



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



H O T A R A R E

**privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul
Dispensar Medical-Solesti în comuna Solesti, județul Vaslui"
din domeniul public al comunei Solesti**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de către primarul comunei Solesti, în calitatea sa de inițiator, prin care se susține necesitatea și oportunitatea proiectului;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Solesti;
- în conformitate cu prevederile:
 - art. 317 alin.(3) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 332-348 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.
 - art. 7 alin. (2), art. 1166 și 1777 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, referitoare la contracte sau convenții; în temeiul prevederilor art. 129 alin. (6), lit.b, art.139, alin.(3), lit.g și si art.196, alin(1), litera "a" din Ordonanta de urgență nr.57/2019 – privind codul administrativ

H O T A R A S T E :

Art.1. – Se insuseste Raportul de evaluare si se aprobă închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmacie în comuna Solesti, județul Vaslui din domeniul public al comunei Solesti;

Art.2 - Se aproba STUDIUL DE OPORTUNITATE intocmit pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul "Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmacie în comuna Solesti, județul Vaslui" din domeniul public al comunei Solesti, Anexa nr. 1.

Art.3 Se aprobă CAIETUL DE SARCINI privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul "Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmacie în comuna Solesti, județul Vaslui" din domeniul public al comunei Solesti, Anexa nr. 2.

Art.4. - Inchirierea spațiului se va face pe o perioadă de 5(cinci) ani.

Art.5. - (1) - Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de 1.09 euro/mp./lună.

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

Art.6. - Se aproba instructiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere a spațiului cu destinația farmacie, anexa nr. 3.

Art.7. - (1) Pentru evaluarea ofertelor în vederea închirierii spațiului prevăzut la art. 1 se constituie o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului comunei Solesti.

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

2. Grigoruta Laurentiu Gabriel

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

2. Luca Daniel

Art.8. - Se aprobă Contractul cadru de închiriere , Anexa nr. 4.

Art.9. - Se mandatează primarul comunei Solesti ca în numele și interesul comunei Solesti, să semneze contractul de închiriere prevăzut la art. 8;

Art.10. - Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotarari se desemneaza primarul comunei prin Compartimentul Achizitiei Publice din aparatul de specialitate al primarului comunei;

Art.11. - Anexele 1-4 fac parte din prezenta hotărâre.

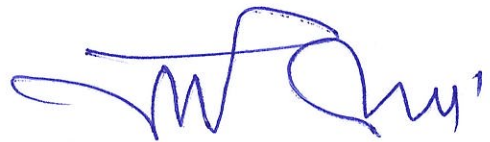
Nr.29

SOLESTI 30 iunie 2021

PRESEDINTE DE SEDINTA
IANCU GHEORGHE



CONTRASEMNEAZA
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA





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



Anexa nr. 1 la HCL nr. 29 DIN 30.06.2021

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de
farmacie, situat în imobilul
"Cladire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmaci
e în comuna Solesti, județul Vaslui" din domeniul public al comunei Solesti

1. **Obiectul închirierii**

Obiectul închirierii prin licitație publică îl constituie un spațiu vacant, cu destinație **farmacie**.

Spațiul cu destinația de **farmacie** ce urmează a fi închiriat este liber fără a avea obiecte de inventar sau mijloace fixe în interior și are o suprafață totală de 42 mp,.

1. Spațiul închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități specifice unei farmacii.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea chiriei

2.1 **Motivele de ordin economic**

Închirierea spațiului cu destinația de farmacie, constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local.

Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul local al comunei Solesti.

Spațiul închiriat va fi utilizat doar în scopul înființării unei farmacii.

Potențialii ofertanți pentru închirierea acestui spațiu, îl vor amenaja pentru buna desfășurare a activității farmaceutice.

În concluzie prin închirierea spațiului cu destinația de farmacie, se vor elimina cheltuielile nerentabile pentru funcționare, reamenajare, utilități și întreținere și va permite obținerea unor venituri la bugetul local al comunei Solesti.

2.2- **Financiar**

$$V = 1.09 \text{ euro/lună} \times 42 \text{ mp} = 549.36 \text{ euro/an}$$

Aceasta valoare reprezintă și valoarea de închiriere.

2.3- **Social**

Construirea unei clădiri de utilitate publică nouă și performantă crează condiții confortabile de lucru pentru personalul farmaceutic dar mai ales pentru cetățenii comunei



Solesti.

2.4 Mediu

Din punct de vedere a mediului, prin închirierea acestui spațiu se contribuie la o mai bună salubritate a acestuia.

3- Nivelul minim al chiriei

Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de **1.09 euro/mp/lună**.

Chiria este stabilită în urma licitației organizate și se va specifica în contractul încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractul de închiriere.

Modalitatea de acordare a chiriei în vederea atribuirii spațiului vacant, și pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal a tuturor solicitanților, este necesară organizarea unei licitații publice. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin un ofertant.

Atribuirea contractelor de închiriere pentru spațiul mai sus menționat este necesară pentru exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a spațiilor aferente cabinetelor farmaceutice.

4- Durata estimată a chiriei

Durata chiriei este de 1(un) an, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu 1(un) an calendaristic.

5- Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere.

-Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de închiriere este de 45 zile de la depunerea documentației de închiriere.

Compartiment Achiziții Publice
Moldovanu Marian Catalin



ROMANIA

JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI

CONSILIUL LOCAL



Anexa nr. 2 la HCL nr. 29 DIN 30.06.2021

CAIET DE SARCINI - CADRU

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația ne farmacie, situat în imobilul

Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmacie în comuna Solesti, județul Vaslui” din domeniul public al comunei Solesti

1. Obiectul închirierii

1.1 - Spațiul care face obiectul contractului de închiriere, are destinația de farmacie și este situat în imobilul imobilul “Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmacie în comuna Solesti, județul Vaslui”, având o suprafață de 42 m.p.,

- Spațiul menționat mai sus face parte din domeniul public al comunei Solesti, la poziția din anexa la HCL nr. din și modificată prin HCL nr. din și prin Hotărârea Consiliului Local Solesti nr. privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Solesti, județul Vaslui.

1.2 - Spațiul închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități specifice unei farmacii.

2. Durata închirierii

2.1- Spațiul în suprafață de 42 m.p situat în sat Solesti, comuna Solesti, județul Vaslui, se închiriază pe o perioadă de 1(un) an.

2.2 Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult 1 un an.

3. Chiria și garanția de participare

3.1 Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de 1.09 euro/mp/lună pentru întreaga suprafață.

3.2 Chiria stabilită în urma licitației organizate se va specifica în procesul verbal încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractual de închiriere.

3.3 Chiria se face venit la bugetul local al comunei Solesti.

3.4 în termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, locatarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă, reprezentând 25% din suma datorată locatorului cu titlu de chirie pentru primul an de activitate.

3.5 Garanția de participare este de 50 de lei și se va achita la caseria Primăriei Comunei

Solesti.

4. Determinarea ofertei câștigătoare

4.1 Criterii de atribuire

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

4.2 Valabilitatea ofertei este de minim 90 de zile.

5. Contractul de închiriere și efectele acestuia

5.1 Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

5.2 Forma și conținutul-cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în anexa nr. 4 la proiectul de hotărâre.

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

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării, neîncheierea contractului în 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului mai sus menționat poate atrage plata daunelor - interese de către partea în culpă.

5.4 Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

5.5 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.

6. Drepturile locatarului

6.1. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, spațiul cu destinația de **farmacie** care face obiectul contractului de închiriere.

6.2 Locatarul are dreptul de a folosi bunul care face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

7. Obligațiile locatarului

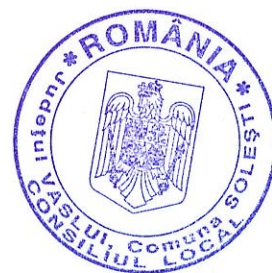
7.1 Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate a spațiului ce face obiectul închirierii.

7.2 Locatarul este obligat să plătească chirie.

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

7.4 Locatarul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul locatorului.

7.5 La încetarea contractului de închiriere din alte motive decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la





preluarea acesteia de către locator.

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

7.7 Locatorul are obligația de a achita facturile la utilități și de a asigura aprovizionarea cu lemne pentru centrala termică existentă.

8. Drepturile locatorului

8.1 Locatorul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de locator.

8.2 Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatorului.

9. Obligațiilor locatorului

9.1 Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locator în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.

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

9.3 Locatorul este obligat să notifice locatorul de apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatorului, dacă are cunoștință despre aceasta.

10. încetarea contractului de închiriere

10.1 Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina locatorului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin rezilierea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin rezilierea unilaterală a contractului de către locator, cu plata de despăgubiri în sarcina locatorului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatorului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) schimbarea destinației spațiilor după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere;

g) locatorul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunțării;

h) în cazul în care titularul farmaciei nu mai desfășoară activități specifice farmaciei.

11. Condiții de participare

11.1 Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care prestează servicii farmaceutice, 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 documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

11.2 în vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

- garanția de participare la licitație, în valoare de 50 lei.

Garanția de participare se va achita la casieria Primăriei Comunei Solesti.

În cazul necâștigării licitației garanția de participare se restituie la cerere, de la casieria Primăriei Comunei Solesti.

Reguli privind oferta

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
2. Ofertele se redactează în limba română.
3. Ofertele se depun la registratura Primăriei Comunei Solesti, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.
4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
 - copii de pe certificatul de înregistrare eliberat de oficiul registrului comerțului.
 - certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului din care sa rezulte domeniul de activitate
 - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de organul fiscal competent;
 - acte doveditoare privind pregătirea profesională a personalului.
 - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
 - d) Garanția de participare la licitație (chitanța)
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.

6. Oferta va fi depusă într-un număr de două exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Compartiment Achiziții Publice
Moldovanu Marian Catalin





ROMANIA
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
CONSILIUL LOCAL



Anexa nr. 3 la HCE nr. 29 DIN 30.06.2021

**INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFAȘURAREA
PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**
prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul
“Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și
farmacie în comuna Solesti, județul Vaslui” din
domeniul public al comunei Solesti

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care prestează servicii farmaceutice, 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 documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul “Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmacie în comuna Solesti, județul Vaslui” din domeniul public al comunei Solesti, vor depune până la data , orele, la Registratura Primăriei Comunei Solesti, oferta pentru închirierea spațiului nominalizat în anunțul public.

Forma de licitație folosită de organizator este licitația publică deschisă.

**INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE
A OFERTELOR**

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
2. Ofertele se redactează în limba română.

3. Ofertele se depun la registratura Primăriei Comunei Solesti, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

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

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului.

- certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului din care sa rezulte domeniul de activitate

- dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de organul fiscal competent;

-acte doveditoare privind pregătirea profesională a personalului.

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

d) Garanția de participare la licitație (chitanța)

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.

6. Oferta va fi depusă într-un număr de două exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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.

DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

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

Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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



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

În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criterii de atribuire

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

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

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

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

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

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

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5) din OUG 57/2019.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2) - (5) din OUG 57/2019.

În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18) din OUG 57/2019.

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

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

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

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din



urmă de la procedura de licitație.

Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare, în baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

Raportul sus menționat se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzută în caietul de sarcini.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

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

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

În cadrul comunicării prevăzute la aliniatul de mai sus autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

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

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

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

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

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din



OUG 57/2019.

GARANȚIA DE PARTICIPARE

Garanția de participare la licitație este de 50 lei, și se va constitui prin închitanța și se va achita la casieria Primăriei comunei Solești.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul încheierii contractului de închiriere.

Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere duce la pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, la plata de daune interese.

Închiriere este obligat să restituie candidaților declarați necâștigători garanția de participare în termen de 10 zile de la data desemnării câștigătorului.

PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAȚIEI PUBLICE

În termen de 10 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, la solicitarea, în scris, a ofertanților respinși, proprietarul va transmite o copie de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor.

În termen de 5 zile calendaristice de la primirea copiei de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor, ofertanții pot depune contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura închirierii prin licitație publică deschisă, la sediul locatorului sau locul depunerii ofertelor, potrivit anunțului public.

În termen de 10 zile calendaristice de la primirea contestației proprietarul este obligat să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului.

În cazul în care contestația este fondată, autoritatea contractantă va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților.

În acest caz, licitația va fi anulată și se va organiza o nouă licitație.

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

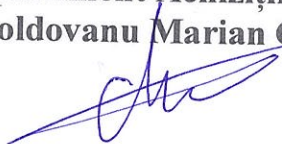
Forma și conținutul-cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în anexa nr. 4 la proiectul de hotărâre.

Contractul de închiriere se încheie în termen de 45 de zile de la data la care autoritatea contractantă a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Ofertantul se considera informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, autoritatea contractantă reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea Valabilității studiului de oportunitate.

Compartiment Achiziții Publice
Moldovanu Marian Catalin





ROMANIA
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
CONSILIUL LOCAL



Anexa nr. 4 la la HCL nr 29 DIN 30.06.2021



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

1. Părțile contractante

1.1 COMUNA SOLESTI, cu sediul comuna SOLESTI, județul Vaslui, având contul deschis la Trezoreria Vaslui, cod fiscal 3337583, telefon/fax 0235.343.009 reprezentată legal de Ec. Mona Bujor - Primar, în calitate de Proprietar, pe de o parte, și

1.2. persoană
juridică (actul constitutiv al agentului economic)

....., cu sediul social în.....
înregistrat la Registrul unic al comerțului sub
nr din, cod fiscal
din în calitate de chiriaș, pe de altă parte,
în temeiul prevederilor:

Hotărârii de Consiliul Local nr/2021 privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de **farmacie**, situat în imobilul "Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmacie în comuna Solesti, județul Vaslui" din domeniul public al comunei Solesti

2. Obiectul contractului de închiriere

2.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea spațiului cu destinația de **farmacie**, situat în satul Solesti, comuna Solesti, județul Vaslui, în suprafață totală de 42 mp.

2.2. Predarea-primirea obiectului închirierii se va efectua pe bază de proces-verbal predare primire.

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

3. Termenul

3.1. Durata închirierii este de un an, începând de la data de

3.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

4. Chiria

4.1. Chiria este de _____ / mp/ an, respectiv _____ Euro/an, ce urmează a fi plătiți în echivalent lei, la cursul euro stabilit de Banca Națională a României, la data achitării.

4.2 Plata chiriei se face prin conturile:

- contul locatorului nr..... deschis la
Trezoreria municipiului Vaslui, județul Vaslui.
- direct în numerar la casieria instituției.

4.3.1 Plata redevenței pentru anul 2021 se va face până la data de 31 decembrie.

4.3.2 Pentru următorii ani plata se va face în două rate, prima rată până la data de 31 martie și a doua rată până la data de 30 iunie a anului în curs (plata se poate face și lunar).

4.4. Neplata chiriei în termenul prevăzut la pct. 4.3 dă dreptul proprietarului să pretindă penalități în cuantum de 0,25% din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.5. Neplata chiriei pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile locatarului

5.1.1. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere.

5.2. Drepturile locatorului

5.2.1. Locatorul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului.

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile locatarului

6.1.1. Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a bunului imobil care face obiectul închirierii.

6.1.2. Locatarul este obligat să plătească chiria.

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

6.1.4. Locatarul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul proprietarului.

6.1.5. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, locatarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de... lei, reprezentând 50% (1/2) din suma datorată proprietarului cu titlu de chirie pentru primul an de activitate.

6.1.6. La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către locator.

6.1.7. În cazul în care locatarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt locatorului în vederea luării măsurilor ce se impun



pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.8. Pe lângă plata chiriei, locatarul are obligația de a suporta cheltuieli privind utilitățile aferente (apa, lumina, internet, telefon, lemne, cablu) și de a efectua reparațiile curente de întreținere a clădirii.

6.2. Obligațiile locatarului

6.2.1. Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

6.2.2. Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

6.2.3. Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

7. Modificarea contractului

7.1. Locatorul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de închiriere, cu notificarea prealabilă a locatarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de închiriere îi aduce un prejudiciu, locatarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.2.2. În caz de dezacord între locator și locatar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.2.3. Dezacordul dintre locator și locatar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru locatar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

8. Încetarea contractului de închiriere

8.1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

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





9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

10. Forța majoră

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

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 2 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 10 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de închiriere fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune- interese.

11. Notificări

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

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

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

13. Clauze finale

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

13.2. Prezentul contract de închiriere reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în două exemplare, din care unul se păstrează la locator și unul la locatar astăzi, data semnării lui.

Locator,
COMUNA SOLEȘTI
Primar,
Ec. Mona Bujor

Locatar,



ROMANIA
JUDEȚUL VASLUI - COMUNA SOLEȘTI
CONSILIUL LOCAL



PROIECT DE HOTĂRĂRE

**privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul
Dispensar Medical-Solești în comuna Solești, județul Vaslui"
din domeniul public al comunei Solești**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de către primarul comunei Solești, în calitatea sa de inițiator, prin care se susține necesitatea și oportunitatea proiectului;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Solești;
 - în conformitate cu prevederile:
 - art. 317 alin.(3) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 332-348 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.
 - art. 7 alin. (2), art. 1166 și 1777 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, referitoare la contracte sau convenții; în temeiul prevederilor art. 129 alin. (6), lit.b, art.139, alin.(3), lit.g și si art.196, alin(1), litera "a" din Ordonanta de urgență nr.57/2019 – privind codul administrativ

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. – Se însușește Raportul de evaluare și se aprobă închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmacie în comuna Solești, județul Vaslui din domeniul public al comunei Solești;

Art.2 - Se aproba STUDIUL DE OPORTUNITATE întocmit pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul "Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmacie în comuna Solești, județul Vaslui" din domeniul public al comunei Solești, Anexa nr. 1.

Art.3 Se aprobă CAIETUL DE SARCINI privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul "Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmacie în comuna Solești, județul Vaslui" din domeniul public al comunei Solești, Anexa nr. 2.

Art.4. - Inchirierea spațiului se va face pe o perioadă de 5(cinci) ani.

Art.5. - (1) - Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de 1.09 euro/mp./lună.

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

Art.6. - Se aproba instructiunile privind organizarea și desfașurarea procedurii de închiriere a spațiului cu destinația farmacie, anexa nr. 3.

Art.7. – (1) Pentru evaluarea ofertelor în vederea închirierii spațiului prevăzut la art. 1 se constituie o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului comunei Solesti.

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

2. _____

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

2. _____

Art.8. - Se aprobă Contractul cadru de închiriere , Anexa nr. 4.

Art.9. - Se mandatează primarul comunei Solesti ca în numele și interesul comunei Solesti, să semneze contractul de închiriere prevăzut la art. 8;

Art.10. – Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotarari se desemneaza primarul comunei prin Compartimentul Achizitii Publice din aparatul de specialitate al primarului comunei;

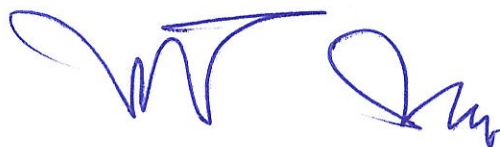
Art.11. - Anexele 1-4 fac parte din prezenta hotărâre.

SOLESTI 23 iunie 2021

**INITIATOR
BUJOR MONA ,
PRIMARUL COMUNEI SOLESTI**



**AVIZAT
SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA**



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
- Farmacie (Acd = 52.50mp; Au=42mp)-
Intravilan sat Solești
Com. Solești, jud. Vaslui



"Construcție Acd=52.50mp; Au=42.00mp"

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

Data evaluării: August 2020
Nr. inreg. 0384/22.08.2020
Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**
Membru titular ANEVAR, legitimație nr.18132

Tel: 0753 700 856

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



CUPRINS

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

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

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

4. EVALUAREA
 - 4.1 Abordarea prin cost

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

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

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

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

1.2 Identificarea clientului și a orărilor utilizatori desemnați

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

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

1.3 Scopul evaluării

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

1.4 Identificarea activului supus evaluării

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

- TEREN INTRAVILAN SITUAT IN INTRAVILANUL SATULUI SOLEȘTI, COM. SOLEȘTI, JUD. VASLUI
- CONSTRUCTIE DIN CARAMIDA CONSTRUITA IN ANUL 1972. Suprafata construita 52.50, Au=42mp

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

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

Proprietatea imobiliara este de tipul spațiilor comerciale. La momentul inspectiei, în cladire, funcționează o farmacie.

1.5 Tipul valorii

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

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

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

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

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

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4.84 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 22.08.2020, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6 Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada august 2020; data evaluării este 22.08.2020; cursul valutar valabil la această dată este 4.84 RON pentru 1 EUR; data raportului este 22.08.2020. Inspekția s-a făcut la data de 21.08.2020 în prezența unui reprezentant al Primăriei Soilești.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

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

B. Informații colectate de evaluator

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

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

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze

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

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

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

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

B. Ipoteze speciale

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

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.11 Declararea conformității de evaluare cu SEV

Standardele generale

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

Standardele pentru active

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

1.12 Descrierea raportului

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

1.13 Riscul de garanție

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

Riscuri generale ale pieței definite

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

Riscuri specifice ale proprietății în caz de vânzare

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

Riscuri ce decurg din considerarea ipotezelor speciale

- Nu există

Concluzii

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea evaluată reprezintă o construcție cu suprafață construită de 52.50 mp situată în sat **Solesti, com. Solesti, jud. Vaslui**

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

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

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

Ac = 52.50 mp

Au = 42.00 mp

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

La momentul inspecției (21.08.2020) proprietatea imobiliară funcționa ca și proprietate imobiliară clădire comercială parter.

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



2.2 Identificarea componentelor non- imobiliare

Nu au fost identificate componente non- imobiliare.

2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

Solești este o comună în județul Vaslui, Moldova, România, formată din satele Boușori, Iaz, Satu Nou, Solești (reședința), Șerbotest, Știoborâni și Valea Siliștei. Satele Valea Siliștei și Boușori dețin fiecare câte o biserică de lemn, monumente istorice, iar în satul Știoborâni s-a aflat o mănăstire de călugări ce a funcționat în secolul XVIII (astăzi dispărută). În Solești se afla Casa Memorială Elena Cuza (vechiul Palat Rosetti-Solescu, după numele vechilor stăpînitori ai moșiei), soția Domnitorului Alexandru Ioan Cuza. Muzeul a fost înființat în anul 1955 și în cadrul său pot fi vizitate casa Rosetti-Solescu, biserica, mormintele familiei Elenei Cuza și obiecte aparținând familiei domnitorului Al. I. Cuza. Casa Cuza se află astăzi în ruină. În apropierea satului Solești se află lacul cu același nume (baraj pe râul Vasluiet), din care se alimentează cu apă potabilă orașul Vaslui.

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

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

2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren

În zonă, ca și utilitate, avem curent electric.

2.5 Date privind impozitele și taxele

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

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

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

2.7 Concluziile analizei proprietății

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

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

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

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

3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

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

3.2 Fapte curente

3.3 Analiza cererii solvabile

Analiza cererii s-a bazat pe recunoașterea utilizatorilor potențiali.

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

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

Cererea de proprietati similare putem spune ca este în scădere ușoară;

3.4 Analiza ofertei competitive

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

3.5 Analiza echilibrului

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

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

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

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

3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare

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

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

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

După cum valoarea proprietății construite (în situația de la data evaluării) este mai mare decât valoarea amplasamentului considerat ca fiind liber, analiza CMBU se va efectua în ipoteza terenului construit. De asemenea având în vedere condițiile date, consider că este puțin probabil (chiar improbabil), ca

proprietatea imobiliară subiect să fie demolată într-un interval de timp care să afecteze premisele prezentei evaluări și de aceea analiza celei mai bune utilizări se va limita doar la cea pentru proprietatea construită.

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

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

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

a) Permisibilitatea legală

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

b) Posibilă fizic

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

c) Fezabilă financiar

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

d) Maximum productivă

Utilizarea propusă, cea de construcție, este fezabilă financiar și este unică, deci maxim productivă.

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

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

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

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

4. EVALUAREA

4.1 Abordarea prin cost

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

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

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

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

Valoarea de piață se determină în conformitate cu standardele și normele ANEVAR. Din procedurile de evaluare recomandate de STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2015 care include: Standardul Internațional de Evaluare 2015, SEV 100 – Cadru general, SEV 103– Raportarea evaluării, SEV 300 – Evaluări pentru

raportarea financiară, vom utiliza metoda costului de înlocuire - o metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere.

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

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

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

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

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

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

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

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

Conform definițiilor:

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

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

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

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Termeni de corecție:

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

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

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

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

Coefficientul de actualizare rapida pentru cladirile pentru afaceri-comert, conform „SISTEM DE COEFICIENTI DE ACTUALIZARE RAPIDA A VALORII DE INLOCUIRE A MIJLOACELOR FIXE DIN GRUPA 1 "CLADIRI" SI GRUPA 2 "CONSTRUCTII SPECIALE" – SEPTEMBRIE 2015" este de 31434,614 / 10.000 = **3,1434**

Valoare de inlocuire reactualizata a cladirii pe mp Ad = 3.1434 x 422 lei = **1326 (lei/mp Ad)**

Valoarea de inlocuire a cladirii:

52.50 mp X 1326 lei = 69.615 Ron

Varsta imobilului este de 39 de ani. Evaluatorul a aplicat o corectie de -40%

Val.Constructie = 41.770 Ron = 8.630 Euro
(valoarea include T.V.A.)

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Abordarea prin cost se aplică atunci când există un număr limitat de tranzacții, din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului sau când activul în sine nu generează un flux de numerar. De aceea abordarea prin cost se utilizează de obicei ca abordare în evaluare cu relevanța primară atunci când abordările prin piață sau prin venit nu pot fi aplicate (cazul de față). Valoarea de piață a proprietății subiect s-a determinat în conformitate STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2014 care include: Standardul Internațional de Evaluare, SEV 100– Cadrul general, SEV 103– Raportarea evaluării, Standardul SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară, prin aplicarea metodei costului de inlocuire, singura relevantă.

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

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

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

- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb RON/EUR considerat este de **1Euro = 4,84 RON**;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **august 2020**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai jos nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Val.Constructie = 8.630 Euro = 41.770 Ron

Val.totala Proprietate Imobiliara = 8.630 Euro = 41.770 Ron



Chirie(concesionare) Constructie:

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

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

10% = **VNE** / 8.630 E , rezulta **VNE = 863 Euro**

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

VBP = 690 Euro

VBP = chiria lunara x aria utila x 12 luni

690 = chiria lunara x 52.5 x 12, rezulta o chirie lunara de 1,09 E/mp/luna

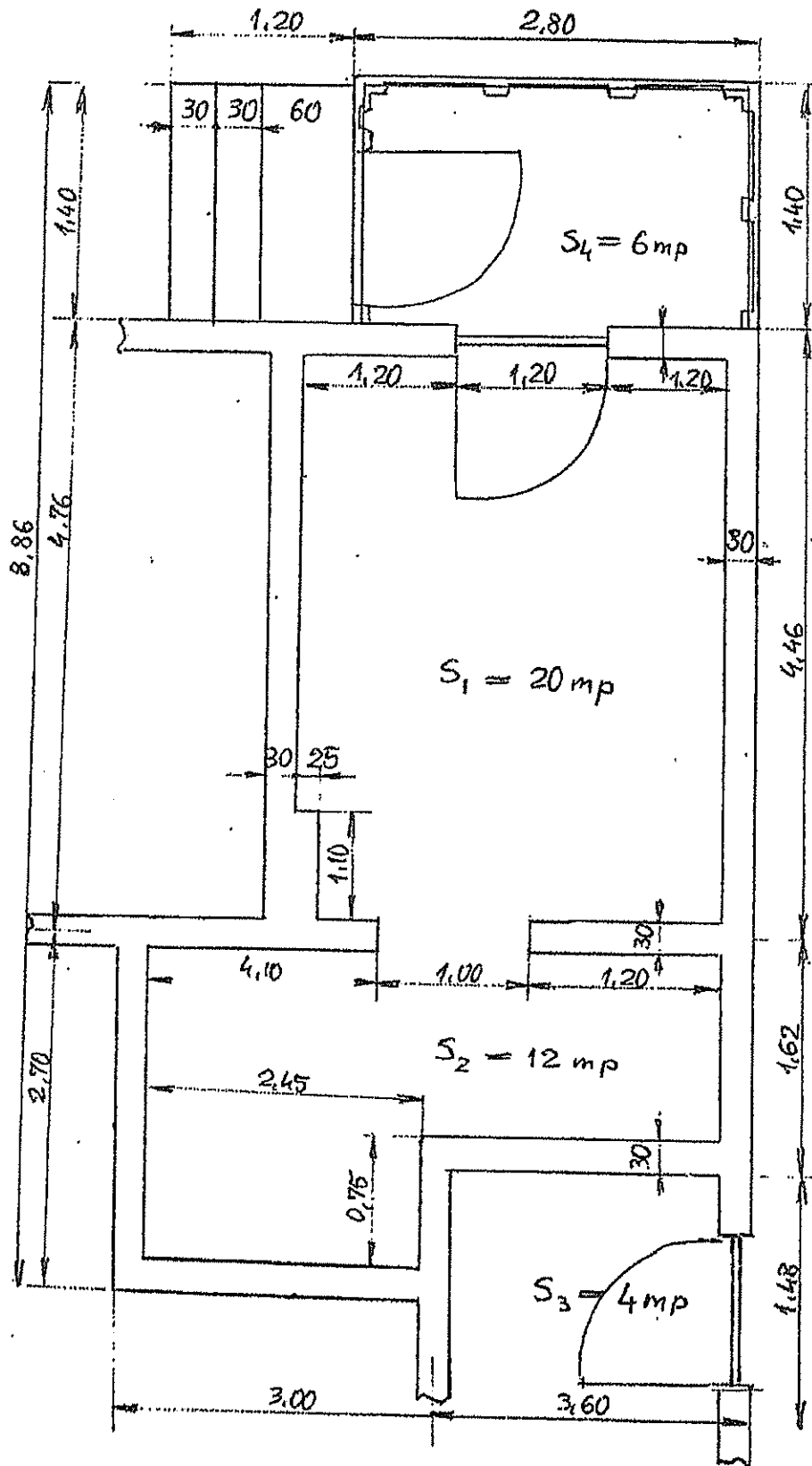
Chiria pe mp/ luna = 1,09 Euro / mp/ luna

Pentru constructia de 52.50 mp rezulta o chirie lunara de **57,22 Euro(277,00 Ron)** si o chirie anuala de **686,64 Euro(3.324,00 Ron)**
Valorile includ TVA

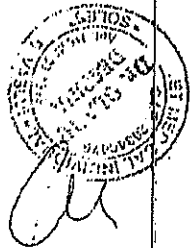
Evaluator
BUTUC LUCIAN



SCHITA FARMACIE COM. SOLESTI JUD. VASLUI



- OFICINA
- $S_1 = 20 \text{ mp}$
- DEPOZIT
- $S_2 = 12 \text{ mp}$
- GRUP SANITAR
- $S_3 = 4 \text{ mp}$
- HOL ACCES
- $S_4 = 6 \text{ mp}$



CABINET MEDICAL

SC FARMAB





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

Dosarul nr. 7635/07-03-2013

INCHEIERE Nr. 7635

REGISTRATOR Florea Catalina

ASISTENT REGISTRATOR Munteanu Andrei

Asupra cererii introduse de GEANTAU MIHAI privind Prima Inregistrare a Imobilelor/unitatilor Individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act normativ nr. HG nr. 1361/27-12-2001 emis de Guvernul Romaniei, +Anexa nr.59 - Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al com.Solesti, Hotararea nr.27/31.08.2001 a CL Solesti +Anexa, Avizul prefectului 3468/20.09.2001.;

Vazand referatul Inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata: pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- Imobilul cu nr. cadastral 70327, inscris in cartea funciara 70327 UAT Solesti;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1, A1.1, A1.2 in favoarea **UAT SOLESTI**, sub B.1 din cartea funciara 70327 UAT Solesti;

Prezenta se va comunica partilor:
Uat Solesti,
Geantau Mihai.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Solutionata
la data de
15-03-2013

Data eliberării
19.03.2013

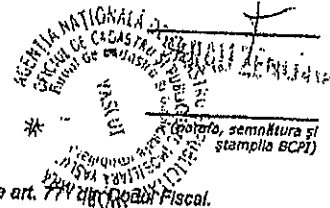
Registrator,
Florea Catalina

(semnătura)

Asistent-registrator,
Munteanu Andrei

(semnătura)

Referent,



* Se precizează, atunci când este cazul, verificarea îndeplinirii obligației de plată a impozitului prevăzut de art. 774 din Legea nr. 571/2004 privind Codul Fiscal.

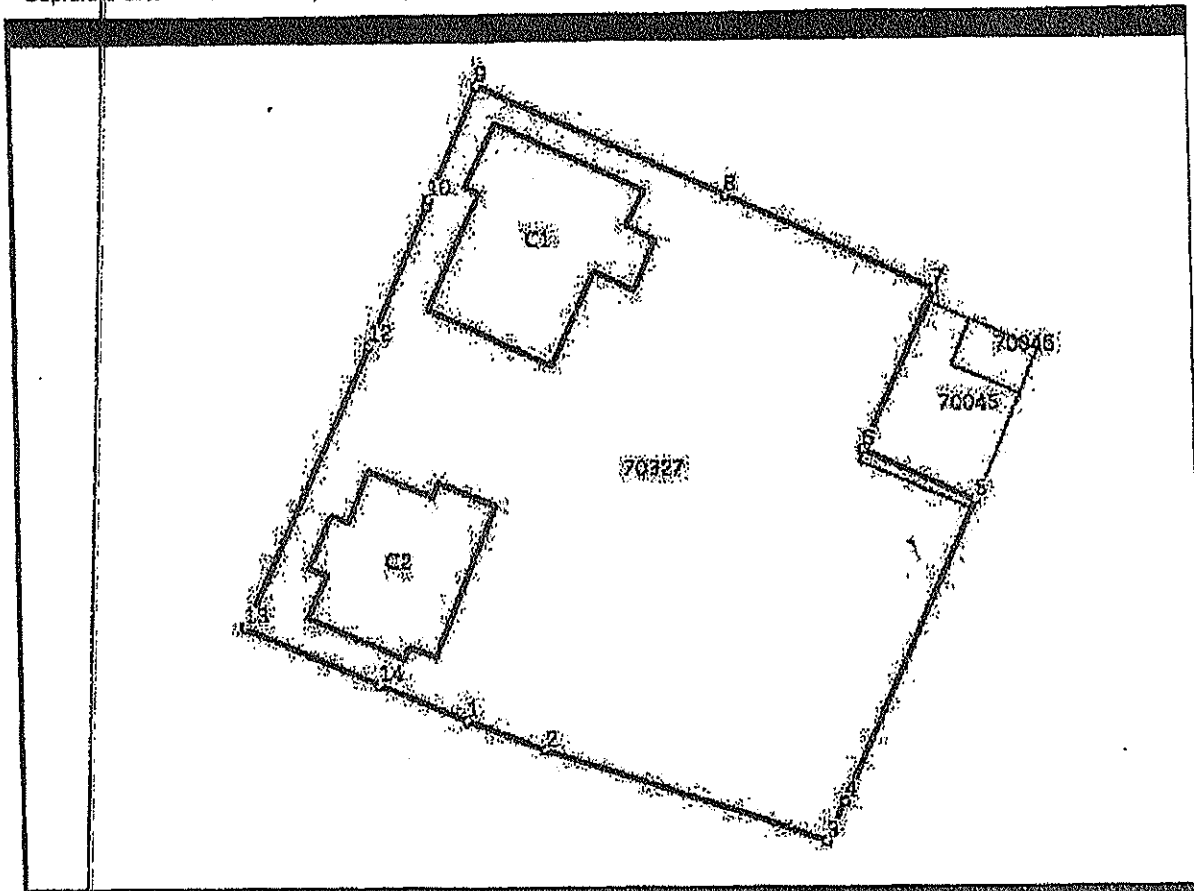
Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 71
Comuna/Oras/Municipiu: Saez

TEREN Intravilan
Adresa: Solesti

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
70327	2260	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:2260	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinte
A1.1	70327-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:-; Masurata:207	Cu acte	Dispensar Uman
A1.2	70327-C2	constructii administrative si social culturale	Din acte:-; Masurata:152	Cu acte	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
	2	7
	3	24
	4	4
	5	27
	6	10
	7	14
	8	19
	9	22
	10	10
10	11	1
11	12	12
12	13	26
13	14	12
14	1	8


** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.
*** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 8 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

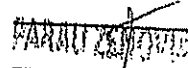
Data solutionarii,
15/03/2013

Data eliberarii,
15/03/2013

Asistent-registrator,
ANDREI MUNTEANU


(semnatura)

Referent,

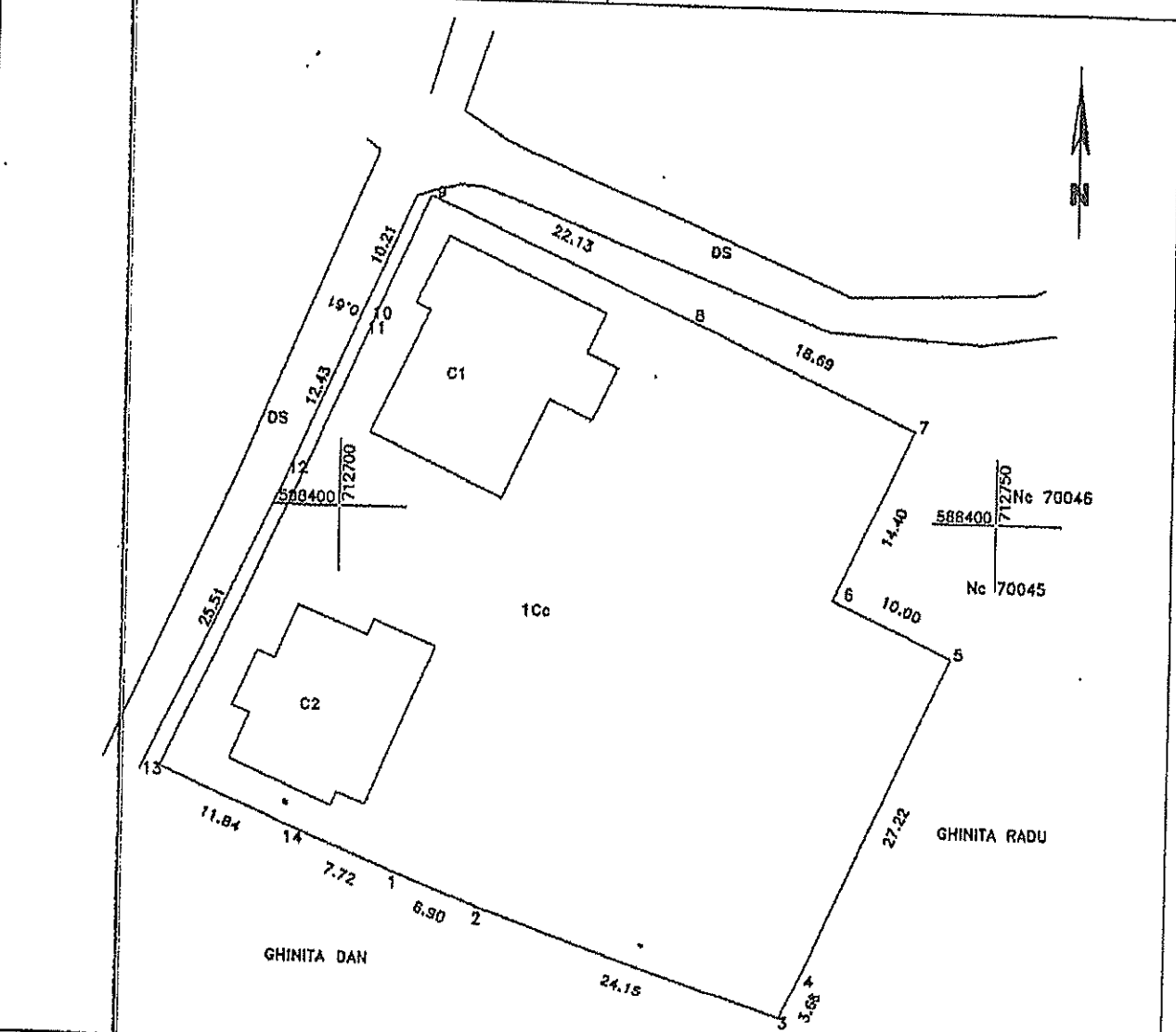


(poreta si semnatura)



Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
Scara 1:500

Nr. cadastral:	Suprafata masurata(mp):	Adresa imobilului
70324	2260	saf Solesii com Solesii Judet Vaslui
Cartea funciara nr:	UAT	Solesii



INVENTAR DE COORDONATE		A. Date referitoare la teren					
"Sistem de Proiectiune Stereografica 1970"		Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiiuni	
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Ca				
14	588374	599 712697.662		2260			
1	588371	663 712704.802					
2	588369	194 712711.250					
3	588361	353 712734.096					
4	588364	711 712735.612					
5	588389	602 712746.627					
6	588393	834 712737.567					
7	588406	903 712743.613					
8	588414	814 712726.678					
9	588424	030 712706.554					
10	588414	671 712702.470					
11	588414	095 712702.263					
12	588402	694 712697.308					
13	588379	421 712686.852					
		Total				2260	
		B. Date referitoare la constructii					
		Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiiuni		
		C1	207				
		C2	152				
			359				

Executant:

Receptional:

Municipality of Vaslui



ROMANIA
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
CONSILIUL LOCAL



Anexa nr. 1 la Proiectul de hotărâre nr.

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de
farmacie, situat în imobilul
"Cladire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmaci
e în comuna Solesti, județul Vaslui" din domeniul public al comunei Solesti

1. Obiectul închirierii

Obiectul închirierii prin licitație publică îl constituie un spațiu vacant, cu destinație **farmacie**.

Spațiul cu destinația de **farmacie** ce urmează a fi închiriat este liber fără a avea obiecte de inventar sau mijloace fixe în interior și are o suprafață totală de 42 mp,.

1. Spațiul închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități specifice unei farmacii.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea chiriei

2.1 Motivele de ordin economic

închirierea spațiului cu destinația de farmacie, constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local.

Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul local al comunei Solesti.

Spațiul închiriat va fi utilizat doar în scopul înființării unei farmacii.

Potențialii ofertanți pentru închirierea acestui spațiu, îl vor amenaja pentru buna desfășurare a activității farmaceutice.

În concluzie prin închirierea spațiului cu destinația de farmacie, se vor elimina cheltuielile nerentabile pentru funcționare, reamenajare, utilități și întreținere și va permite obținerea unor venituri la bugetul local al comunei Solesti.

2.2- Financiar

$$V = 1.09 \text{ euro/lună} \times 42 \text{ mp} = 549.36 \text{ euro/an}$$

Aceasta valoare reprezintă și valoarea de închiriere.

2.3- Social

Construirea unei clădiri de utilitate publică nouă și performantă crează condiții confortabile de lucru pentru personalul farmaceutic dar mai ales pentru cetățenii comunei

Solesti.

2.4 Mediu

Din punct de vedere a mediului, prin închirierea acestui spațiu se contribuie la o mai bună salubritate a acestuia.

3- Nivelul minim al chiriei

Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de **1.09 euro/mp/lună**.

Chiria este stabilită în urma licitației organizate și se va specifica în contractul încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractul de închiriere.

Modalitatea de acordare a chiriei în vederea atribuirii spațiului vacant, și pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal a tuturor solicitanților, este necesară organizarea unei licitații publice. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin un ofertant.

Atribuirea contractelor de închiriere pentru spațiul mai sus menționat este necesară pentru exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a spațiilor aferente cabinetelor farmaceutice.

4- Durata estimată a chiriei

Durata chiriei este de 1(un) an, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu 1(un) an calendaristic.

5- Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere.

-Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de închiriere este de 45 zile de la depunerea documentației de închiriere.

Compartiment Achiziții Publice
Moldovanu Marian Catalin





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



Anexa nr. 2 la Proiectul de hotărâre nr.

CAIET DE SARCINI - CADRU
privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația ne
farmacie, situat în imobilul
Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmacie
în comuna Solesti, județul Vaslui”
din domeniul public al comunei Solesti

1. Obiectul închirierii

1.1 - Spațiul care face obiectul contractului de închiriere, are destinația de farmacie și este situat în imobilul imobilul “Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmacie în comuna Solesti, județul Vaslui”, având o suprafață de 42 m.p.,

- Spațiul menționat mai sus face parte din domeniul public al comunei Solesti, la poziția din anexa la HCL nr. din și modificată prin HCL nr. din și prin Hotărârea Consiliului Local Solesti nr. privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Solesti, județul Vaslui.

1.2 - Spațiul închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități specifice unei farmacii.

2. Durata închirierii

2.1- Spațiul în suprafață de **42 m.p** situat în sat Solesti, comuna Solesti, județul Vaslui, se închiriază pe o perioadă de 1(un) an.

2.2 Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult 1 un an.

3. Chiria și garanția de participare

3.1 Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de **1.09 euro/mp/lună** pentru întreaga suprafață.

3.2 Chiria stabilită în urma licitației organizate se va specifica în procesul verbal încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractual de închiriere.

3.3 Chiria se face venit la bugetul local al comunei Solesti.

3.4 în termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, locatarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă, reprezentând 25% din suma datorată locatorului cu titlu de chirie pentru primul an de activitate.

3.5 Garanția de participare este de **50 de lei** și se va achita la caseria Primăriei Comunei Solești.

4. Determinarea ofertei câștigătoare

4.1 Criterii de atribuire

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

4.2 Valabilitatea ofertei este de minim 90 de zile.

5. Contractul de închiriere și efectele acestuia

5.1 Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

5.2 Forma și conținutul-cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în anexa nr. 4 la proiectul de hotărâre.

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

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării, neîncheierea contractului în 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului mai sus menționat poate atrage plata daunelor - interese de către partea în culpă.

5.4 Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

5.5 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.

6. Drepturile locatarului

6.1. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, spațiul cu destinația de **farmacie** care face obiectul contractului de închiriere.

6.2 Locatarul are dreptul de a folosi bunul care face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

7. Obligațiile locatarului

7.1 Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate a spațiului ce face obiectul închirierii.

7.2 Locatarul este obligat să plătească chiria.

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

7.4 Locatarul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul locatarului.

7.5 La încetarea contractului de închiriere din alte motive decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea

prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către locator.

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

7.7 Locatorul are obligația de a achita facturile la utilități și de a asigura aprovizionarea cu lemne pentru centrala termică existentă.

8. Drepturile locatorului

8.1 Locatorul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de locator.

8.2 Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatorului.

9. Obligațiilor locatorului

9.1 Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locator în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.

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

9.3 Locatorul este obligat să notifice locatorul de apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatorului, dacă are cunoștință despre aceasta.

10. încetarea contractului de închiriere

10.1 Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prelabile în sarcina locatorului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin rezilierea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin rezilierea unilaterală a contractului de către locator, cu plata de despăgubiri în sarcina locatorului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatorului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) schimbarea destinației spațiilor după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere;

g) locatorul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunțării;

h) în cazul în care titularul farmaciei nu mai desfășoară activități specifice farmaciei.

11. Condiții de participare

11.1 Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care prestează servicii farmaceutice, 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 documentația de atribuire;

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

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

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

11.2 în vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

- garanția de participare la licitație, în valoare de 50 lei.

Garanția de participare se va achita la casieria Primăriei Comunei Solesti.

În cazul necâștigării licitației garanția de participare se restituie la cerere, de la casieria Primăriei Comunei Solesti.

Reguli privind oferta

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

2. Ofertele se redactează în limba română.

3. Ofertele se depun la registratura Primăriei Comunei Solesti, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

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

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

- copii de pe certificatul de înregistrare eliberat de oficiul registrului comerțului.

- certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului din care sa rezulte domeniul de activitate

- dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de organul fiscal competent;

-acte doveditoare privind pregătirea profesională a personalului.

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

d) Garanția de participare la licitație (chitanța)

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.
6. Oferta va fi depusă într-un număr de două exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Compartiment Achiziții Publice
Moldovanu Marian Catalin

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Catalin', written over the printed name.



R O M A N I A

JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI

CONSILIUL LOCAL



Anexa nr. 3 la Proiectul de hotărâre nr.

**INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**

**prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul
“Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și
farmacie în comuna Solesti, județul Vaslui” din
domeniul public al comunei Solesti**

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care prestează servicii farmaceutice, 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 documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul “Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmacie în comuna Solesti, județul Vaslui” din domeniul public al comunei Solesti, vor depune până la data , orele, la Registratura Primăriei Comunei Solesti, oferta pentru închirierea spațiului nominalizat în anunțul public.

Forma de licitație folosită de organizator este licitația publică deschisă.

**INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE
A OFERTELOR**

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

2. Ofertele se redactează în limba română.
3. Ofertele se depun la registratura Primăriei Comunei Solesti, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.
4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului.
 - certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului din care sa rezulte domeniul de activitate
 - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de organul fiscal competent;
 - acte doveditoare privind pregătirea profesională a personalului.
 - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
 - d) Garanția de participare la licitație (chitanța)
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.
6. Oferta va fi depusă într-un număr de două exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
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.

DEFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

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

Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de către

toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criterii de atribuire

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

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

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

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

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

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

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5) din OUG 57/2019.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2) - (5) din OUG 57/2019.

În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18) din OUG 57/2019.

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

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

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

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile,

oferțele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare, în baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

Raportul sus menționat se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzută în caietul de sarcini.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

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

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

În cadrul comunicării prevăzute la alineatul de mai sus autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

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

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

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

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

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din OUG 57/2019.

GARANȚIA DE PARTICIPARE

Garanția de participare la licitație este de 50 lei, și se va constitui prin, chitanță și se va achita la casieria Primăriei comunei Solesti.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul încheierii contractului de închiriere.

Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere duce la pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, la plata de daune interese.

Închiriere este obligat să restituie candidaților declarați necâștigători garanția de participare în termen de 10 zile de la data desemnării câștigătorului.

PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAȚIEI PUBLICE

În termen de 10 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, la solicitarea, în scris, a ofertanților respinși, proprietarul va transmite o copie de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor.

În termen de 5 zile calendaristice de la primirea copiei de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor, ofertanții pot depune contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura închirierii prin licitație publică deschisă, la sediul locatorului sau locul depunerii ofertelor, potrivit anunțului public.

În termen de 10 zile calendaristice de la primirea contestației proprietarul este obligat să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului.

În cazul în care contestația este fondată, autoritatea contractantă va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților.

În acest caz, licitația va fi anulată și se va organiza o nouă licitație.

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

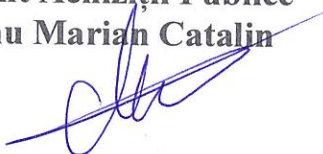
Forma și conținutul-cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în anexa nr. 4 la proiectul de hotărâre.

Contractul de închiriere se încheie în termen de 45 de zile de la data la care autoritatea contractantă a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Ofertantul se considera informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, autoritatea contractantă reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea Valabilității studiului de oportunitate.

Compartiment Achiziții Publice
Moldovanu Marian Catalin





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



Anexa nr. 4 la Proiectul de hotărâre nr.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

1. Părțile contractante

1.1 COMUNA SOLESTI, cu sediul comuna SOLESTI, județul Vaslui, având contul deschis la Trezoreria Vaslui, cod fiscal 3337583, telefon/fax 0235.343.009 reprezentată legal de Ec. Mona Bujor - Primar, în calitate de Proprietar, pe de o parte, și

1.2. persoană
juridică (actul constitutiv al agentului economic)

....., cu sediul social în.....
înregistrat la Registrul unic al comerțului sub
nr din, cod fiscal
din în calitate de chiriaș, pe de altă parte,
în temeiul prevederilor:

Hotărârii de Consiliul Local nr/2021 privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de **farmacie**, situat în imobilul "Clădire de utilitate publică - dispensar (cabinet de medicină de familie) și farmacie în comuna Solesti, județul Vaslui" din domeniul public al comunei Solesti

2. Obiectul contractului de închiriere

2.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea spațiului cu destinația de **farmacie**, situat în satul Solesti, comuna Solesti, județul Vaslui, în suprafață totală de 42 mp.

2.2. Predarea-primirea obiectului închirierii se va efectua pe bază de proces-verbal predare primire.

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

3. Termenul

3.1. Durata închirierii este de un an, începând de la data de

3.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

4. Chiria

4.1. Chiria este de _____ / mp/ an, respectiv _____ Euro/an, ce urmează a fi plătiți în echivalent lei, la cursul euro stabilit de Banca Națională a României, la data achitării.

4.2 Plata chiriei se face prin conturile:

- contul locatorului nr..... deschis la Trezoreria municipiului Vaslui, județul Vaslui.
- direct în numerar la casieria instituției.

4.3.1 Plata redevenței pentru anul 2021 se va face până la data de 31 decembrie.

4.3.2 Pentru următorii ani plata se va face în două rate, prima rată până la data de 31 martie și a doua rată până la data de 30 iunie a anului în curs (plata se poate face și lunar).

4.4. Neplata chiriei în termenul prevăzut la pct. 4.3 dă dreptul proprietarului să pretindă penalități în cuantum de 0,25% din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.5. Neplata chiriei pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile locatarului

5.1.1. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere.

5.2. Drepturile locatorului

5.2.1. Locatorul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului.

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile locatarului

6.1.1. Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanentă a bunului imobil care face obiectul închirierii.

6.1.2. Locatarul este obligat să plătească chiria.

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

6.1.4. Locatarul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul proprietarului.

6.1.5. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, locatarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de... lei, reprezentând 50% (1/2) din suma datorată proprietarului cu titlu de chirie pentru primul an de activitate.

6.1.6. La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin atingerea termenului, excluzând forța majoră și cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către locator.

6.1.7. În cazul în care locatarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt locatorului în vederea luării măsurilor ce se impun

pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.8. Pe lângă plata chiriei, locatarul are obligația de a suporta cheltuielile privind utilitățile aferente (apa, lumina, internet, telefon, lemne, cablu) și de a efectua reparațiile curente de întreținere a clădirii.

6.2. Obligațiile locatorului

5.2.1. Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

5.2.2. Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

6.2.3. Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

7. Modificarea contractului

7.1. Locatorul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de închiriere, cu notificarea prealabilă a locatarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de închiriere îi aduce un prejudiciu, locatarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.2.2. În caz de dezacord între locator și locatar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.2.3. Dezacordul dintre locator și locatar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru locatar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

8. încetarea contractului de închiriere

8.1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

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

9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

10. Forța majoră

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

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 2 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 10 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de închiriere fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune- interese.

11. Notificări

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

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

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

13. Clauze finale

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

13.2. Prezentul contract de închiriere reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbal dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în două exemplare, din care unul se păstrează la locator și unul la locatar astăzi , data semnării lui.

Locator,
COMUNA SOLESTI
Primar,
Ec. Mona Bujor

Locatar,



R O M A N I A
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
PRIMAR



REFERAT DE APROBARE
privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de
farmacie, situat în imobilul
Dispensar Medical-Solesti în comuna Solesti, județul Vaslui"
din domeniul public al comunei Solesti

Domnilor consilieri,

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

Proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus a fost inițiat în urma ca urmare solicitării pentru închirierea unui spațiu ce va funcționa ca farmacie și are la baza RAPORTUL DE EVALUARE întocmit de evaluator autorizat ANEVAR.

Obiectivele principale ale proiectului sunt:

- creșterea nivelului de educație, de socializare și a stării de sănătate a tuturor cetățenilor (copii, tineri, adulți, vârstnici și persoane cu dizabilități);
- asigurarea unui spațiu adecvat desfășurării activităților socio-medical;
- creșterea atractivității zonei și implicit a Regiunii Nord Est;
- dezvoltării economice la nivel de localitate.

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

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

SOLESTI 23.06.2021

PRIMAR
BUJOR MONA



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
UNITATEA ADMINISTRATIV
TERITORIALA
COMUNA SOLEȘTI



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

Nr. 3154

data 23.06.2021

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

Despre : - cu privire la proiectul de hotărare privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul Dispensar Medical-Solesti în comuna Solesti, județul Vaslui" din domeniul public al comunei Solesti

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

Raportul de specialitate va fi depus la secretarul general al comunei până la data de 24.06.2021.

SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA



R O M A N I A
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
APARATUL DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI
SERVICIUL ECONOMIC SI ADMINISTRATIV
COMPARTIMENT ACHIZITII PUBLICE



RAPORT DE SPECIALITATE
privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de
farmacie, situat în imobilul
Dispensar Medical-Solesti în comuna Solesti, județul Vaslui"
din domeniul public al comunei Solesti

Subsemnatul Moldovanu Marian Catalin – consilier achizitii publice în cadrul compartimentului *Achizitii Publice* din aparatul de specialitate al primarului comunei analizând proiectul de hotarare cu titlul de mai sus care fost initiat de primarul comunei si vizeaza aprobarea documentației închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul Dispensar Medical-Solesti în comuna Solesti, județul Vaslui" din domeniul public al comunei Solesti si am constatat următoarele: Obiectivele principale ale proiectului sunt:

- cresterea nivelului de educatie, de socializare si a starii de sanatate a tuturor cetatenilor(copii, tineri, adulti, varstnici si persoane cu dizabilitati);
- asigurarea unui spatiu adecvat desfasurarii activitatilor socio-medicale;
- cresterea atractivitatii zonei si implicit a Regiunii Nord Est;
- dezvoltarii economice la nivel de localitate.

In urma analizarii proiectului de hotarare am constatat ca a fost elaborat in conformitate cu prevederile legale , respectiv OUG nr.57/2019 – privind codul administrativ.

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

SOLESTI 24.06.2021

CONSILIER ACHIZITII PUBLICE ,
MOLDOVANU MARIAN CATALIN



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
UNITATEA ADMINISTRATIV
TERITORIALA
COMUNA SOLEȘTI



Localitatea Solesti – 737475, telefon 0235/343009, fax 0374091029

Cod fiscal 3337583

mail – comunasoesti@yahoo.ro

www.comuna-solesti.ro

Nr. 3155

data 23.06.2021

C A T R E,
COMISIA DE SPECIALITATE

Despre : - cu privire la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie, situat în imobilul Dispensar Medical-Solesti în comuna Solesti, județul Vaslui" din domeniul public al comunei Solesti

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

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

SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA

ANEXA Nr. 4 la regulament



**ROMANIA
JUDETUL VASLUI – COMUNA SOLESTI
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORALA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE**



AVIZUL

Nr. 3235 din 30.06.2021

pentru proiect de hotarare nr.3151/2021 aprobare inchiriere spatiu farmacie
Având în vedere proiectul de hotarare

în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local, Comisia de specialitate adoptă următorul aviz.

Art. 1. - Se avizează favorabil proiect de hotarare nr.3151/2021 aprobare inchiriere spatiu farmacie, fără amendamente.

Art. 2. - Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Solesti.

Președintele Comisiei ,

GROSU CAMELIA

Georgy

Secretarul Comisiei,

BODESCU CRISTINEL

p LUCA DANIEL

[Signature]