prin licitație publică, a imobilului-Spațiu Cabinet Medical-în suprafață de 43,28 mp, proprietate publică a comunei Crângurile, județul Dâmbovița.

Imobilul ce urmează a se concesiona este construcția Spațiu Cabinet medical în suprafață de 43,28 mp, care face parte din imobilul fosta Școala, 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 Crângurile" și are următoarele vecinătăți: Nord: MATEI FIRICA, Est: DS 257, Sud: Lot 1, Vest: Lot 1.

Prin concesionarea imobilului-Spațiu Cabinet Medical-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.

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA  
COM. CRÂNGURILE  
Primar, COM.  
Barbu Costin Ionuț

**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<br>lunară euro<br>fără tva | Pas de<br>licitație<br>(10%) | Durată<br>contract de<br>concesionare |
|-----|-------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 1.  | Cabinet Medical                           | 65,00                                | 6,50                         | 5 ani                                 |
|     | Total Suprafată 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

situat în

comuna Crangurile, sat Badulești, 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 ÎNĂINTARE

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 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](mailto:crangurile@cjd.ro)

*Persoana de contact:* Alexandru George Gabriel – în funcția de consilier juridic în cadrul compartimentului juridic, stare civilă și agricol.

*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 concesionării;
- c) corelarea redevenței cu durata concesionării.

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 concesiunări cu durată mai mare de 49 de ani.

#### *Stabilirea redevenței*

#### **- ARTICOLUL 307 Redevența**

(1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proportionalitatea 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 1799 Noul Cod Civil- Obligațiile privind folosirea bunului -Dispoziții generale- Contractul de concesiune.**

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se afla în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

**1.2. Informații privind obiectul concesiunii** 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. ”

#### **a) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat**

*Descriere construcției ce urmează a fi înredevențat:*

Construcția-Spătiu Cabinet Medical, este situat în comuna Crangurile, sat Badulești, 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 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 și 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 Badulești, 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 concesionarea a Spătiului Cabinet Medical, are la bază solicitarea depusă la sediul Primăriei Comunei Crangurile de către farmacia activitate în domeniul medical veterinar.

#### **c) Condițiile de exploatare a bunului și obiectivele urmărite de către concesionar/concedent**

*Condițiile de exploatare a bunului concesionat*

-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 înredevat. 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 exploatării** de concesionar în mod eficient în regim de continuitate și permanență a imobilului înredevat.

- În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii imobilului înredevat, 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 înredevat 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 subconceda 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 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 concesionare de bunuri proprietate publică și privată, denumit în continuare contract de concesionare, 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 în suprafață utilă activității medicale de  $S_{ua} = 43,28$  mp, având ca destinație Cabinet Medical (veterinar/uman), este:

• lot Cabinet Medical ( $S_{ua}$  activitate 43,28 mp): 65,00 euro/lună sau 780,00 euro/an fără 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 ( $S_{ua}$  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 garanției de participare a conform Hotărârea nr. 419 din 8 iunie 2018, publicată în M O nr. 496 din 18 iunie 2018 - Art. V - pet. 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: 130 euro [= (65,00 euro/lună x 2)]

se constituie în termen de 5 zile lucrătoare 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 lucrătoare 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 Dâmbovită, 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. Conditii 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 desfășura 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 insolvență, 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: 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 nedeschisă.

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

**3.1.13.** 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. 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 (redevenșasului).

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

- nu au fost depușe 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 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;

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 infractiuni de acest tip de către concendent 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 reintrarea 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

**Secțiunea II.**  
**FISA DE DATE A PROCEDURII**  
**DE CONCESIONARE**  
**SPATIU CABINET MEDICAL 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 concesionare, care sunt destinate potențialilor ofertanți interesați să participe la procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesionare.

Participantii la licitatie 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 concesionare

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 postal 137171;

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



E-mail: [crangurile@cjld.ro](mailto:crangurile@cjld.ro)

#### A.2. *Obiectul contractului de concesiune:*

- concesiunea construcției- spațiu având ca destinație Cabinet Medical- 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 situată, sat Badulești, 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 (*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: 130 euro [(65,00 euro/lună x 2)]

se constituie în termen de 5 zile lucrătoare 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 concesiionar, se obligă să asigure folosința acestui bun unei persoane fizice sau juridice, denumită locatar, pentru o 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 redevențai;
- 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 odată stabilit, nu poate fi schimbat pe toată 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 atribuie 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 căreia 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 I 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.

Cuquantumul garanției de participare

➤ Garanția se stabilește:

• în suma fixă, valoarea garanției de participare la licitația de concesiune va fi în cuquantumul de:

• Cabinet Medical (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 valoarea 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 Spatiul Cabinet Medical 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 ședinței de licitație, se întocmește un proces-verbal semnat de membrii comisiei de licitație și de către ofertanții sau reprezentanții acestora prezenți la ședința 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*

**Atenție!** 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 concesiunea 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 despagubiri;
  - litigiilor aparute după încheierea contractului de concesiune.

**Atenție!** Despagubirile 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**

- Contestația se formulează în scris de către partea care se consideră vătămată.
- Contestația 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.
- Contestației 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.
- Contestația 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 înredevăntate 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 redevănte 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 concesionar.

#### **B.7.2. Îndeplinirea obligațiilor asumate**

○ Partile 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 ofertelor. 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

contractanta nu isi asuma nici o responsabilitate pentru ratacirea 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 depusa/transmisă la o altă adresă a autorității contactante 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 concesiionarului 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 concesiionar 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 concesiionarului 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 Dâmbovița, 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 concesiunea 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 concesiionarului un drept de folosință limitat în condițiile prezentului contract.

• Cabinet Medical (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 concesiune.

**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 concesiune, din orice cauză, bunurile sunt predate concendentului, concesionarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul înredevăntat 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 concesiune 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 înredevăntat 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 de .....EUR.

**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 concesiune 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 înredevăntat, în următoarele condiții:

concendentul/proprietarul va putea fără notificare prealabilă să pătrundă în spațiul din construcția înredevăntată 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 înredevăntată.

### **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.

**c)** 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 raspunde 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 prevazute 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 prevazute în caietul de sarcini.

c) Concesionarul are interdicția subconcesionării sau concesionării spațiului din construcție și/sau a contractului de concesionare în tot sau în parte-unei alte persoane-obiectul concesionării 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.

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. Înscrisul 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.**

**CONCEDENT/PROPRIETAR**

**CONCESIONAR**

## PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

(anexă la contractul de concesiune nr. ....dîn .....)

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](mailto: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 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.....

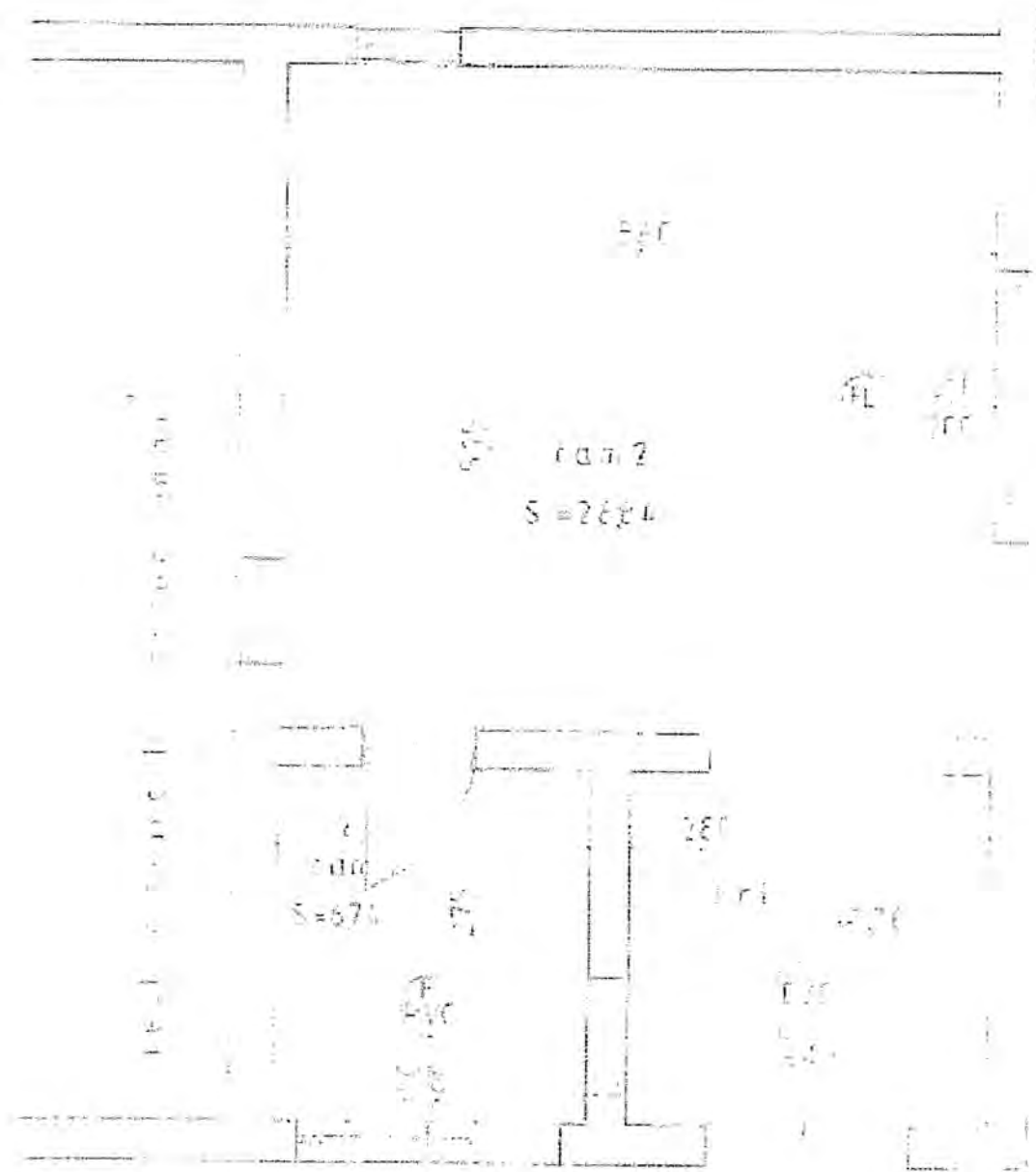
Semnătura .....

Ștampila (în cazul persoanei juridice)



**ANEXE la procesul verbal de predare primire :**

RELEVÉ SPATIAL CU DESTINUL  
FARMACIE



relevant  
expert technician  
evaluator



**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<br>lunară euro<br>fără tva | Pas de<br>licitație<br>(10%) | Durată<br>contract de<br>concesionare |
|-----|--------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 1.  | Cabinet Medical                                  | 65,00                                | 6,50                         | 5 ani                                 |
|     | <b>Total Suprafață construită(mp)</b> 43,28      |                                      |                              |                                       |
|     | <b>Cotă parte indiviză din părți comune</b> 0,00 |                                      |                              |                                       |

COMISIE

**ETAPA DE LICITARE CU STRIGARE**

conform documentației de concesionare 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. ....<br>Pas de licitare<br>(10%)<br>/<br>Prețul actualizat în urma<br>Strigării nr.....<br>(Euro/lot) | /                                  | /                                  |
| Strigarea nr. ....<br>Pas de licitare<br>(10%)<br>/<br>Prețul actualizat în urma<br>Strigării nr.....<br>(Euro/lot) | /                                  | /                                  |
| .....                                                                                                               |                                    |                                    |
| Prețul final în urma etapei<br>de licitație cu strigare<br>(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 spațiu din cîmobîl, temporar disponibil, \_\_\_\_\_ vă transmitem

(denumirea/numele ofertantului)

alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, pentru Cabinet Medical în suprafață construită de Sc=43,28 mp din construcția în suprafață construită deslășurată de Scd=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,

(semnatură 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<br>la 31 decembrie<br>(mii lei) | Cifra de afaceri anuala<br>la 31 decembrie<br>(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 concesionare 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 (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 (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 "Declararea 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 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).

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 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  |
| <b>CAPITOLUL I</b>                                                                   |    |
| 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 |
| <b>CAPITOLUL II</b>                                                                  |    |
| 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 |
| <b>CAPITOLUL III</b>                                                                 |    |
| 3. Analiza pieței imobiliare .....                                                   | 17 |
| <b>CAPITOLUL IV</b>                                                                  |    |
| 4. Evaluarea .....                                                                   | 19 |
| 4.1. Cea mai bună utilizare .....                                                    | 19 |
| 4.2. Abordări în evaluare .....                                                      | 19 |
| 4.3. Evaluarea construcției.....                                                     | 19 |
| <b>CAPITOLUL V.</b>                                                                  |    |
| Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....                               | 22 |
| <b>CAPITOLUL VI.</b>                                                                 |    |
| <b>ANEXE</b> .....                                                                   | 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: <a href="mailto:crangurile@cjd.ro">crangurile@cjd.ro</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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 postal 130115<br>Ionescu Romanita Valentina, Evaluator Autorizat EPI, legitimație 13384, valabila 2024, poliță de asigurare de răspundere profesională emisă de Allianz-Țiriac Asigurări SA, valabilă 2024.<br>Competențe:<br>-Evaluatorul oferă o evaluare obiectivă și imparțială;<br>-Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea;<br>-Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are competența de a realiza prezenta evaluare;<br>-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<br>Coordonate topo: 521531.5845, 362089.0836<br>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:<br><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.<br>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:<br>➤ STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2022:<br>✓ SEV 100 – Cadru general (IVS Cadrul general)<br>✓ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)<br>✓ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)<br>✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103)<br>✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ( IVS 104)<br>✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare<br>✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)<br>✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile<br>✓ Glosar , Abrevieri , Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat |                      |                        |         |  |          |                      |                        |                     |           |         |     |                                                                                  |         |                                                                        |     |         |        |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|---------|--|----------|----------------------|------------------------|---------------------|-----------|---------|-----|----------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------|-----|---------|--------|--------|
| VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ<br>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<br/>(fostă Școală)<br/>CF 71754; NC 71754-C1</td><td>266</td><td>357.486</td><td>71.908</td><td>270,33</td></tr></table> <div>curs BNR 4,9714 lei/euro</div>                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                        |         |  | Denumire | Suprafață construită | Valoare piață estimată |                     |           | mp      | lei | euro                                                                             | euro mp | Clădire activități Medicale<br>(fostă Școală)<br>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<br>(fostă Școală)<br>CF 71754; NC 71754-C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 266                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 357.486              | 71.908                 | 270,33  |  |          |                      |                        |                     |           |         |     |                                                                                  |         |                                                                        |     |         |        |        |
| Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:<br>➤ 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;<br>➤ Valoarea estimată se referă la construcții;<br>➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;<br>➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;<br>➤ Valoarea este o predicție;<br>➤ Tipul raportului: descriptiv, în formă scrisă.<br>➤ 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,<br/>din CF 71754; NC 71754-C1;<br/>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,<br>din CF 71754; NC 71754-C1;<br>Su activitate 43,28 mp | 65,00   | 780,00                                                                 | 5   |         |        |        |
| Denumire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | REDEVENȚA MINIMĂ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      | Durata contractului    |         |  |          |                      |                        |                     |           |         |     |                                                                                  |         |                                                                        |     |         |        |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | euro/lună                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | euro/an              | ani                    |         |  |          |                      |                        |                     |           |         |     |                                                                                  |         |                                                                        |     |         |        |        |
| Spațiu Cabinet Medicale,<br>din CF 71754; NC 71754-C1;<br>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.<br>Algoritmul de calcul pentru estimarii redevenței este detaliat în anexa 2- cap VI.<br>În calculul estimării redevenței s-a respectat:<br>ARTICOLUL 297 Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică<br>(1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:<br>a) darea în administrare;<br>b) concesionarea;<br>c) închirierea;<br>d) darea în folosință gratuită.                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                        |         |  |          |                      |                        |                     |           |         |     |                                                                                  |         |                                                                        |     |         |        |        |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Necesitatea evaluării         | <ul style="list-style-type: none"><li>o Concesionarea spațiului din clădirea subiect pentru utilizare: Cabinet Medical.</li><li>o 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.</li></ul>                                                                                                                                                      |
| Constatări în urma inspecției | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Construcția este înscrisă în CF 71754 a UAT Crangurile;</li><li>• Construcția este utilizată la data inspecției;</li><li>• Terenul pe care este construită este împrejmuit;</li><li>• Opinia noastră este exprimată în baza scopului evaluării, a condițiilor limitative și a ipotezelor menționate în cadrul raportului de evaluare.</li></ul> |

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 părținare 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 imobiliare 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 in prezent Activitati Medicale, iar cerința este estimarea *valorii de piață* a a construcției menționată mai sus și stabilirea redevenței pentru spațiul Cabinet Medical;  *așa 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 sumă 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 referitor 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 referitor 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 concesiionării 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***

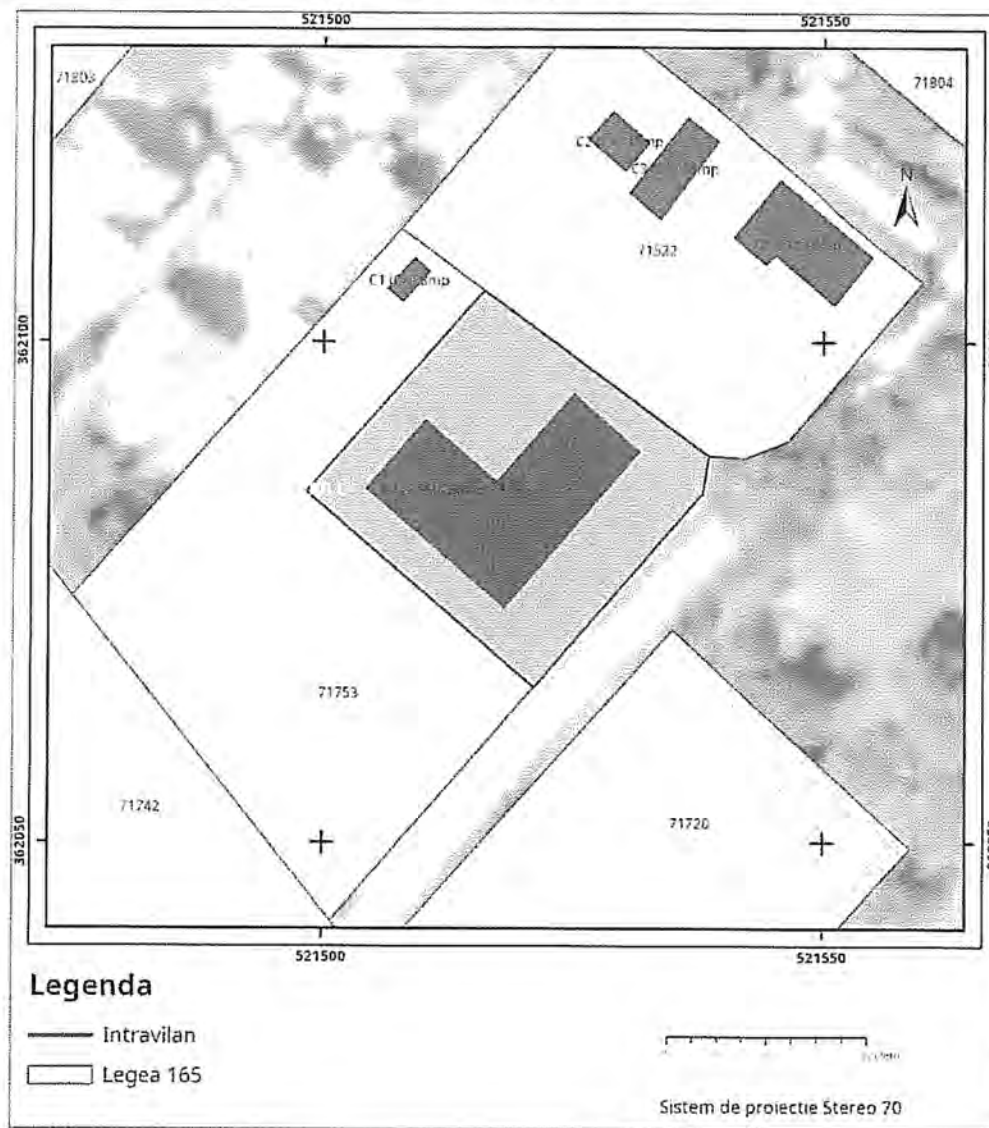
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client/beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, 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 Institutii 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 Institutii 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 Muzee: Nu

o Parcuri: Nu

o Lacuri: Nu

o Cursuri de apă: Da. Râul Arges, Parâul 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 Foii,

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 natura 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 creșterile în utilitate și valorile rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.

*Deprecierea fizica* reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate ca rezultat al utilizării, deteriorării, expunerii la diverse elemente de mediu, suprasolicitării și altor factori similari. Deprecierea fizică s-a estimat folosind analiza vârsta efectivă durată de viață utilă normală.

*Deprecierea funcțională* reprezintă pierderea în valoare sau utilitate a unei proprietăți cauzată de ineficiențe sau neadecvări în însăși calitatea proprietății când aceasta este comparată cu o proprietate înlocuitoare mai eficientă și/sau mai puțin costisitoare, realizată cu tehnologie modernă.

*Deprecierea din cauze externe* reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de factori economici din exteriorul acesteia. Acești factori includ costul majorat al materiilor prime, modificarea condițiilor economice care influențează cererea pentru bunuri și servicii produse de active sau cheltuielile de exploatare ale acestuia, costul forței de muncă sau serviciile generate de proprietatea respectivă din cauza concurenței sporite, legislației de mediu și alți factori asemănători 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 |
| <b>Clădire activități Medicale</b><br>(fostă Școală)<br><b>CF 71754; NC 71754-C1</b> | 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**



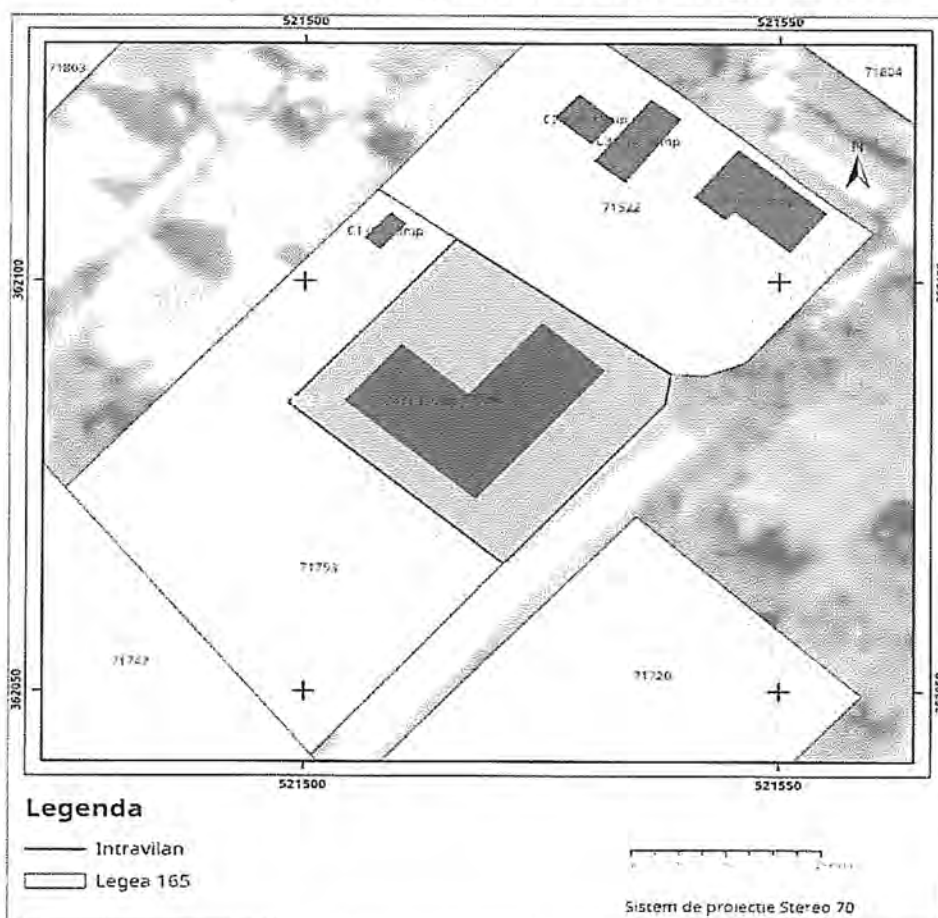
## 6.1. Anexa nr. 1. EVALUARE CONSTRUCȚIE

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 1. "Construcții"                                                       |
| Localizare/Amplasament          | Coordonate topo : 52.5845; 36.0836<br>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.<br>Vecinătăți: • Nord: MATEI FIRICA; • Est : DS 257; • Sud : Lot 1; • Vest : Lot 1.<br>Terenul are acces indirect la DN7 si 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. ....<br>"Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al<br>Crângurile": Inventar domeniul public la 31.12.2023. Primăria<br>Crângurile |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## CARACTERISTICI TEHNICE

|                                           |                                                                                     |                                                                                                                  |                      |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Tipul construcției                        | Construcții pentru învățământ, știință, cultură și artă, ocrotirea sănătății, ..... |                                                                                                                  |                      |
| Regim de înălțime                         | Parter                                                                              |                                                                                                                  |                      |
| Elemente geometrice                       | Suprafata construita (mp)                                                           |                                                                                                                  | 266,00               |
|                                           | Suprafata desfasurata (mp)                                                          | CF 71754-C1, NC 71754-C1                                                                                         | 266,00               |
|                                           | Plansee intermediare                                                                |                                                                                                                  | 1                    |
|                                           | Inaltime libera (m)                                                                 |                                                                                                                  | 2,80                 |
| Elemente structurale și nestructurale     | <i>Specificatie</i>                                                                 | <i>Denumire</i>                                                                                                  | <i>Stare tehnică</i> |
|                                           | Structura                                                                           | Fundații continue din beton<br>Stâlpi și grinzi din beton;<br>Zidărie portantă<br>Șarpantă din lemn în patru ape | buna                 |
|                                           | Inchideri                                                                           | Zidărie din cărămidă; Tâmplarie pvc<br>culoarea alb cu geam termopan                                             | bună                 |
|                                           | Învelitoare                                                                         | Tablă zn (lisă)                                                                                                  | bună                 |
|                                           | Compartimentări                                                                     | Zidărie din cărămidă; Tâmplarie pvc și lemn                                                                      | bună                 |
|                                           | Pardoseli                                                                           | Spațiul de concesionat: 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<br>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).<br>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<br>$V_i = V_0 \times K_a \times A_d$ unde: CN = cost de nou<br>$V_0$ = valoarea de înlocuire unitară=cost barem (lei/mp)<br>$K_a$ = coeficient de corecție actualizat fără tva la data evaluării<br>$A_d$ = aria desfășurată (mp) |

|                                                  |       |        |               |                   |
|--------------------------------------------------|-------|--------|---------------|-------------------|
| Calcul pe baza Cataloagelor 1964                 |       |        |               |                   |
| Catalog 117 Fișa 3. Școală                       |       |        |               |                   |
| Barem și ajustări                                | UM    | Lei UM | Cantiate (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        |
| <b>TOTAL (prețuri 1964)</b>                      |       | 570    | 266           | 151.620,00        |
| Coeficient de actualizare (fără TVA)             | 3,696 |        |               |                   |
| <b>Valoare de înlocuire=Cost de nou fără TVA</b> |       |        | <b>lei</b>    | <b>560.388,00</b> |

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 deprecierei 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 si ca urmare a calității lucrărilor de intretinere, reparatii curente si capitale. Uzura fizica depinde si de o serie de alti factori: materialele de constructie folosite, solutiile constructive, activitatile desfasurate in interiorul cladirii.

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 următoara tehnică:

➤ aria desfășurată construită drept cheie de pondere

|                  |          |        |                      |                                            |
|------------------|----------|--------|----------------------|--------------------------------------------|
| Componentă       | Acd (mp) | An PIF | Vârstă/Vechime (ani) | Contribuția componentei în vârsta efectivă |
| Clădire inițială | 266      | 1978   | 46                   | 266/266 * 46 =46                           |
| Extinderi        | -        | -      | -                    | -                                          |
| TOTAL            | 266      |        |                      | Vârsta efectiv=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 deprecierei 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 deprecierei pentru vârstă (vechime) necuprinse în table se va folosi interpolarea.

|                                    |                                                                                                                                                                                                           |               |                |            |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|------------|
|                                    | Dfn se determină astfel: $Dfn = D1 + (D2 - D1)/(V2 - V1) \times (Vef - V1)$ unde:<br>D1 = grad de depreciere fizică normal pentru vechimea V1<br>D2 = grad de depreciere fizică normal pentru vechimea V2 |               |                |            |
| Deprecierea funcțională            | Deprecierea funcțională = este o pierdere de valoare cauzată de:<br>supradimensionare, deficiente ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul.                             |               |                |            |
| Deprecieri externe                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                             |               |                |            |
| Determinarea valorii evaluate (Vp) | Valoarea de înlocuire (lei)                                                                                                                                                                               |               | 560.388        |            |
|                                    | <b>STABILIREA DEPRECIERILOR</b>                                                                                                                                                                           |               |                |            |
|                                    | * 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, compartimentări, 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       |
|                                    | <b>VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ = RAMASĂ A CONSTRUCȚIE</b>                                                                                                                                                  |               | <b>357.486</b> | <b>Lei</b> |

|               |                                                                                                                             |    |    |                                                       |    |    |                                                            |    |    |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-------------------------------------------------------|----|----|------------------------------------------------------------|----|----|
| Vechime (ani) | Construcții pentru învățământ, știință, cultură și artă, ocrotirea sănătății, asistență socială, cultură fizică și agrement |    |    |                                                       |    |    | Case de sanătate, băi publice, baze de tratament (1.6.2.3) |    |    |
|               | Structura                                                                                                                   |    |    |                                                       |    |    |                                                            |    |    |
|               | Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri patrată), beton armat, metal (1.6.2.1)                                              |    |    | Lemn, paieantă, 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 | 11                                                    | 13 | 16 | 11                                                         | 13 | 15 |
| 15            | 13                                                                                                                          | 16 | 19 | 16                                                    | 19 | 22 | 16                                                         | 19 | 21 |
| 20            | 18                                                                                                                          | 21 | 24 | 21                                                    | 24 | 27 | 21                                                         | 24 | 26 |
| 25            | 23                                                                                                                          | 26 | 29 | 26                                                    | 29 | 32 | 26                                                         | 29 | 31 |
| 30            | 28                                                                                                                          | 31 | 34 | 31                                                    | 34 | 37 | 31                                                         | 34 | 36 |
| 35            | 33                                                                                                                          | 36 | 39 | 36                                                    | 39 | 42 | 36                                                         | 39 | 41 |
| 40            | 38                                                                                                                          | 41 | 44 | 41                                                    | 44 | 47 | 41                                                         | 44 | 46 |
| 45            | 43                                                                                                                          | 46 | 49 | 46                                                    | 49 | 52 | 46                                                         | 49 | 51 |
| 50            | 48                                                                                                                          | 51 | 54 | 51                                                    | 54 | 57 | 51                                                         | 54 | 56 |
| 55            | 53                                                                                                                          | 56 | 59 | 56                                                    | 59 | 62 | 56                                                         | 59 | 61 |
| 60            | 58                                                                                                                          | 61 | 64 | 61                                                    | 64 | 67 | 61                                                         | 64 | 66 |
| 65            | 63                                                                                                                          | 66 | 69 | 66                                                    | 69 | 72 | 66                                                         | 69 | 71 |
| 70            | 68                                                                                                                          | 71 | 74 | 71                                                    | 74 | 77 | 71                                                         | 74 | 76 |
| 75            | 73                                                                                                                          | 76 | 79 | 76                                                    | 79 | 82 | 76                                                         | 79 | 81 |
| 80            | 78                                                                                                                          | 81 | 84 | 81                                                    | 84 | 87 | 81                                                         | 84 | 86 |



## 6.2. ALGORITM DE CALCUL REDEVENȚĂ

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

curs BNR 15.04.2024: 4,9714 lei/euro

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

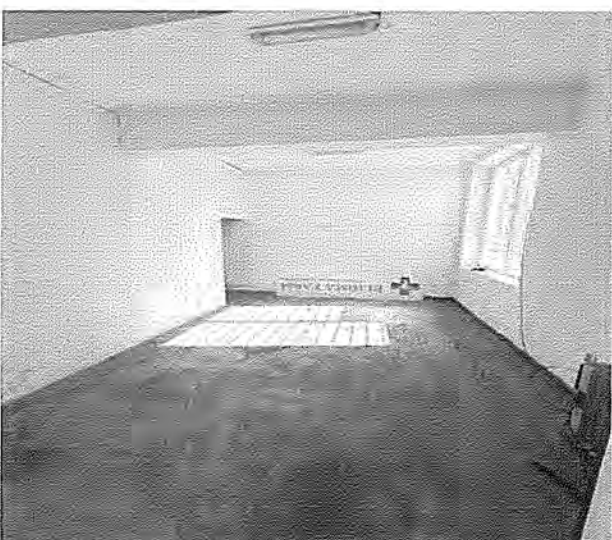
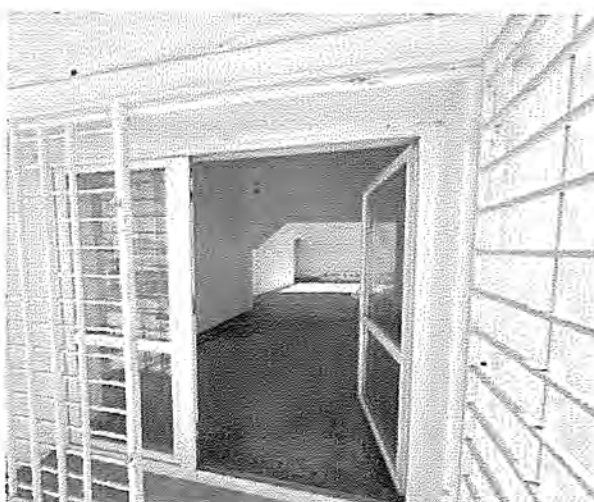
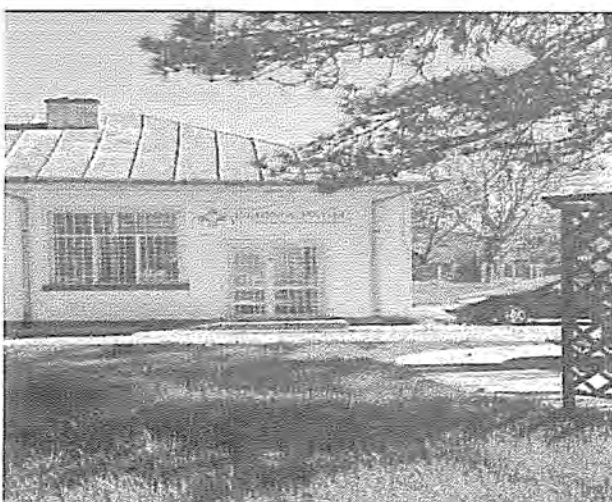
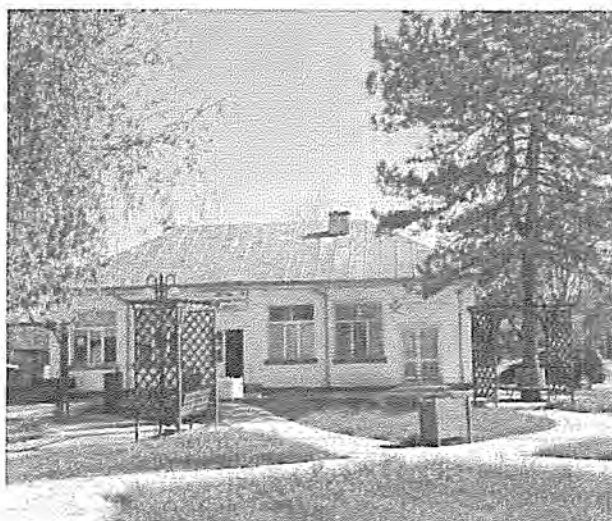
- ▶ Recuperarea valorii de piață estimată (valorii rămase) a clădirii în 15 ani;
- ▶ Recomandarile din Indicativul P135/1999 "Ghidul cuprinzând coeficientii de uzura fizica normală, în condiții normale de exploatare, a mijloacelor fixe din grupa I "CONSTRUCTII", aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999, 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 concesionării, este de interes public/social și economic.

## VALOARE DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PENTRU CLĂDIRE

| Denumire CLĂDIRE                                                              | Valoare evaluată CLĂDIRE |         |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|--------|
|                                                                               | Scd<br>mp                | lei     | euro   |
| <b>Clădire activități Medicale</b><br>(fostă Școală)<br>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)

Nr. înregistrare 540/ 16.04.2024

# STUDIU DE OPORTUNITATE

## privind

### CONCESIONARE

### *Spațiu CABINET MEDICAL*



**Adresa :** Sat Badulești, 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 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 Sc=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 St=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 Crângurile nr. .... s-a aprobat demararea procedurii pentru concesiunea bunului descris mai sus sub denumirea - "Spatiu Cabinet medical".

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

### 2.1. Aspecte economice, financiare, sociale și de mediu

*Motivația 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- redevența obținută prin concesiune se constituie venit la bugetul local (art 307, al. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificat și completat).

**Motivatia pentru componentă financiară:** principalele avantaje ale concesiunii 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 construcții (dacă este cazul) care reprezintă sarcina fiscală a concesionarului, în condiții 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 și condiții 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, Rățești 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, Rățești 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 și creșterea animalelor, gater, prestări servicii, brutărie și magazine mixte.

**Motivatia pentru componenta de mediu:** - concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația 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/autorizații de funcționare în condițiile reglementărilor legale.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului printre care unele 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.

## **2.2. Aspecte juridice**

Din punct de vedere juridic, concesiunea imobilului ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des utilizată, 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 unităților administrativ-teritoriale:

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se afla în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă 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 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.

## *Stabilirea redevenței*

## - ARTICOLUL 307 Redevența

(1) Redevența obținută prin concesiune se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proportionalitatea 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.

## *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 concesionări 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 Dâmbovița, în vigoare la această dată.

#### Capitol III. Nivelul minim al redevenței

Pretul (chiria/redeventa) minimă lunară/anuală de concesionare a construcției "Spatiu Cabinet Medical" 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 (veterinar/uman)

• lot CABINET MEDICAL: 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 reieșit următoarele:

- concidentul 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 :**

Cod verificare



100166126917

## EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

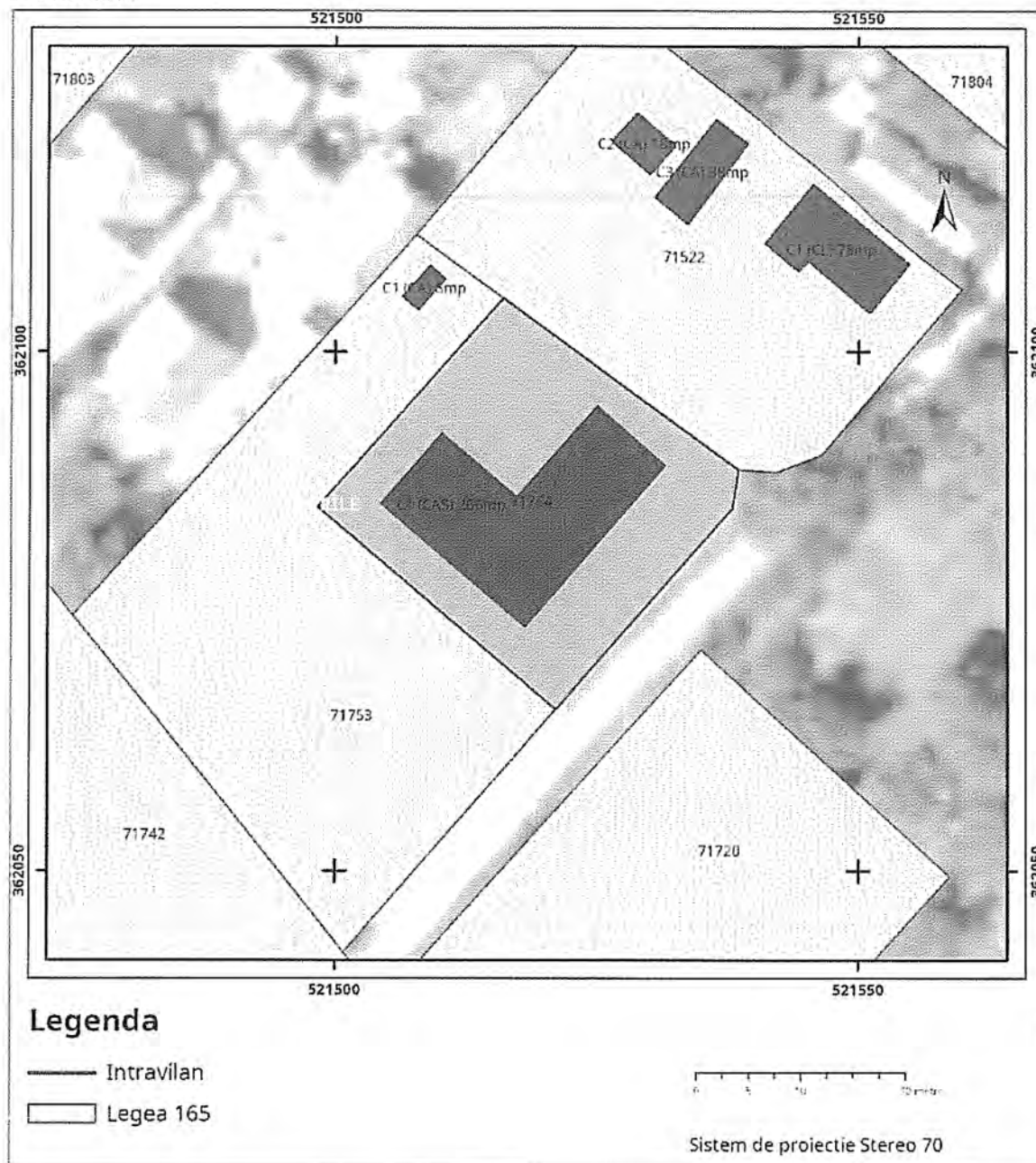
|           |       |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 60751 |
| Ziua      | 09    |
| Luna      | 04    |
| Anul      | 2024  |

Teren: 833 mp

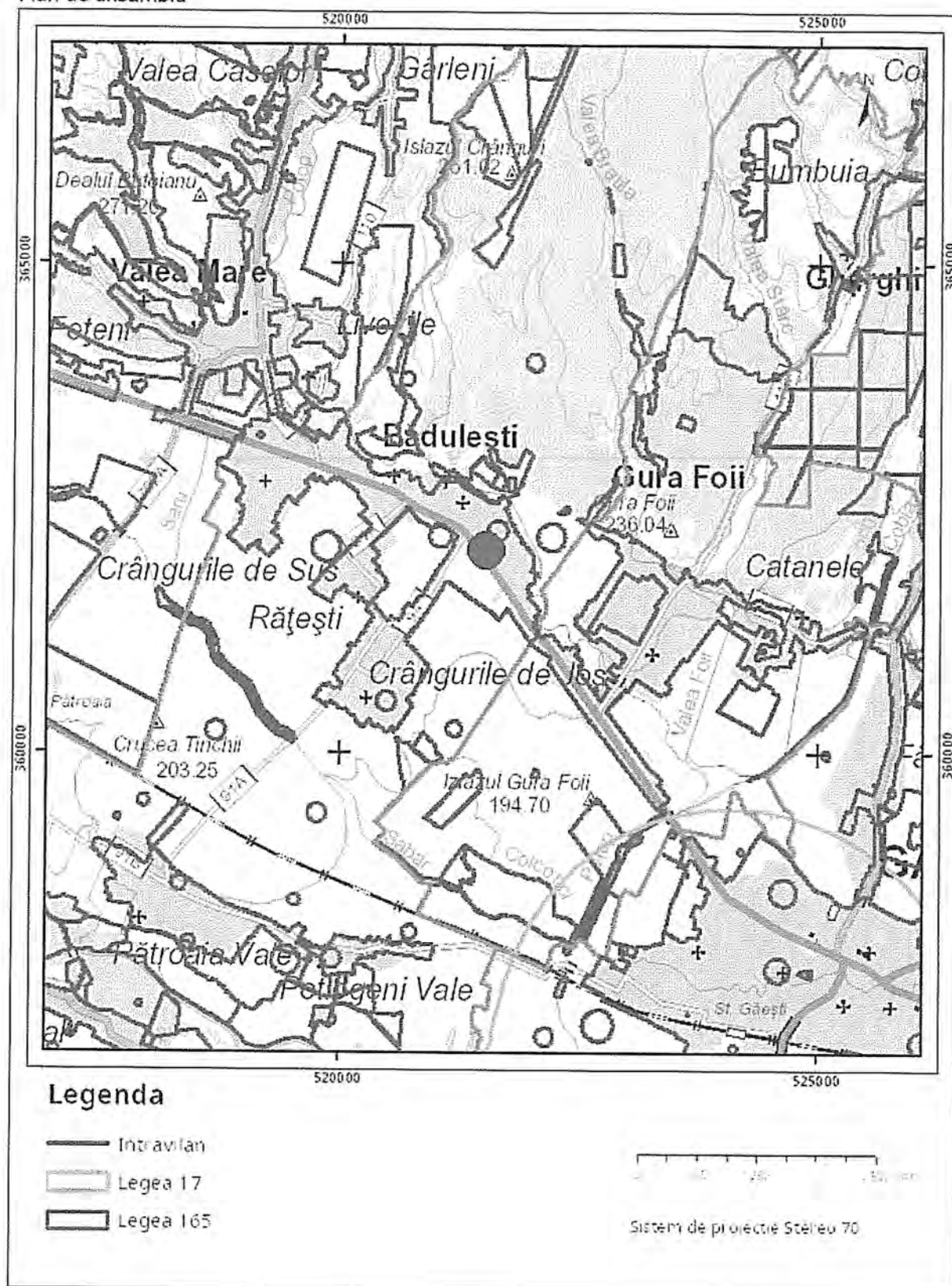
Teren: Intravilan

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. Badulești, Jud. Dambovita

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 71754                        | 833             | Teren împrejmuit:      |

**Construcții**

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa                         | Observații / Referințe                                                                |
|------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 71754-C1                    | Loc. Badulești, 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 numărul cadastral 71754 / UAT Crângurile, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul 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                                                                                                                               | A1, A1.1  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1/1                                                                                                                                                                                              |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1) COMUNA CRANGURILE, CIF:4402639, domeniul public                                                                                                                                               |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 71108/Crângurile, inscrisa prin incheierea nr. 110724 din 26/11/2018;                                                                                      |           |

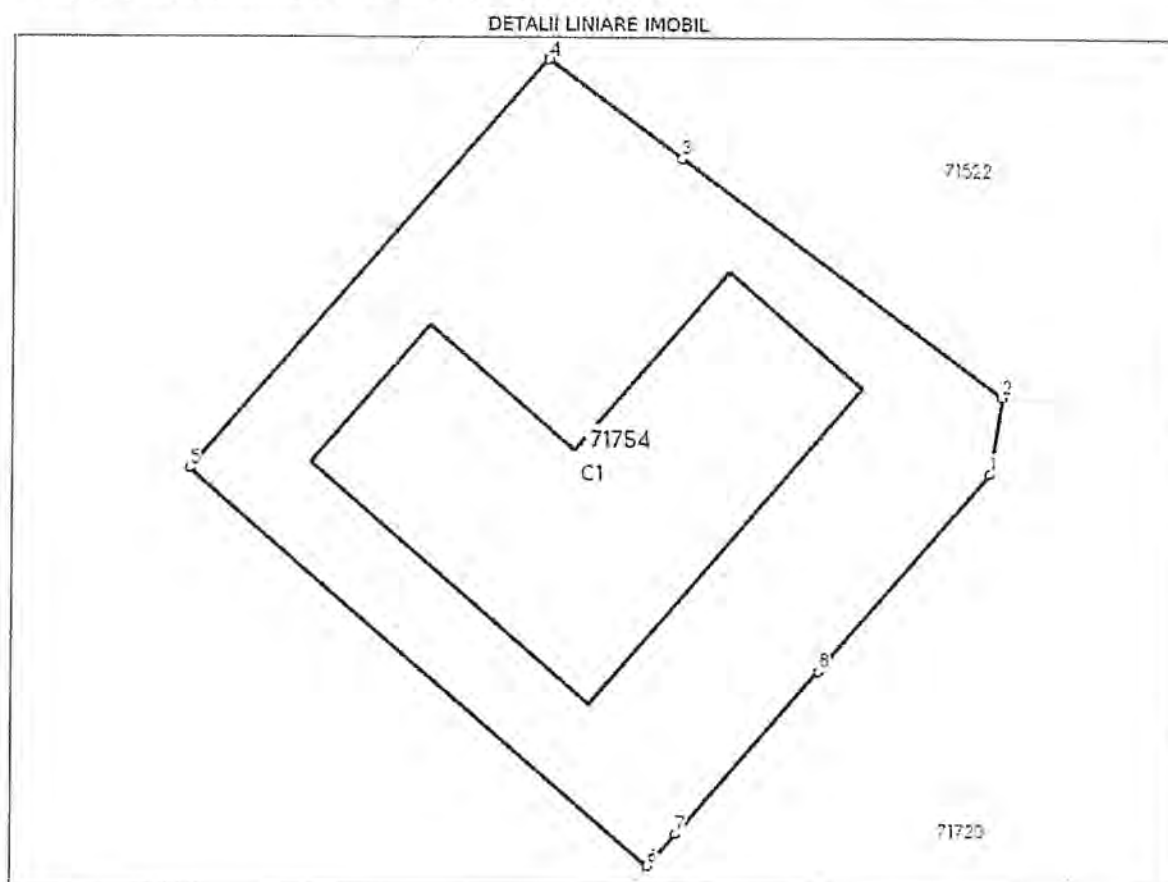
**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privind dezmembrările 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) | Taria | 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 și 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<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(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](http://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 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](mailto:crangurile@cjd.ro)

*Persoana de contact:* Alexandru George Gabriel – în funcția de consilier juridic în cadrul compartimentului juridic, stare civilă și agricol.

*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- Obligatiile privind folosirea bunului -Dispozitii 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, raspunderea administrativa, serviciile publice, precum si unele reguli specifice privind proprietatea publică si privată a statului si a unitatilor administrativ-teritoriale. ”

#### **a) Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie concesiionat**

*Descriere construcției ce urmează a fi 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 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 concesiionării:**

- Propunerea pentru concesiunea a Spatiului Cabinet Medical, are la bază solicitarea depusă la sediul Primăriei Comunei Crangurile de către firmă activitate în domeniul medical veterinar.

#### **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 (concidentul) 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 concident 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 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 în suprafață utilă activități medicale de  $S_{ua} = 43,28$  mp, având ca destinație Cabinet Medical (veterinar/uman), este:

• lot Cabinet Medical (*Su activitate* 43,28 mp): 65,00 euro/lună sau 780,00 euro/an fără 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 indicii 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 (*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: 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 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 reîntregească garanția.

## **CAPITOLUL III. CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTELOR ȘI PROCEDURA DE LICITAȚIE**

### **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 desfășura 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 insolvență, 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: 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 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 nedeschisă.

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

**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 aceleiași sedințe 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 cheltuiela 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 concedent/prorietar 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 reintrarea 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



**Secțiunea II.**  
**FISA DE DATE A PROCEDURII**  
**DE CONCESIONARE**  
**SPATIU CABINET MEDICAL 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 încheierii 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 postal 137171;

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

*E-mail:* [crangurile@cjd.ro](mailto:crangurile@cjd.ro)

A.2. *Obiectul contractului de concesiune:*

- concesiunea construcției- spațiu având ca destinație Cabinet Medical- 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 situată, 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 (*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: 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 I 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 (*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 Spatiul Cabinet Medical 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 înredevențate 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 ofertelor. 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 (*S activitate* 43,28 mp).

**Art.2. a)** Descrierea obiectului și a concesiuni 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 de .....EUR.

**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/faktură.

**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 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.

f) 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.

g) Să ia măsurile necesare pentru a nu afecta folosința imobilelor vecine cu cel înredevențat.

h) Să restituie spațiul din construcție la încetarea contractului în starea în care i-a fost predat.

i) Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor (inclusiv instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul din construcție înredevențat).

j) Să obțină toate avizele necesare funcționării, de la autoritățile competente.

k) Să suporte costurile pentru utilitățile la care este racordat spațiul din construcția înredevențată.

l) 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 CLAUZE**

**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. Înscriserea 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**

Consiliul Local al comunei Crângurile.

Primar: dl. Costin Ionut BARBU

SS .....

#### **CONCESIONAR**

Vizat,

Consilier juridic,

Alexandru George Gabriel



## 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 Dambovită, cod postal: 137171, tel/fax: +40 767808755/ +40 245714015, e-mail: [crangurile@cjd.ro](mailto: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 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 .....

Primăria Comunei CRANGURILE,  
Am predat,

Numele .....

Semnătura .....

.....  
Am primit,

Numele.....

Semnătura .....

Ștampila (în cazul persoanei juridice)