

**REPARTIZAT LA :**Comisiile Consiliului local nr. 1, 2 si 3Serviciului Urbanism , Amenajarea Teritoriului si  
Serviciului Juridic**Data depunere avize/rapoarte:****Primar,  
Harpa Vasilică****Secretar general,  
jr. Sabin Isabela**

**ROMANIA**  
**JUDEȚUL NEAMȚ**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU – NEAMȚ**

**PROIECT****HOTĂRÂRE**

**privind scoaterea la licitație publică deschisă în vederea închirierii unui spatiu aflat in incinta  
Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu -Neamt(Policlinica), situat in B-dul Stefan cel  
Mare nr. 35, apartinand domeniului privat al orasului Targu - Neamt**

**Consiliul Local al orașului Targu - Neamț ;**

Având în vedere:

- Cererea nr. 11536 din 14.08.2019 a doamnei Bondar Ana, reprezentant CMI Dr. Bondar Ana, cu privire la inchirierea unui spatiu in Ambulatoriul de specialitate al orasului Targu – Neamt;
- prevederile Anexei nr.1 la Hotararea Consiliului Local al orasului Targu - Neamt nr.156/30.05.2019 privind insusirea inventarului bunurilor care aprtin domeniului privat al orasului Targu – Neamt la data de 31.12.2018 in care la pozitia 197 se afla inregistrat spatiul care face obiectul prezentului proiect de hotarare.
- prevederile art.108 lit.(c) si ale art.362 alin.(1) si alin.(3) , coroborat cu art.332 – 348 din Ordonanata de Urgenta a Guvernului /2019 privind Codul administrativ;

Ținând cont de Referat de aprobare nr. 16659 din 18.11.2019 înaintată de Primarul orașului Târgu - Neamț și de Raportul de specialitate nr. 16660 din 18.11.2019 al Serviciului Urbanism din cadrul Primăriei orașului Târgu - Neamț;

Ținând cont de avizele comisiilor de specialitate ;

În temeiul art. 129 alin (2) lit.”c” alin.(6) lit.”b”, ale art.139 alin. (3) lit.”g”, ale art. 196 alin.1 lit. „a”, ale art.243 alin.(1) lit.”a”, din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

**In temeiul art.139 din ORDONANTA DE URGENTA nr.57 din 3 iulie 2019 privind Codul  
Administrativ Consiliul Local adopta prezenta Hotarare:**

**Art.1** Se aprobă scoaterea la licitație publică deschisă în vederea închirierii a unui spatiu, apartinand domeniului privat al orasului Targu - Neamt, cu destinatia de cabinet medical aflat in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu - Neamt(Policlinica), situat in B-dul .Stefan cel Mare nr.35, pe o perioada de 10 ani, cu posibilitatede prelungire, dupa cum urmeaza:

- **etaj II – U18** spatiul cu destinatia de cabinet medical (ORL) in **suprafata totala de 41,28 mp**, ce reprezinta suprafata de 33,08 mp identificata la Pozitia U18 din releveu etaj II, dar si spatii comune in suprafata de 8,20 mp, conform Extras carte funciara nr.52708 – C1 – U18. Valoarea de inventar a spatiului este de 47.637 lei.

Spatiu sus mentionat sunt identificate in **anexa nr.1**, parte integranta la prezenta hotarare.

**Art. 2.** – (1) Se insuseste Rapoartul de evaluare pentru stabilirea valorii de inchiriere a spatiului mentionat la Art.1, conform **anexei nr.2**, parte integranta la prezenta hotarare.

(2) – Se aproba pretul minim de pornire al licitatiei, dupa cum urmeaza:

- spatiul in suprafata de **41,28 mp – etaj II- U18- 233,84 lei/ mp/an**  
conform Rapoartului de evaluare a domnului evaluator Casapu Ioan, evaluator specializat.

**Art.3.** Se aprobă Documentatia de atribuire a licitatiei pentru inchirierea spatiilor sus mentionate, prevăzut în **Anexa nr.3** la prezenta, parte integrantă a acesteia ;

**Art. 4.** Se împuternicește Primarul orașului Targu - Neamț, **să semneze Contractul de inchiriere** în numele si pentru Consiliul Local.

**Art. 5** Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei orașului Targu - Neamț și Serviciul Juridic vor lua măsurile necesare în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri .

**Art.6** Secretarul orașului Targu - Neamț va asigura publicitatea și comunicarea prezentei hotărâri instituțiilor și persoanelor interesate prin Compartimentul Administrație Locală.

**Inițiator ,  
Primar ,  
Vasilică HARPA**

**Avizat legalitate,  
Secretar general,  
cons. jr. Isabela SABIN**

Aprob,  
Primar,  
Vasilică Harpa

***RAPORT DE SPECIALITATE***

**privind scoaterea la licitație publică deschisă în vederea inchirierii unui spatiu aflat in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu - Neamt(Policlinica), situat in B-dul Stefan cel Mare nr. 35, apartinand domeniului privat al orasului Targu - Neamt**

Urmare a Referatului de aprobare a Domnului Primar nr. 16659 din 18.11.2019 prin care se dispune inceperea demersurilor legale de scoatere la licitație publică deschisă în vederea inchirierii unui spatiu aflat in incinta Ambulatorului de specialitate al orasului Targu - Neamt, situat in B-dul Stefan cel Mare nr.35, apartinand domeniului privat al orasului Targu - Neamt cu destinatia de cabinet medical pe o perioada de 10 ani cu posibilitate de prelungire, dupa cum urmeaza:

**a) etaj II – U18** spatiul cu destinatia de cabinet medical (O.R.L.) in **suprafata totala de 41,28 mp**, ce reprezinta suprafata de 33,08 mp identificata la Pozitia U18 din releveu etaj II, dar si spatii comune in suprafata de 8,20 mp, conform Extras carte funciara nr.52708 – C1 – U18. Valoarea de inventar este de 47.651,16 lei.

- avand in vedere cererea nr.11536 din 14.08.2019 a doamnei Bondar Ana, reprezentant CMI Dr. Bondar Ana, cu privire la inchirierea unui spatiu in Ambulatoriul de specialitate al orasului Targu – Neamt.

-avand in vedere prevederile art. 362 coroborat cu art.332 - 348 din Ordonanta de Urgenta nr.57/2019 privind Codul Administrativ, propunem scoaterea la licitatie publica deschisă, în vederea inchirierii spatiului sus mentionat, apartinand domeniului privat al orasului Targu Neamt, pe o perioada de 10 ani cu posibilitate de prelungire.

- avand in vedere prevederile Anexei nr.1 la Hotararea Consiliului Local al orasului Targu - Neamt nr.156/30.05.2019 privind insusirea inventarului bunurilor carea aptin domeniului privat al orasului Targu – Neamt la data de 31.12.2018 in care la pozitia 197 se afla inregistrat spatiul care care fac obiectul prezentului proiect de hotarare.

Pretul de pornire a licitatiei este dupa cum urmeaza:

- spatiul in suprafata de **41,28 mp – etaj II- U18- 233,84 lei/ mp/an** conform Rapoartelor de evaluare a domnului evaluator Casapu Ioan, evaluator specializat.

-Fata de cele prezentate va rugam sa analizati si sa dispuneti .

**Șef Serviciu UAT,**  
**Ing. Ion RUSU**

**Director executiv,**  
**Directia Contabilitate,**  
**Ec. Ecaterina IOSUB**

**Serviciul Juridic,**  
**Sef Serviciu,**  
**Jr. Oana – Maria IFTODE**

,

**Compartiment**  
**Administrarea domeniului public si privat,**  
**inp. Geanina STATE**



# PRIMARIA ORASULUI TARGU - NEAMT

B-dul. Ștefan cel Mare 62, 615200 Targu - Neamt, Tel. 0233/790245; 790305; Fax: 0233/790508

Nr. 16659 din 18.11.2019

## REFERAT DE APROBARE

**privind scoaterea la licitație publică deschisă în vederea inchirierii unui spatiu aflat in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu - Neamt(Policlinica), situat in B-dul Stefan cel Mare nr. 35, apartinand domeniului privat al orasului Targu - Neamt**

Potrivit prevederilor art.108 lit."c", ale art.362 alin.(1) si (3) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ consiliile locale hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public si privat de interes local sa fie date in administrarea regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori inchiriate. Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica , organizata in conditiile legii.

Ambulatorului de specialitate al orasului Targu - Neamt(policlinica) este proprietatea privata a orasului Targu - Neamt, conform HCL nr. 156 din 30.05.2019.(Anexa 1 pozitia 169 si 170) este inscris in cartea funciara 52708, terenul are numarul cadastral 52708, iar constructia 52708- C1.

Avand in vedere faptul ca in cadrul Ambulatoriului de specialitate exista un spatiu liber avand destinatia de cabinet medical, urmare a predarii acestora de catre fostii chiriasi, se constatata necesitatea valorificarii acestuia prin inchiriere.

Pentru valorificarea spatiului situat in incinta Ambulatorului de specialitate al orasului Targu - Neamt(policlinica) cu destinatia de cabinet medical este oportuna inchirierea acestuia prin licitatie publica pe o durata de 10 ani cu drept de prelungire, in conditiile prevazute in anexele prezentului proiect de hotarare.

Prin urmare supun spre aprobare Consiliului Local al orașului Targu - Neamț, proiectul de hotărâre alăturat.

**Inițiator,  
PRIMAR,  
Vasilică HARPA**



14 11536 8  
2013

D-ua Sak  
11/11/13  
more A volume  
pustaka lisa pustakane  
Jh

# Jomole Primer

BONARANA.

Subjunctive 2. harsh Ang wali  
concepts of cral. 2 harsh Ang as  
noted social in Amelbairal of  
epidemiology 7 harsh gin pe pua  
no roy jomali ojo bli' ielidra in  
spatin oflat in obelubairal di  
ye kalokte 7 donat.

14/11/13

tel. 079116 4990

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52708 Târgu Neamț

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Neamț, Bdul Stefan Cel Mare, Nr. 35, Jud. Neamț

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52708	Din acte: 30.506 Masurata: 1.161	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52708-C1	Loc. Târgu Neamț, Bdul Stefan Cel Mare, Nr. 35, Jud. Neamț	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:961 mp; Cladire dispensar policlinic (P+2) construit din caramida in anul 1975,pe fundatie din beton, acoperis sarpanta lemn, invelitoare tigla - Sup constr. desf = 2831 mp din care: parter = 961 mp ; etaj I = 935 mp si etaj II = 935 mp, cuprinzand la: Parter - cabinete medicale, saloane pacienti, laboratoare, sala de mese, camera tablou electric, holuri, fisier informatii, farmacie, magazie, sali tratamente, grupuri sanitare, vestiare, casa scarii si dependinte. Etaj 1 - cabinete medicale, laboratoare dentare, cabinete tehnica dentara, magazie, holuri, grupuri sanitare si dependinte. Etaj 2 - cabinete medicale, laboratoare, camera recoltari, spalatorie, centrala telefonica, magazii, spalatorie, grupuri sanitare, holuri si dependinte.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>13741 / 08/08/2013</b> Act Normativ nr. 1356, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (Hotarirea nr. 86/29.04.2013 Consiliu Local Tg Neamț, anexa 4 la HCL 46/1999, adresa nr. 11903/07.08.2013 Primăria Tg Neamț);	
B1: Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ, CIF:2614104, domeniul public	A1, A1.1
<b>16285 / 26/09/2013</b> Act Administrativ nr. 15946 - referat admitere apartamentere, din 20/09/2013 emis de OCPI NEAMȚ SERVICIUL CADASTRU;	
B3 Se noteaza receptia documentatiei de apartamentare inscrisa sub nr. 15946/20.09.2013 a prezentului imobil in 28 imobile cu urmatoarele numere cadastrale 52708-C1-U1, 52708-C1-U2, 52708-C1-U3, 52708-C1-U4, 52708-C1-U5, 52708-C1-U6, 52708-C1-U7, 52708-C1-U8, 52708-C1-U9, 52708-C1-U10, 52708-C1-U11, 52708-C1-U12, 52708-C1-U13, 52708-C1-U14, 52708-C1-U15, 52708-C1-U16, 52708-C1-U17, 52708-C1-U18, 52708-C1-U19, 52708-C1-U20, 52708-C1-U2, 52708-C1-U21, 52708-C1-U22, 52708-C1-U23, 52708-C1-U24, 52708-C1-U25, 52708-C1-U26, 52708-C1-U27, 52708-C1-U28.	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

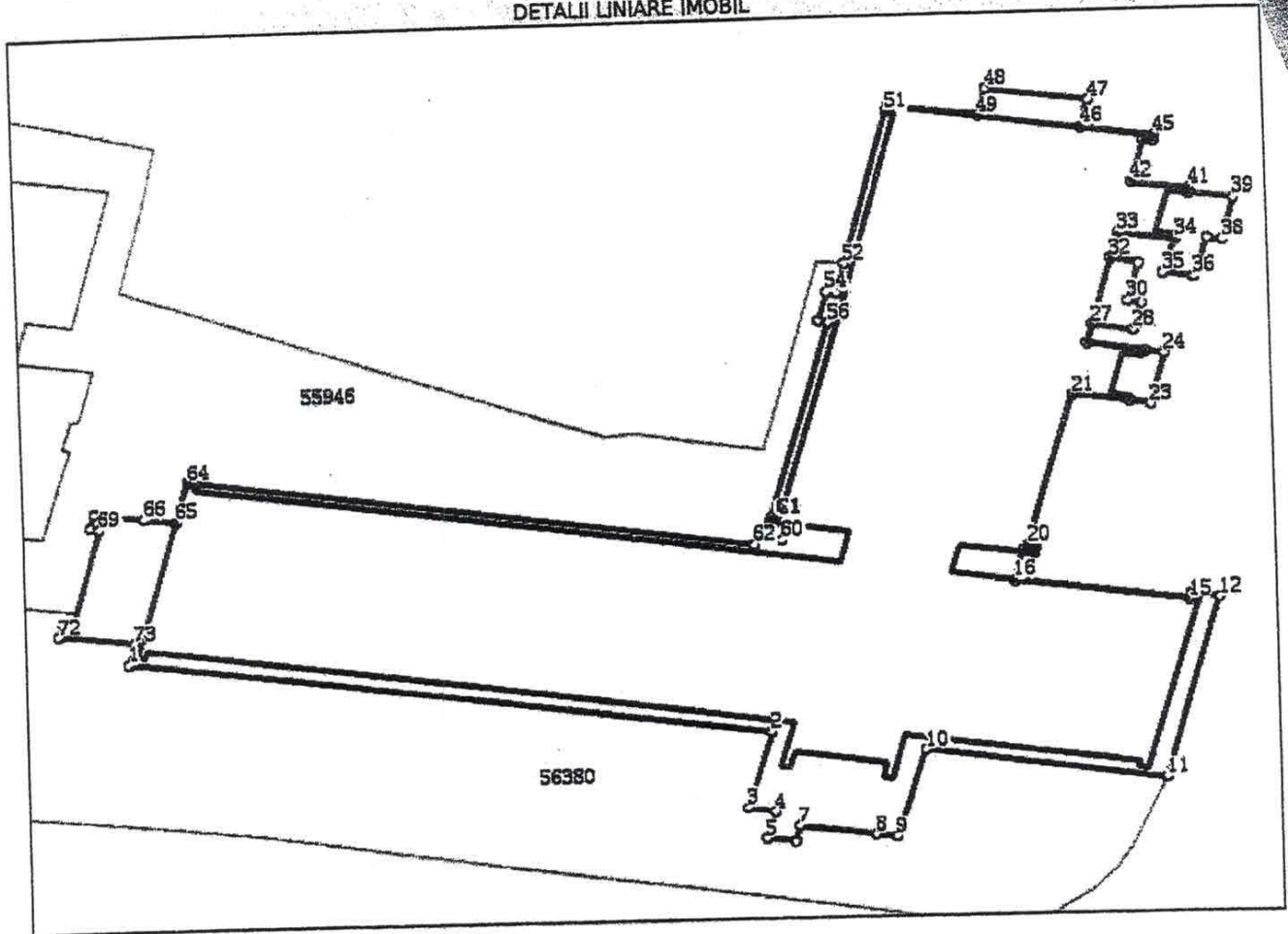
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52708	Din acte: 30.506 Masurata: 1.161	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.161	-	-	-	Bunul imobil ce face obiectul acestei documentații are suprafața totală din măsuratori de 1161 mp, suprafața ce face parte din totalul de 30506 mp aferentă spitalului orășnesc, conform actelor.

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------



**\*\* Lungimiile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru. \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Punct	Punct	Lungime	Punct	Punct	Lungime	Punct	Punct	Lungime
1	2	30,737	2	3	5,494	3	4	1,321
4	5	2,021	5	6	1,363	6	7	1,144
7	8	3,653	8	9	1,014	9	10	6,394
10	11	11,449	11	12	13,059	12	13	0,957
13	14	0,394	14	15	0,421	15	16	8,216
16	17	2,038	17	18	0,586	18	19	0,356
19	20	0,444	20	21	11,047	21	22	2,714
22	23	1,027	23	24	3,731	24	25	0,921
25	26	2,778	26	27	1,375	27	28	1,976
28	29	1,983	29	30	0,686	30	31	2,596
31	32	1,355	32	33	1,82	33	34	2,723
34	35	2,356	35	36	1,445	36	37	2,735
37	38	0,699	38	39	3,04	39	40	2,095
40	41	0,35	41	42	2,692	42	43	2,967
43	44	0,473	44	45	0,379	45	46	3,511
46	47	1,968	47	48	4,868	48	49	1,989
49	50	4,292	50	51	0,397	51	52	10,794
52	53	2,074	53	54	0,477	54	55	2,068
55	56	0,476	56	57	14,406	57	58	0,362
58	59	0,847	59	60	1,106	60	61	1,221
61	62	0,51	62	63	26,833	63	64	0,398
64	65	2,901	65	66	1,521	66	67	2,352
67	68	1,005	68	69	0,452	69	70	6,92
70	71	0,452	71	72	0,916	72	73	3,623

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

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	S2708-C1	construcție administrativă și social culturale	961	Cu acte	S. construita la sol: 961 mp; Cladire dispensar policlinic (P+2) construit din caramida în anul 1975, pe fundate din beton, acoperis sarpanta lemn, învelitoare tigla - Sup constr. dest = 2831 mp din care: parter = 961 mp; etaj I = 935 mp și etaj II = 935 mp, cuprinzând la: Parter - cabinete medicale, saloane pacienti, laboratoare, sala de mese, camera tablou electric, holuri, fisier informatii, farmacie, vestiare, casa scarii și dependințe. Etaj I - cabinete medicale, laboratoare dentare, cabinete tehnica dentara, magazine, holuri, grupuri sanitare și dependințe. Etaj 2 - cabinete medicale, laboratoare, camera recoltari, spalatorie, centrala telefonica, magazii, spalatorie, grupuri sanitare, holuri și dependințe.

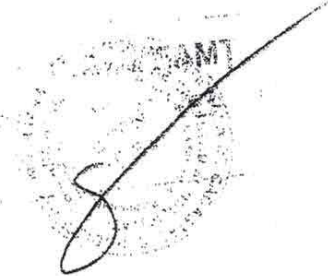
Carte Funciara Nr. 52700 Comana

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

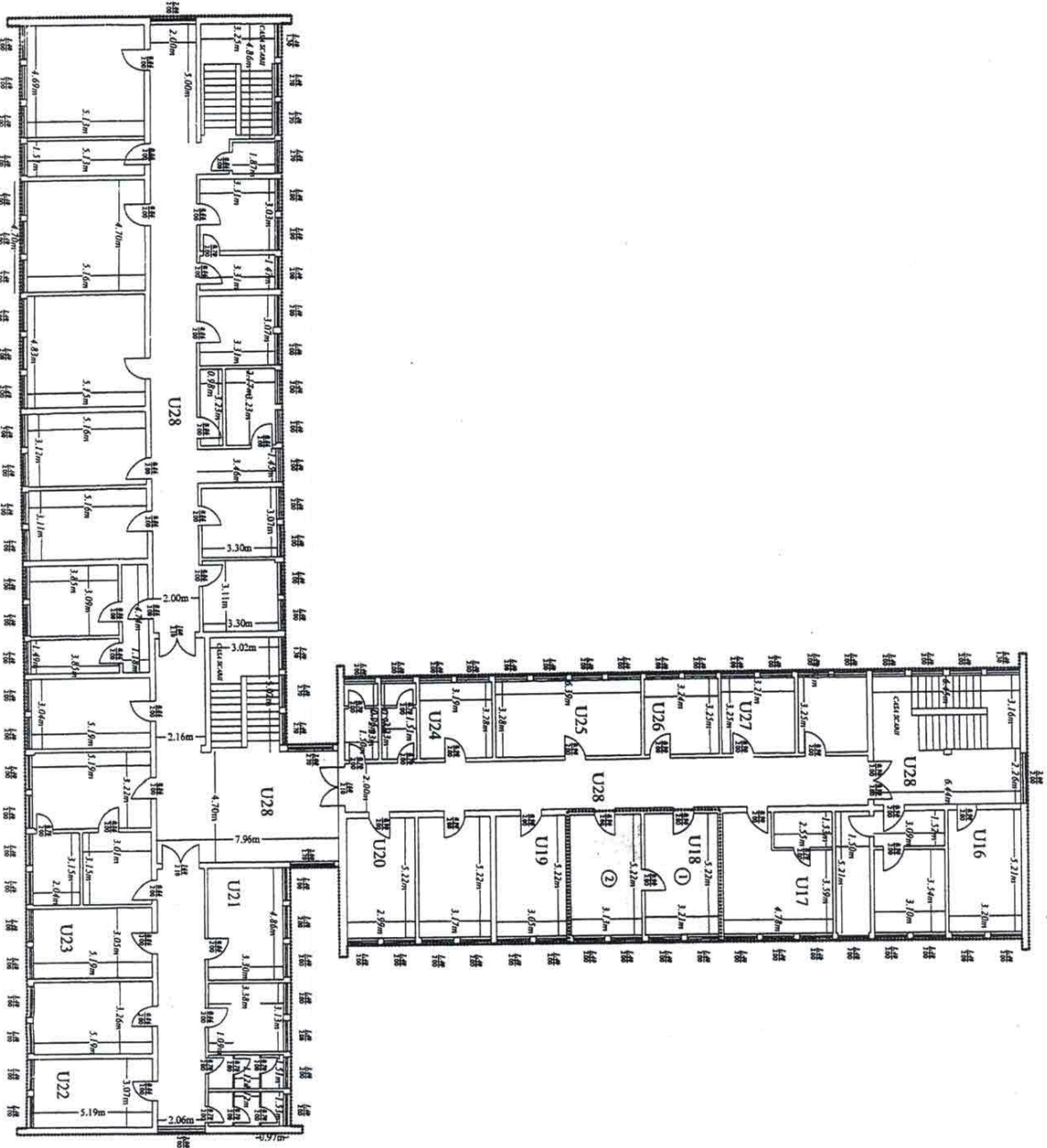
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării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

**Data și ora generării,**

04/06/2019, 11:03



Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa Imobilitatii
52708-C1-U18	C.p.t. = 16,93/161	Trgu. Neamt, B-dul Stefan cel Mare, nr.35
Carte Funciara colectiva nr.		Oras Trgu Neamt
Cod unitate individuala (U)	U18	C.F. individuala
		52708 - C1 - U18



U18

Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (m.p.)
1.	Cabinet medical	16,73
2.	Cabinet medical	16,35
SUPRAFATA UTILA		= 33,08
C.p.t. = 16,93;		C.p.c. = 8,20
Executant,		Data,

S.C. Topprest S.R.L.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE AFRASINEI

Serie RO-B.F. nr. 09/76

Mitica AFRASINEI

23 SEP 2013

Funcția CONSILIER

09.09.2013

23 SEP 2013

Funcția CONSILIER



# AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHIE, NR. 3, JUDETUL NEAMT

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2019

Tel 0233748354, 0721366921

## Raport de evaluare

---

Proprietate nerezidentiala

situata in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare,  
nr. 35 – U18, judetul Neamt



Septembrie 2019

## CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNA TI .....	4
SCOPUL EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII .....	4
DATA EVALUARII.....	4
INSPECTIA.....	4
<b>1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>	<b>6</b>
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNA TI.....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII .....	7
1.5. TIPUL VALORII .....	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE .....	7
1.7. DATA EVALUARII.....	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
1.10. INSPECTIA .....	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	8
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI.....	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE .....	8
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR10	
<b>2. DESCRIEREA RAPORTULUI .....</b>	<b>11</b>
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	11
2.4. ABORDAREA PRIN VENIT .....	12
2.5. ABORDAREA PRIN COST .....	13
<b>3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....</b>	<b>15</b>
3.1. DESCRIEREA JURIDICA .....	15
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE .....	15
3.3. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE.....	15
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	16
3.5. HARTA LOCATIEI .....	16
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII .....	17
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE17	
<b>4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....</b>	<b>18</b>
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	18
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI.....	18
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	18
4.4. OFERTA .....	18
4.5. CEREREA .....	18
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	18
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	18
<b>5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....</b>	<b>20</b>
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	20
5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA .....	21



5.3.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN VENIT.....	21
5.4.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN COST .....	21
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23
6.1.	ANALIZA REZULTATELOR .....	23
6.2.	CRITERIILE VALORII FINALE.....	23
6.3.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII .....	23
7.	ANEXE .....	25
8.	MENTIUNI FINALE .....	26
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA) .....	26
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE.....	26
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE .....	27

04 Septembrie 2019

In atentia:	Clientul: Oras Targu Neamt
	Destinatarul: Oras Targu Neamt

Stimate(i) Doamne/Domni,

**Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 35 – U18, judetul Neamt**

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt , avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

### **Identificarea si competenta evaluatorului**

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata Dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

### **Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati**

Clientul: Oras Targu Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

### **Scopul evaluarii**

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a imobilului in vederea concesiunii.

### **Identificarea activului supus evaluarii**

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un cabinet medical cu suprafata utila de 33,08 mp si suprafata construita 38,00 mp.

Bunul imobil este amplasat in Policlinica orasului Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 35 – U18 (etaj 2), judetul Neamt, identificat cu numarul cadastral 52708-C1-U18, inscris in Cartea Funciara individuala nr. 52708-C1-U18-UAT Targu Neamt.

### **Data evaluarii**

Data evaluarii este 04.09.2019.

### **Inspectia**

Proprietatea a fost inspectata in data de 14.08.2019 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu dl Iovoaia Ciprian (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

### **Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului**

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

<b>Valoarea de piata:</b>	
<b>16.500 €</b>	<b>77.999 lei</b>

**Valoarea redeventei anuale: 41,57 €/mp/an**

**Casapu Ioan**

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

*Note :*

1) *Valorile sunt nete fara TVA*

2) *Curs B.N.R. din data de 04.09.2019 – 4,7272 lei/euro*



**Argumentarea valorii**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 04.09.2019 respectiv 4,7272 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

# 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

## 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

AECA SRL – Cordun , este societate comerciala cu capital privat.

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/1862/2003

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2019

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan\_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Evaluari proprietati imobiliare pentru impozitare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2019.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat nr. 0721694/10.01.2019.

Pentru a putea aborda activitati din domenii economice diferite, AECA are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.

Firma dispune de logistica necesara pentru desfasurarea acestor activitati: retea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobila.

Aria de desfasurare a activitatii cuprinde judetele: Neamt, Suceava, Bacau, Iasi, Vaslui.

Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes față de proprietatea evaluată și nici față de părțile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

## 1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

## 1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea concesiunii.



#### **1.4. Identificarea activului supus evaluării**

Obiectul supus evaluării este reprezentat de un cabinet medical cu suprafața utilă de 33,08 mp și suprafața construită 38,00 mp.

Bunul imobil este amplasat în Policlinica orașului Târgu Neamț, Bdul Ștefan cel Mare, nr. 35 – U18 (etaj 2), județul Neamț, identificat cu numărul cadastral 52708-C1-U18, înscris în Cartea Funciara individuală nr. 52708-C1-U18-UAT Târgu Neamț.

#### **1.5. Tipul valorii**

Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este estimarea valorii de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) compuse din ediția 2013 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2013) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Definiția valorii de piață: “suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

#### **1.6. Drepturile evaluate**

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluării deținute de Orașul Târgu Neamț.

#### **1.7. Data evaluării**

Data evaluării este 04.09.2019.

#### **1.8. Data redactării raportului de evaluare**

Data redactării raportului de evaluare este 04.09.2019.

#### **1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 în Documentarea pentru elaborarea evaluării “Evaluatorul trebuie să precizeze măsura în care a fost inspectată proprietatea imobiliară subiect și în care a fost efectuată orice investigație”.

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspecției proprietății subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piață, a raționamentului Evaluatorului și a altor surse de informații menționate în cadrul raportului.

#### **1.10. Inspectia**

Proprietatea a fost inspectată în data de 14.08.2019 de către dl Casapu Ioan împreună cu dl Iovoaia Ciprian (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

### **1.11. Concluziile inspectiei**

Inspectia a fost efectuata in data de 14.08.2019, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Imobilul se afla intr-o stare buna, prezinta finisaje de calitate medie;
- 2 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E la parterul carora se afla spatii comerciale, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale, unitati de invatamant, institutii de cult. In apropiere se afla Muzeul de Istorie si Etnografie, Casa Memoriala "Veronica Micle", etc.;
- 3 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz. Drumurile care delimiteaza zona sunt asfaltate.
- 4 Accesul se face din Bdul Stefan cel Mare.

### **1.12. Amploarea investigatiei**

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

### **1.13. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare**

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;
- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.imopedia.ro](http://www.imopedia.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.imobiliare.net](http://www.imobiliare.net), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro), etc.);
- Informatii despre locatie cu ajutorul [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com), google earth, <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, programul TransDatRo4.01;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii colectate la inspectie;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

### **1.14. Ipoteze si ipoteze speciale**

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;
- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;
- Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare;



- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;
- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare;
- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;
- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi renoite pentru orice utilizare potentiala;
- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;
- Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acesteia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

### **1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al Evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

#### **1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.



## **2. DESCRIEREA RAPORTULUI**

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către Evaluator și prin analiza lor s-a format opinia Evaluatorului privind valoarea de piață.

### **2.1. Etapele parcurse**

- i. documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client;
- ii. inspectia amplasamentului și a zonei;
- iii. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- v. analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- vii. procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

### **2.2. Cea mai bună utilizare**

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care “îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.”

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- i. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- ii. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- iii. cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

### **2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață**

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc.

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

#### **2.4. Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,
- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului.

In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o



perioada viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din pretul plătit pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

## 2.5. Abordarea prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi și pentru acele proprietăți ce nu se vând frecvent pe piață. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica.

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare).

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și finisaje. În general, se încearcă să se stabilească prețul unui exemplar alternativ sau unei reproduceri/copii cât mai apropiată de original în ceea ce privește material de construcție, arhitectura, finisaje, înălțimile proprietății subiect.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproducere (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut – Depreciere totală = Valoare/CIN (costul de înlocuire net)

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face ca proprietatea să fie mai puțin atractivă față de situația când ar fi fost nouă.

Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproducie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

### **Deprecieri**

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deprecierea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

### **Deprecierea fizica**

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de utilizare, trecerea normala a timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

### **Deprecierea functionala**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

### **Deprecierea externa**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc.



### 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

#### 3.1. Descrierea juridica

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea Orasului Targu Neamt. Așa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Relevu etaj 2 – U18 (numar cadastral 52708-C1-U18), executant SC Topoprest SRL (09.09.2013), inregistrat la OCPI Neamt la data de 23.09.2013.

#### 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In prezentul raport se evalueaza tot ceea ce tine de constructie, amintim ca piesele de mobilier si alte bunuri mobile care reantregesc in prezent proprietatea evaluata, nu sunt luate in considerare de evaluator si nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

#### 3.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

**Târgu Neamț** este al treilea oraș ca mărime din județul Neamț. Localitatea este renumită pentru Cetatea Neamțului, ridicată de Petru I Mușat, pentru casa unde a crescut poeta Veronica Micle și de asemenea, prin satul (astăzi cartierul) Humulești, leagănul copilăriei povestitorului Ion Creangă. De asemenea, orașul este centrul unui areal din nordul județului Neamț în care se găsesc aproximativ 20 de mănăstiri ortodoxe, unele de o importanță valoare artistică și culturală, de exemplu Văratec, Agapia sau Secu.

##### **Localizare și așezare geografică**

Orașul Târgu Neamț este așezat în partea central-estică a României. Orasul este situat la o altitudine medie de 365 m, pe terasa râului Ozana, un afluent al Moldovei, care se varsă în râul Siret. Prin așezarea sa, orasul se află, de asemenea, la intrarea în Depresiunea Neamtului, la poalele Culmii Plesu, Vârful Vânători (624 m). Principale forme de relief sunt Depresiunea Neamtului (Ozana - Topolita) și dealurile și culmile ce tin de Subcarpatii Moldovei: Culmea Plesu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulesti și Ocea la sud, și dealul Boiștea care închide valea Ozanei la est. Culmea Plesului, cu o lungime de 24 km, situată la nord, are înălțimea maximă de 913 m. Înspre orasul Tîrgu Neamt, se află vârful Vânători care are altitudinea de 623 m, ce se ridică cu aproape 250 m deasupra albiei râului Ozana, printr-o pantă stâncoasă.

Înspre sud dealurile au aspect de coline datorită înălțimilor lor nu foarte mari: Dealul Movilelor (440 m), dealul Humulești (410 m), dealul Ocea (400 m). Dealul Boiștea este situat pe latura estică a orașului Tîrgu Neamț, pe cealaltă parte a râului Ozana, la ieșirea din depresiunea subcarpatică. Are altitudinea maximă de 582 m și străjuiește întreaga vale, mai ales că versantul nordic este mai abrupt. La baza sa se găsește satul Blebea, o mică suburbie a orașului.

**Suprafata:** 4301 ha

**Intravilan:** 1349 ha

**Extravilan:** 2951,5 ha

**Populatie:** Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Neamț se ridică la 18.695 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 20.496 de locuitori.

**Gospodarii:** 2273

**Numele localitatilor aflate in administratie:**

Blebea, Humulești, Humuleștii Noi

## Economie

Deși în perioada comunistă, industria era bine reprezentată prin întreprinderi ca *VOLVATIR SA*, *Unirea'*, *Arta Decorativă*, *Fabrica de cauciuc* sau *Fabrica de mobilă Tîrgu Neamț*, astăzi turismul este principala activitate și sursă de venituri pentru oraș. Vechile fabrici au fost închise sau privatizate, iar multe dintre ele s-au reprofilat. Singurele industrii importante rămase sunt cea a prelucrării lemnului (ex: Euroforest - care din păcate a falimentat și aceasta), cea textilă (ex: Euroconf, Sofiaman, Cetatea S.A.) sau cea a prelucrării metalelor (ex: Cuiul, Arco Trust).

### Activități specifice zonei:

Turism cultural și religios  
Servicii și alimentație publică  
Industrializarea laptelui și creșterea animalelor

### Activități economice principale:

Servicii și alimentație publică  
Turism  
Agricultură  
Creșterea animalelor  
Industria ușoară  
Prelucrarea lemnului

### Facilități oferite investitorilor:

Infrastructură locală modernizată  
Parteneriat public privat pentru dezvoltarea economică a orașului Tîrgu Neamț

## 3.4. Informații despre amplasament

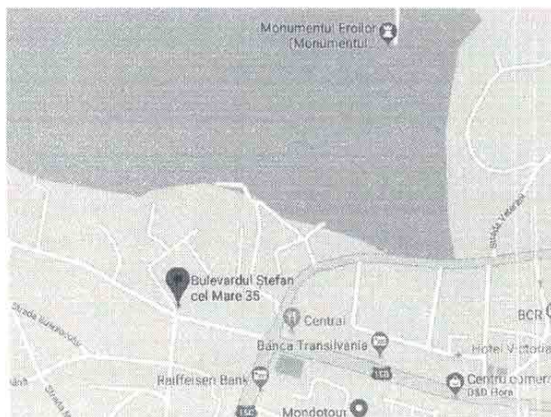
Imobilul este amplasat în Policlinica orașului Tîrgu Neamț, Bdul Stefan cel Mare, nr. 35 – U18 (etaj 2), județul Neamț.

Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială și comercială centrală, formată din blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E la parterul cărora se află spații comerciale, locuințe unifamiliale, construcții independente cu destinația de spații comerciale, unități de învățământ, instituții de cult. În apropiere se află Muzeul de Istorie și Etnografie, Casa Memorială “Veronica Micle”, etc.

Zona de amplasare este delimitată de următoarele artere importante de circulație: Bdul Stefan cel Mare, DN 15C, strada Sfântul Lazar.

Accesul: din Bdul Stefan cel Mare.

## 3.5. Harta locației



### **3.6. Descrierea proprietatii**

Structura constructiva: beton armat, compartimentari interioare/exterioare din caramida, plansee din beton armat, acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tabla, reabilitat termic.

An PIE: 1985

Regim de inaltime: P+2E

Utilitati: apa, canalizare, curent electric, gaz.

Descrierea imobilului:

- structura functionala: doua incaperi;
- suprafata utila: 33,08 mp;
- suprafata construita: 38,00 mp;
- finisaje interioare: tencuieli si zugraveli cu vopsea lavabila/faianta, pardoselile placate cu gresie;
- tamplaria : din PVC cu geam termopan;
- incalzirea se face prin intermediul unei centrale termice conectata la reseaua urbana de gaz;
- instalatiile sunt din polipropilena iar obiectele sanitare din ceramica;
- stare tehnica: buna.

### **3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente**

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.



## **4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **4.1. Definirea pietei imobiliare specifice**

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata proprietatilor imobiliare formate din spatii medicale situate in orasul Targu Neamt si judetele limitrofe.

### **4.2. Gradul de construire a zonei**

Apreciem gradul de construire al zonei la > 90%.

### **4.3. Evolutia valorilor imobiliare**

La data evaluarii evaluatorul nu a identificat imobile identice in zona de amplasare a subiectului, aria de cautare fiind extinsa la nivelul judetelor limitrofe. Oferta este excedentara fata de cerere ca urmare a situatiei economice din zona, a nivelului salarizarii si a conditiilor exigente de creditare ale bancilor.

### **4.4. Oferta**

Oferta specifica consta in spatii comerciale/cabinete medicale amplasate la parterul unor blocuri de locuinte construite inainte de anul 1989, cladiri independente cu destinatia de spatii medicale, cu suprafata utila cuprinsa intre 15 mp si 250 mp.

Conform analizei de piata facuta de catre Evaluator au fost identificate oferte de proprietati relativ similare oferite spre vanzare al caror pret de oferta se situeaza in intervalul 450 – 750 eur/mp util. Ofertele de vanzare variaza in functie de suprafata utila, etaj, localizare (in plan secundar sau la bulevard), gradul de finisaj si compartimentare.

In ceea ce priveste ofertele de inchiriere Evaluatorul a identificat mai putine proprietati oferite in zona de referinta. S-a constatat ca nivelul chiriei lunare pentru spatiile medicale/comerciale se situeaza in intervalul 5 – 8 eur/mp util, in functie de zona de amplasare, suprafata, finisaje. De asemenea s-a constatat ca nu toate spatiile oferite spre inchiriere sunt complet utilizate si mobilate.

### **4.5. Cererea**

Cererea este reprezentata de persoane fizice (medici) care sunt in cautarea de spatii medicale situate in zona centrala a orasului.

### **4.6. Echilibrul pietei**

Analiza pietei la data evaluarii releva un dezechilibru in favoarea cererii, datorita faptului ca cererea este mai restransa fata de oferta. Aceasta situatie s-a mentinut pe fondul lipsei creditarii si a situatiei economice din prezent in Romania.

### **4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea**

#### **Factori pozitivi**

1. Localizare foarte buna, in zona centrala a orasului;
2. Amplasarea intr-o zona in vecinatatea careia se afla numeroase blocuri de locuinte, proprietati comerciale, institutii de invatamant si publice.



### **Factori negativi**

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania.

### **Concluzie**

La data evaluarii s-a estimat un trend negativ, oferta fiind mai mare decat cererea pentru toate tipurile de proprietati datorita conditiilor exigente de creditare la nivel bancar si a lipsei puterii de cumparare la nivelul cumparatorilor.

## 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

### 5.1. Cea mai buna utilizare

Pentru stabilirea celei mai bune utilizari, vom tine cont de caracteristicile zonei de amplasare a proprietatii si de caracteristicile pietei imobiliare descrisa anterior.

Cea mai bună utilizare trebuie analizata astfel:

- cea mai buna utilizare a terenului liber - considerat ca fiind neocupat;
- cea mai buna utilizare a terenului construit - a proprietatii considerata construita;

**Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat** presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

Exista posibilitatea ca un teren liber sa fie folosit pentru vanzare sau pentru inchiriere.

Uneori, cea mai buna utilizare poate fi ca terenul sa ramana liber pana când piata va fi pregatita ca dezvoltare imobiliara. Daca se prognozeaza o schimbare in viitor, cea mai buna utilizare actuala este considerata ca o utilizare intermediara.

Există două metode pentru determinarea celei mai bune utilizări a terenului liber:

- a) estimarea valorii separate a terenului;
- b) identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere.

Aceasta abordare presupune ca proprietarul a gasit un cumparator care solicita teren liber sau care poate fi eliberat prin demolarea constructiei existente.

Din analiza celor patru criterii de stabilire a celei mai bune utilizări, pentru terenul liber am constatat că **această ipoteză nu este posibilă fizic**, deoarece demolarea, în afara faptului că nu este rezonabilă în condițiile unei astfel de proprietăți, ar putea afecta blocurile din apropiere. În plus, proprietatea evaluată face parte dintr-o clădire cu regim de înălțime P+2E (Policlinica Targu Neamt), având în comun terenul în cota indiviză, planșeele, pereții despărțitori, scara de acces precum și toate instalațiile de apă, canalizare, electrice, gaz, s.a. Presupunând totuși că operațiunea de demolare ar fi posibilă fizic, aceasta este imposibilă din punct de vedere legal. Din acest motiv, se elimină automat testarea celorlalte criterii de stabilire a celei mai bune utilizări pentru terenul liber, fezabilitatea financiară cât și productivitatea maximă.

În eventualitatea în care ar fi existat posibilitatea eliberării terenului de construcțiile existente, prin demolare, am analiza cea mai buna utilizare a terenului liber construit, prin aceasta metodă stabilind valoarea reziduală a terenului liber.

Astfel, am analiza utilizările care îndeplinesc criteriile de permise legal și posibile fizic, pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Dintre utilizările care sunt fezabile financiar, cea mai buna utilizare ar fi cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului.

#### **Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita**

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui atribuita unei proprietati imobiliare, prin constructiile ce ii apartin.

Utilizarea ce maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat, este cea mai buna utilizare a terenului construit.

Pe baza amplasamentului si analizand caracteristicile proprietatii subiect Evaluatorul apreciaza ca **utilizarea actuala** reprezinta Cea Mai Buna Utilizare.

Evaluarea se face in ipoteza celei mai bune utilizari respectiv utilizarea prezenta.

## 5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

Pentru evaluarea proprietatii subiect s-au folosit comparabilele din Anexe.

Pe baza celor 3 comparabile prezentate s-a estimat valoarea de piata a proprietatii la valoarea de:

Valoare Abordare prin piata	
14.132 €	66.804 lei

*\* nu include T.V.A.*

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 1.

## 5.3. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin venit

S-a evaluat prin abordarea prin venit cabinetul medical cu suprafata utila de 33,08 mp.

Conform celor de mai sus pentru proprietatea evaluata, s-a estimat nivelul chiriei obtenabile de 6 euro/mp.

Gradul de neocupare a fost estimat la 0% pe baza informatiilor de la proprietati similare.

Cheltuielile pentru proprietate au fost estimate de catre Evaluator astfel:

Cheltuieli cu impozitul pe proprietate 212 euro/ an;

Cheltuieli cu asigurarea 35 euro/an;

Cheltuieli cu managementul proprietatii 250 euro/an;

Calculul ratei de capitalizare s-a facut in cel mai corect mod pornind de la informatiile concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactiile incheiate pentru proprietati similare. Nivelul ratei de capitalizare pentru proprietatea subiect a fost estimat la 11,20%.

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin venit este de:

Valoare Abordare prin venit	
16.500 €	77.999 lei

*\* Valoarea nu include TVA*

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 2.

## 5.4. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin cost

### Costul de inlocuire brut (CIB)

In cazul constructiei, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza:

*\* COSTUL DE INLOCUIRE BRUT A FOST PRELUAT DIN Fisa nr. 1, Pagina 11, Editia Septembrie 2015 DIN CATALOGUL "INDREPTAR TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRETUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE PROCENTUAL SI VALORIC, AUTORI SORIN TURCUS SI AUREL CRISTIAN, EDITURA MATRIXROM BUCURESTI"*

\*\* Uzura fizica estimata cf. Ghid Cuprinzand Coeficientii de Uzura Fizica Normala a Mijloacelor Fixe din Grupa 1 „Constructii” Indicativ P135-99, PAGINA 177, ANEXA NR 13

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:	
24.647 €	116.510 lei

*Detaliile sunt prezentate in anexe.*

### **Deprecieri**

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

#### **Deprecierea fizica**

Pentru proprietatea evaluata deprecierea fizica normala estimata este de 35,00% calculata conform Anexelor din GEV500.

#### **Deprecierea functionala**

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere functionala.

#### **Deprecierea externa**

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere externa.

**Costul de inlocuire net (CIN)** a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:	
16.020 €	75.731 lei

*\* nu include T.V.A. Detaliile sunt prezentate in Anexe*

Avand in vedere toate cele prezentate anterior valoarea de piata estimata prin abordarea prin cost este de:

<b>Valoare Abordare prin cost</b>
<b>16.020 €</b>

*\* Valoarea nu include TVA*



## 6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 6.1. Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior, au rezultat urmatoarele valori:

Nr. cad.	Descriere	Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei
52708-C1-U18	Spatiu medical U18	14.132	66.804	16.500	77.999	16.020	75.731
SP MED U18	Su=33.08 mp						
-	-	14.132	66.804	16.500	77.999	16.020	75.731

### 6.2. Criteriile valorii finale

Criteriile pentru formularea si estimarea opiniei finale, fundamentata, clara si semnificativa, asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

#### Adecvarea

Conform acestui criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii evaluate si la viabilitatea pietei specifice.

Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

#### Precizia

Conform acestui criteriu, precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

#### Cantitatea informatiilor

Conform acestui criteriu, adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii, determinate printr-o comparatie sau printr-o metoda. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

### 6.3. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin venit respectiv valoarea de:

Valoarea de piata:	
16.500 €	77.999 lei

Valoarea redeventei anuale: 41,57 €/mp/an

**Casapu Ioan**

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 04.09.2019 – 4,7272 lei/euro



*[Handwritten signature]*

196,50 lei

233,84 mp/an

## 7. ANEXE

Anexa 1:	Abordarea prin piata
Anexa 2:	Abordarea prin venit. Capitalizarea directa
Anexa 3:	Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii. Valoarea redeventei

## 8. MENTIUNI FINALE

### 8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certific urmatoarele:

- i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

### 8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.



### 8.3. Condițiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere scopul evaluării;
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părților aflate în tranzacție. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și că nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
6. Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță vis-a-vis de proprietățile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate în eventuale tranzacții;
9. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
10. Calitatea managerială a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Raportul de evaluare presupune că atât proprietarii cât și dezvoltatorul, sunt competenți din punct de vedere managerial. Orice lipsă de competență managerială și de afaceri afectează negativ valoarea de piață a proprietăților subiect;
11. Orice entitate, fizică sau juridică, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă că evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
12. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
13. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.



**Anexa 2: Abordarea prin venit. Capitalizarea directa**

Elemente de calcul	U.M.	Valoare in euro
Suprafata utila	mp	33,08
Chirie de piata estimata	euro/mp	6 €
<b>Chirie lunara neta estimata</b>		<b>195 €</b>
<b>Minus:</b>		
Valoare concesiune teren ( euro/luna)		- €
<b>Venit brut potential (VBP) anual</b>		<b>2.345 €</b>
<b>Minus:</b>		
Pierdere din neocupare	~ 0 % din VBP	0 €
<b>Venit brut efectiv (VBE) anual</b>		<b>2.345 €</b>
<b>Minus cheltuielile proprietatului:</b>		
Cheltuieli cu impozitul pe proprietate		-212 €
Cheltuieli cu asigurarea		-35 €
Cheltuieli cu managementul proprietatii		-250 €
Chelt renovare estimate		0 €
<b>Venit net anual (VNE)</b>		<b>1.848 €</b>
<b>Rata de capitalizare, c</b>		<b>11,20%</b>
<b>Valoarea estimata a proprietatii (in euro)</b>		<b>16.500 €</b>
<b>Valoarea estimata a proprietatii (in lei)</b>		<b>77.999 lei</b>

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4,7272



### Anexa 3: Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii

Descriere	UM	SPATIU MEDICAL U18/E2
<b>Arie desfasurata (estimata)</b>	<b>mp</b>	<b>38,00</b>
Cost unitar per mp construit*	euro/mpc	804,26
TVA	%	24%
Cost unitar per mp construit fara TVA	euro/mpc	648,60
Corectie fata de catalog	%	0%
Cost per mp rezultat	euro/mpc	648,60
Cost per mp rezultat	lei/mpc	3.066,05
<b>Cost de inlocuire Brut (100%)</b>	<b>euro</b>	<b>24.647 €</b>
<b>Cost de inlocuire Brut (100%)</b>	<b>lei</b>	<b>116.510 lei</b>
<b>Cost de inlocuire Brut (100%)</b>	<b>euro/mp</b>	<b>649 €</b>
<b>Cost de inlocuire Brut (100%)</b>	<b>lei/mp</b>	<b>3.066 lei</b>
<b>Minus corectii:</b>		
Depreciere fizica (in %)	%	35,00%
Valoarea corectie	euro	8.626
Depreciere functionala (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Depreciere externa (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
<b>Total Corectii (%)</b>	<b>%</b>	<b>35,00%</b>
<b>Valoare corectii</b>	<b>euro</b>	<b>8.626 €</b>
<b>Valoare corectii</b>	<b>lei</b>	<b>40.778 lei</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>euro</b>	<b>16.020 €</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>lei</b>	<b>75.731 lei</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>euro/mp</b>	<b>422 €</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>lei/mp</b>	<b>1.993 lei</b>
<b>VALOARE FINALA</b>	<b>EURO</b>	<b>16.020 €</b>
<b>VALOARE FINALA</b>	<b>LEI</b>	<b>75.731 lei</b>

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4,7272

**Note:**

\* COSTUL DE INLOCUIRE BRUT A FOST PRELUAT DIN Fisa nr. 1, Pagina 11, Editia Septembrie 2015 DIN CATALOGUL "INDREPTAR TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRETUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE PROCENTUAL SI VALORIC, AUTORI SORIN TURCUS SI AUREL CRISTIAN, EDITURA MATRIXROM BUCURESTI"

**Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**

Numar cadastral	Descriere	Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei	euro	lei
52708-C1-U18	Spatiu medical U18	14.132 €	66.804 lei	16.500 €	77.999 lei	16.020 €	75.731 €	16.500 €	77.999 lei
SP MED U18	Su=33,08 mp								
		14.132 €	66.804 lei	16.500 €	77.999 lei	16.020 €	75.731 lei	16.500 €	77.999 lei

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4,7272



**Anexa 5: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**

Numar cadastral	Descriere	Abordarea prin piata euro lei	Abordarea prin venit euro lei	Abordarea prin cost euro lei	Valoarea de piata euro lei
52708-C1-U18	Spatiu MEDICAL U18	14.132 €	16.500 €	16.020 €	16.500 €
SP MED U18	Su=33,08 mp	66.804 lei	77.999 lei	75.731 lei	77.999 €
-	-	14.132 €	16.500 €	16.020 €	16.500 €
-	-	66.804 lei	77.999 lei	75.731 lei	77.999 lei
Valoarea redeventei (concesiunii) (eur/mp/an) SP MEDICAL U18		35,60	41,57	40,36	41,57
		VALOAREA REDEVENTEI ANUALE EUR/MP/AN			41,57

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4.7272





**JUDETUL NEAMT**  
**ORAȘUL TÂRGU- NEAMT**  
Telefon 0233/790245/ 0751028118 , Fax 02337901008;  
Adresa: B-dul Ștefan cel Mare, nr.62, Târgu - Neamț, Jud. Neamț;  
E- Mail [tgnt@primariatgneamt.ro](mailto:tgnt@primariatgneamt.ro)

---

## CAIET DE SARCINI

### I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL INCHIRIERII

**1.1 Denumire:** Spatiul cu destinatia de cabinet medical aflat in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu - Neamt (Policlinica), situat in B-dul .Stefan cel Mare nr.35, precum si spatiul cu folosinta comuna, dupa cum urmeaza:

a) **etaj II – U18** spatiul cu destinatia de cabinet medical (ORL) in **suprafata totala de 41,28 mp**, ce reprezinta suprafata de 33,08 mp identificata la Pozitia U18 din releveu etaj II, dar si spatii comune in suprafata de 8,20 mp, conform Extras carte funciara nr.52708 – C1 – U18. Valoarea de inventar este de 47.637 lei.

Spatiul sus mentionate este identificat in anexa nr.2, parte integranta la prezenta hotarare.

**1.2. Amplasare:** Spatiul sus mentionat este amplasat in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu - Neamt (Policlinica), situat in B-dul Stefan cel Mare nr.35, judetul Neamt.

**1.3.** Spatiul susmentionat este supus inchirierii potrivit prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

**1.4.** Pentru spatiul care se inchiriaza, locatarul are obligatia de a exploata in mod direct bunurile ce fac obiectul inchirierii, sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.

### II. CONDITII GENERALE ALE INCHIRIERII

**2.1. Regimul spatiului dat inchirierii:** Bunul mentionat la **pct.1.1** din prezentul caiet de sarcini se afla in proprietatea privata a orasului Targu – Neamt, conform Hotararii Consiliului Local al orasului Targu – Neamt nr.156/30.05.2019.

### III. CONDITII DE EXPLOATARE A SPATIULUI DESTINAT INCHIRIERII

**3.1.** Spatiul ce urmeaza a fi inchiriat va fi utilizat de catre locatar pe toata durata contractului, in conditiile prevazute in contract, urmand ca la incetarea contractului sa fie restituit, in deplina proprietate, liber de sarcini, catre administratorul bunurilor.

**3.2.** Pe toata durata contractului de inchiriere este interzisa modificarea destinatiei pentru care s – a incheiat contractul.

**3.3.** Orice investitie sau amenajare care este necesara spatiilor inchiriate se va realiza numai in baza si dupa obtinerea acordului scris al locatorului si exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

#### **IV. Durata inchirierii**

**4.1.** Durata inchirierii sspatiului este pe o perioada de 10 ani, cu posibilitate de prelungire.

#### **V. PRETUL DE PORNIRE A LICITATIEI**

**5.1.** Pretul minim de pornire al licitatiei este dupa cum urmeaza:

- spatiul in suprafata de **41,28 mp – etaj II- U18 - 233,84 lei/ mp/an, adica 804 lei/luna**

**5.2.** Chiria se va majora anual cu rata anuala a inflatiei comunicata de catre Institutul National de Statistica. Refuzul de plata a chiriei astfel majorata echivaleaza cu rezilierea contractului, fara a avea un efect asupra obligatiilor scadente.

#### **VI. ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI**

**6.1.** Licitatia se va intia prin publicarea unui anunt in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie national si intr-unul de circulatie locala, pe pagina de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatie electronice. Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

**6.2.** Anuntul de licitatie se va intocmi dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre Consiliul Local al orasului Targu – Neamt si va cuprinde urmatoarele elemente:

- a) informatii generale privind Primaria orasului Targu – Neamt precum:
  - denumire
  - codul de identificare fiscala
  - adresa
  - datele de contact
  - persoana de contact
- b) informatii generale privind obiectul procedurii de licitatie publica, in special descrierea si identificarea spatiilor, care urmeaza sa fie inchiriate;
- c) informatii privind documentaia de atribuire:
  - modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentaiei de atribuire;
  - denumirea si datele de contract ale compartimentului din cadrul Primariei orasului Targu – Neamt de la care se poate obtine un exemplar din documentaia de atribuire;
  - costul si conditiile de platra pentru obtinerea documentatiei, daca este cazul;
  - data limita pentru solicitarea clarificarilor;
- d) informatii privind ofertele:
  - data limita de depunere a ofertelor

- adresa la care trebuie depuse ofertele
- numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta
- e) data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschiderea ofertelor
- f) instanta competenta in solutionarea eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instantei;
- g) data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate in vederea publicarii;

**6.3.** Anuntul de licitatie se va trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor, incluzand in termen si ziua in care incepe si ziua cand se implineste data licitatiei.

**6.4.** La licitatie pot participa persoane juridice, avand nationalitate romana sau straina, care indeplinesc conditiile Hotararii Guvernului nr.884/2004 si Ordonantei de urgenta nr.83 din 19.06.2000, precum si urmatoarele conditii :

- a platit toate taxele privind participarea la licitatie (taxa caiet sarcini, taxa participare licitatie si garantie de participare)
- a depus oferta in termenele prevazute in anuntul de licitatie
- are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local
- nu este in insolventa, faliment sau lichidare

**6.5.** NU are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile ce apartin domeniului public si privat al orasului Targu – Neamt, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

**6.6.** Licitatia se va desfasura in data de \_\_\_\_\_ la sediul Primariei orasului Targu – Neamt, B-dul stefan cel Mare nr.62, judetul Neamt.

**6.7.** In ziua stabilita pentru licitatie , respectiv data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, comisia de evaluare a licitatiei numita prin dispozitiile Primarului si prin Hotarari al Consiliului Local al orasului Targu – Neamt, se va intruni avand asupra ei documentatia de atribuire intocmita pentru spatiile supuse licitarii.

**6.8.** NU este valabila oferta cuprinzand un pret mai mic decat cel aprobat prin Hotararea Consiliului Local Targu – Neamt nr.\_\_\_\_.

**6.9.** Dupa incheierea licitatiei, ofertantii si comisia de licitatie vor semna procesul – verbal privind desfasurarea licitatiei, in care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitatiei.

**6.10.** Dupa primirea raportului de catre ofertantii care au fost exclusi , acestia au termen de 48 ore de a formula contestatie.

**6.11.** Orice persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.

**6.12.** Primaria orasului Targu – Neamt are drptul de a opta pentru una dintre urmatoarele modalitati de obtinere a documentatiei de atribuire de catre persoanele interesate :

- asigurarea accesului direct, nerestricționat si deplin, prin mijloace electronice, la continutul documentatiei de atribuire, contra cost;

- punerea la dispozitia persoanei interesate care a inantat o solicitare in acest sens a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport de hartie, contra cost, intr-o perioada care nu trebuie sa **depaseasca 4 zile lucratoare** de la primirea solicitarii.

**6.13.** Primaria orasului Targu – Neamt va asigura obtinerea documentaiei de atribuire de catre persoana interesata, care va inanta o solicitare in acest sens.

**6.14.** Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat respectarea de catre Primaria orasului Targu – Neamt a perioadei prevazute la **pct.6.12.** sa nu conduca la situatia in care documentatia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

**6.15.** Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

**6.16.** Primaria orasului va raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr- o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

**6.17.** Primaria orasului Targu – Neamt are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

**6.18.** Fara a aduce atingere prevederilor **pct. 6.16.**, Primaria orasului Targu – Neamt va transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data – limita pentru depunerea ofertelor.

**6.19.** In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util punand astfel Primaria orasului Targu – Neamt in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut la **pct. 6.18.**, acesta va raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data –limita de depunere a ofertelor.

**6.20.** Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse **cel puțin doua oferte valabile.**

## **VII. PREVEDERI PROCEDURALE - Reguli privind ofertele:**

**7.1.** Autoritatea contractanta are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

**7.2.** Ofertele se redacteaza in limba romana.

**7.3.** Pentru a participa la licitatie, ofertantii vor depune ofertele la Registratura institutiei, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza in ordinea primirii lor, precum si in registrul *Oferte*, precizandu-se data si ora.

**7.4. Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta.

Plicul exterior va trebui sa contina:

- a) fisa cu informatii privind ofertantul (**anexa 3**), declaratie pe proprie raspundere (**anexa 4**), declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului si sanatatea in munca si a normelor de aparare impotriva incendiilor(**anexa 5**), semnate de ofertant fara ingrosari sau modificali;
- b) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor;



Pe plicul exterior se va lipi Scrisoarea de inaintare (**anexa 2**) si acte doveditoare privind intrarea in posesia documentatiei de atribuire (caietul de sarcini), taxei de participare, precum si plata garantiei de participare.

**7.5. Pe plicul interior**, care contine oferta (**anexa 6**) propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

**7.6.** Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar pentru spatiu solicitat, prevazut in anuntul de licitatie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

**7.7.** Fiecare participant poate depune doar o singura oferta pentru spatiul solicitat.

**7.8.** Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al continutului pe toata perioada de valabilitate stabilita de Primaria orasului Targu – Neamt.

**7.9.** Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data – limita pentru depunere, stabilite in anutul procedurii.

**7.10.** Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

**7.11.** Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita in anutul de licitatie sau dupa expirarea datei – limita pentru depunere, se returneaza nedeschisa.

**7.12.** Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.

**7.13.** Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului – verbal prevazut la **punctul 7.15.** de catre toti membri comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti la licitatie.

**7.14.** Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

**7.15.** In urma anlizarii ofertelor de catre Comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces – verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma la procedura de licitatie. Procesul – verbal se semneaza de catre toti membri comisiei de evaluare a ofertelor.

**7.16.** In baza procesului – verbal care indeplineste conditiile prevazute la **punctul 7.15.** comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

**7.17.** In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evlauare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost exculse, indicand motivele excluderii.

**7.18.** In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, Primaria orasului Targu – Neamt este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie , cu respectarea procedurii prevazute la **pct.7.1. – 7.13.**

**7.19. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se dpune nicio oferta valabila, autoriatea contractanta anuleaza procedura de licitatie. In cazul in care este depusa o singura oferta valabila, procedura este valabila cu respectarea conditiilor prevazute la pct.1.6.**

## **VIII. PROTECTIA DATELOR**

**8.1.** Fara a aduce atingere celorlate prevederi ale prezentei inchirieri, Primaria orasului Targu – Neamt, are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential, in masura in care , in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

## **IX. COMISIA DE EVALUARE**

**9.1.** La nivelul Primariei orasului Targu – Neamt este o comisie de evaluare, componenta acesteia fiind aprobata prin dispozitie a primarului si prin hotarare a Consiliului local, care adopta decizii in mod autonom si numai pe baza criteriilor de selectie prevazute in instructiunile privind organizarea si desfasurarea licitatiei.

**9.2.** Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre comisia de evaluare, compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

**9.3.** Fiecaruia dintre membri comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant

**9.4.** Presedintele comisiei de evaluare si secretarul acesteia sunt numiti de primarul orasului Targu – Neamt, dintre reprezentantii acestuia in comisie.

**9.5.** La sedintele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita personalitati recunoscute pentru experienta si competenta lor in domenii care prezinta relevanta din perspectiva inchirierii bunului proprietate publica, /privata, acestia neavand calitatea de membri.

**9.6.** Fiecare dintre membri comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot. Persoanele invitate beneficiaza de un vot consultativ.

**9.7.** Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.

**9.8.** Membri comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art.321 din OUG nr.57/2019.

**9.9.** Membri comisiei de evaluare, supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, care se va pastra alaturi de dosarul inchirierii.

**9.10.** In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizeaza de indata autoritatea contractanta despre existenta starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membri supleanti.

**9.11.** Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membri acesteia se afla in imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau fortei majore.

**9.12.** Atributiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior

b) intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia

c) analizarea si evaluarea ofertelor

d) intocmirea raportului de evaluare

e) intocmirea proceselor- verbale

f) desemnarea ofertei castigatoare

**9.13.** Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

**9.14.**Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

**9.15.** Membri comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

## **X. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE**

**10.1.** Pentru a participa la licitatie, ofertantul trebuie sa depuna oferta la sediul Primariei orasului Targu - Neamt (registratura), pana la data limita stabilita in anutul de inchiriere, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior. Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta si va trebui sa contina urmatoarele documente:

### **A. Persoana juridica straina**

1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- Formular de oferta financiara – **Anexa 6**
- Fisa cu informatii privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – **Anexa 3**
- Declaratie pe proprie raspundere – **Anexa 4**
- Scrisoarea de inaintare – **Anexa 2**
- Declarație pe propria răspundere completata in conformitate cu prevederile art.180din OUG nr.34/2006: « *Autoritatea contractanta are obligatia de a exclude din procedura aplicata pentru atribuirea contractului de închiriere orice ofertant/candidat despre care are cunostinta ca, in ultimii 5 ani a fost condamnat prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru participare la activitati ale unei organizatii criminale, pentru coruptie, pentru frauda si/sau pentru spalare de bani.* »
- Declarație pe propria răspundere privind neincadrarea in situatiile prevazutec la art.181 din O.U. G nr.34/2006 completata in conformitate cu prevederile art.181 : « *Autoritatea contractanta are dreptul de a exclude dintr-o procedura pentru atribuirea contractului de închiriere orice ofertant/candidat care se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:*
  - a) *este in stare de faliment ori lichidare, afacerile ii sunt administrate de un judecator-sindic sau activitatile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;*
  - b) *face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situatiile prevazute la lit. a);*
  - c) *nu si-a indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat,*

in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania sau in tara in care este stabilit;

d) a fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala;

- Capacitatea de exercitare a activitatii profesionale a ofertantului (diploma de studii)

- Adeverinta medicala din care sa reiese ca este apt pentru exercitarea profesiei

- Dovada ca fac parte ca si membri a Ordinului Tehnicienilor Dentari din Romania/ Colegiului Medicilor din Romania

- Act constitutiv, statut din care sa rezulte ca poate desfasura activitati solicitate in Caietul de sarcini - copie legalizata

- Certificat de înregistrare CIF /CUI– copie legalizata.

- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat, cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor, original

- Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de ANAF din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate).

- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a caror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată.

- Cazier fiscal, original

- Fisa mijloacelor fixe

- procură pentru persoane imputernicite sa participe la licitație.

- Bilantul financiar –contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat.

- Scrisoare de bonitate financiara, eliberata de o banca straina cu care o banca romana are relatii de corespondenta, in original si in traducere legalizata.

- Declaratie pe propria raspunderea administratorului firmei privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor, **Anexa 5**

**NOTA: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant.**

2) documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie(documente care vor fi atasate la Scrisoare de inaintare de pe plicul exterior):

- acte doveditoare privind intrarea în posesia **Documentatiei de atribuire(caietul de sarcini)**, in valoare **50 lei**

- acte doveditoare privind **taxa de participare** la licitație, in valoare de **300 lei**.



- Acte doveditoare privind *garantia de participare* dupa cum urmeaza :  
- pentru spatiul in suprafata de **41,28 mp – etaj II- U18- 1608 lei**

Contravaloarea **Documentatiei de atribuire(caietul de sarcini) si a taxei de participare** la licitatie se poate achita prin una din urmatoarele forme:

- prin virament, in contul Primariei orasului Targu – Neamt

**RO 75TREZ49321360250XXXXX**, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt

- la caseria Primariei orasului Targu Neamt

Dovada depunerii garantiei de participare la licitatie, in lei, prin una din urmatoarele forme de plata:

- prin virament in contul Primariei orasului Targu – Neamt

**RO 63TREZ4935006XXX000077**, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt

- la caseria Primariei orasului Targu Neamt

Pe **plicul interior**, care va contine oferta(anexa 6) propriu -zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

### ***B. Persoana juridica romana***

#### 1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- Formular de oferta financiara **Anexa 6**
- Scrisoarea de inaintare – **Anexa 2**
- Fisa cu informatii privind ofertantul – **Anexa 3**
- Declaratie pe propria raspundere – **Anexa 4**
- Declarație pe propria răspundere completata in conformitate cu prevederile art.180din OUG nr.34/2006: «*Autoritatea contractanta are obligatia de a exclude din procedura aplicata pentru atribuirean contractului de închiriere orice ofertant/candidat despre care are cunostinta ca, in ultimii 5 ani a fost condamnat prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru participare la activitati ale unei organizatii criminale, pentru coruptie, pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani.*»
- Declarație pe propria răspundere privind neincadrarea in situatiile prevazutec la art.181 din O.U. G nr.34/2006 completata in conformitate cu prevederile art.181 : «*Autoritatea contractanta are dreptul de a exclude dintr-o procedura pentru atribuirea contractului de închiriere orice ofertant/candidat care se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:*  
a) *este in stare de faliment ori lichidare, afacerile ii sunt administrate de un judecator-sindic sau activitatile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;*

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situatiile prevazute la lit. a);

c) nu si-a indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania sau in tara in care este stabilit;

d) a fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala;

- Capacitatea de exercitare a activitatii profesionale a ofertantului (diploma de studii)

- Adeverinta medicala din care sa reiese ca este apt pentru exercitarea profesiei

- Dovada ca fac parte ca si membri a Ordinului Tehnicienilor Dentari din Romania/ Colegiului Medicilor din Romania

- Act constitutiv, statut din care sa rezulte ca poate desfasura activitati solicitate in Caietul de sarcini -

- Certificat de înregistrare CIF /CUI-

- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat, cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor, original

- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de ANAF din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate).

- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a caror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată.

- Cazier fiscal, original

- Fisa mijloacelor fixe

- procură pentru persoane imputernicite sa participe la licitație.

- Bilantul financiar –contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat.

- Declaratie pe propria raspunderea administratorului firmei privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor, **Anexa 5**

**NOTA: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant**

**2) documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie(documente care vor fi atasate la Scrisoare de inaintare de pe plicul exterior):**

- acte doveditoare privind intrarea în posesia **Documentatiei de atribuire**, in valoare **50 lei**
- acte doveditoare privind **taxa de participare** la licitație, in valoare de **300 lei**.
- Acte doveditoare privind **garantia de participare** dupa cum urmeaza :  
- pentru spatiul in suprafata de **41,28 mp – etaj II- U18- 1608 lei**

Contravaloarea **Documentatiei de atribuire(caietul de sarcini) si a taxei de participare** la licitatie se poate achita prin una din urmatoarele forme:

- prin virament, in contul Primariei orasului Targu – Neamt

**RO 75TREZ49321360250XXXXX**, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt

- la caseria Primariei orasului Targu Neamt

Dovada depunerii garantiei de participare la licitatie, in lei, prin una din urmatoarele forme de plata:

- prin virament in contul Primariei orasului Targu – Neamt

**RO 63TREZ4935006XXX000077**, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt

- la caseria Primariei orasului Targu Neamt

Pe **plicul interior**, care va contine oferta propri-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz., potrivit Anexei 5.

## **10.2. Garantia de participare :**

**a) Garantia de participare** la licitaie este obligatorie si se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii.

b)Ofertantul va pierde garantia de participare daca isi retrage oferta inainte de inceperea licitatiei, in oricare dintre etapele acesteia.

c) Locatarul este obligat sa restituie, la cerere, celorlalti ofertanti garantia de participare in termen de 5 zile lucratoare de la desemnarea ofertantului castigator.

d) Ofertantul castigator va pierde garantia de participare daca nu se prezinta sa incheie contractul in termenul prevazut in prezentul Caiet de sarcini.

e) Garantia de participare a ofertantului declarat castigator va fi retinuta de catre locator ca parte a garantiei de buna executie a contractului de inchiriere.

## **XI. MODUL DE DESFASURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE**

**11.1.** (1) Locatarul are obligatia de a exploata in mod direct bunul imobil, care face obiectul inchirierii, fara a putea subinchiria sau cesiona unei alte persoane, in tot sau in parte, bunul inchiriat.

(2) Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil in contracte de asociere.

**11.2.** (1) Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt :

a) cel mai mare nivel al chiriei.

b) conditii specifice privind dotarea bunului inchiriat

c) protectia mediului inconjurator

d) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat

(2) Ponderea fiecarui criteriu se stabileste in documentatia de atribuire si trebuie sa fie proportionala cu importanta acestuia, apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatari rationale si eficiente economic a bunului inchiriat. Ponderea

fiecaruia dintre criteriile prevazute la alin.(1) este de 40%, iar suma acestora nu trebuie sa depaseasca 100%, si se stabileste astfel:

- a) pentru pretul cel mai mare/luna (oferta financiara) – **40 puncte**
- b) pentru conditii specifice privind dotarea bunului inchiriat (dovada ofertantului pentru dotari tehnice specifice pentru a asigura servicii medicale/tehnice solicitantilor-diferentiere in functie de anul fabricatiei mijlocului fix – fisa mijloace fixe) – **30 puncte**
- c) pentru protectia mediului inconjurator ( declaratie proprie /contract de prestari – servicii cu operatorul de salubritate licentiat in aria de delegare respectiva, pentru persoane juridice) – **20 puncte**
- d) pentru conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat (declaratiile pe propria raspundere a persoanei juridice din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru frauda si/sau pentru spalare de bani) - **10 puncte**

(3) Autoritatea contractanta trebuie sa tina seama de toate criteriile prevazute in documentatia de atribuire, potrivit ponderilor prevazute la **alin.(2)**.

(4) Algoritmul de calcul pentru criteriile mentionate mai sus este urmatorul:

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la **alin.(1), lit. a)**, punctajul P(n) se acorda astfel:
  - a) pentru cel mai mare nivel al chiriei se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct.
  - b) pentru celelalte chirii oferite punctajul P(n) se calculeaza proportional, astfel:  
 **$P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim oferit}) \times 40 \text{ pct.}$**

Nivel n = chiria oferita de ceilalti ofertanti

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la **alin.(1), lit.b)** se acorda astfel:  
Diferentiere in functie de anul fabricatiei a mijloacelor fixe:  
Se acorda punctaj maxim - 30 pct (cele mai noi fabricate)  
Se acorda punctaj minim – 20 pct (cele mai vechi fabricate)

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la **alin.(1), lit. c)**, punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 20 de puncte. Daca ofertantul nu prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 0 puncte.
- Pentru criteriul de atribuire prevazut la **alin.(1), lit.d)**, punctajul se acorda astfel : daca ofertantul prezinta documentul aferent acestui criteriu se acorda 10 puncte. Daca nu prezinta documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

### **NOTA**

In cazul in care procedura se reia este necesara o singura oferta valabila in cadrul careia comisia de licitatie va stabili punctajul pe baza criteriilor, conform **pct. 11.2**.

Licitatia se va desfasura conform prevederilor Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

**11.3. – (1)** La semnarea contractului sau in cel mult 20 de zile calendaristice de la semnarea acestuia (*subsanctiunea rezilierii de drept fara nici o alta formalitate*



**prealabila fara interventia instantei de judecata, printr-o simpla notificare),** locatarul are obligatia sa depuna, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare la licitatie si contravaloarea chiriei pe 2 luni, rezultata in urma adjudecarii licitatiei, garantia de buna executie a contractului, prin una din urmatoarele variante:

- prin virament, in contul Primariei orasului Targu - Neamt nr. RO63TREZ4935006XXX000077, deschis la Trezoreria orasului Targu - Neamt.
- la caseria Primariei orasului Targu - Neamt.

(2) In cazul in care clauzele contractului au fost respectate intocmai, la incetarea locatiunii, suma retinuta cu titlu de garantie, va fi restituita integral locatarului, la cerere.

**11.4. - (1)** Chiria se achita lunar pana la data de 25 a lunii.

(2) Nerespectarea termenului de plata a achiriei atrage in sarcina chirasului penalizari calculate la suma datorata, conform prevederilor contractuale si legale in vigoare.

(3) In cazul in care locatarul nu plateste 3 luni consecutive contravaloarea obligatiilor reprezentand chiria sau utilitatile ce revin spre plata, contractul va fi reziliat de drept fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de judecata, conform procedurii stabilite in contract.

**11.5. - (1)** Primaria orasului Targu - Neamt are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului de atribuire precizat in documentatia de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, Primaria orasului Targu - Neamt are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre Primaria orasului Targu - Neamt ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea Primariei orasului Targu - Neamt in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

(5) Primaria orasului Targu - Neamt nu are dreptul ca, prin clarificari ori prin completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

(7) Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta de licitatie publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile cap.VII- pct.7.2. - 7.5.

(8) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la cap.VII - pct. 7.2. - 7.5.

(9) In cazul organizarii unei noi licitatii potrivit pct.7.18, procedura este valabila in situatia care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

(10) Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de licitatie intocmeste procesul - verbal in care se va preciza in care se va preciza rezultatul analizei.

(11) Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului - verbal prevazut la alin.(10) de catre toti membri comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

(12) Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini.

(13) In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriului valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces – verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul – verbal se semneaza de catre toti membri comisiei de evaluare.

(14) In baza procesului verbal care indeplineste conditiile prevazute la pct.(13), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport, pe care il transmite autoritatii contractante.

(15) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de licitatie, autoritatea contractanta informeaza in scris cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse indicand motivele excluderii.

(16) Raportul prevazut la pct.(14) se depune la dosarul licitatiei.

(17) Pe baza evaluarii ofertelor secretarul comisiei de licitatie intocmeste proces- verbal care trebuie semnat de toti membri comisiei.

(18) In baza procesului – verbal care indeplineste conditiile prevazute la pct.(13), comisia de licitatie intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

(19) Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractul cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita castigatoare.

(20) Primaria orasului Targu – Neamt are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(21) Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- a) informatii generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicarii anuntului de licitatie in Monitorul Oficial, partea a VI- a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei castigatoare;
- d) numarul ofertelor primite si acelor declarate valabile;
- e) denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata castigatoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei
- h) instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei
- i) data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei castigatoare;
- j) data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

(22) Primaria orasului Targu – Neamt are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

(23) In cadrul comunicarii prevazute la pct.(22) Primaria orasului Targu – Neamt are obligatia de a informa ofertantul/ofertantii castigator/castigatori cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(24) In cadrul comunicarii prevazute la pct.(22) Primaria orasului Targu – Neamt are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(25) Primaria orasului Targu – Neamt poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la pct..(22).

(26) In cazul in care, in cadrul celei de a II-a proceduri de licitatie publica nu se depune nici o oferta valabila, Primaria orasului Targu – Neamt anuleaza procedura de licitatie.

(27) Pentru cea de –a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

(28) Cea de –a doua licitatie se organizeaza in conditiile prevazute la **pct. 7.1.-11.6.** (1) Prin exceptie de la prevederile **pct.11.5 (19)**, Primaria orasului Targu – Neamt are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie la fac imposibila incheierea contractului .

(2) In sensul prevederilor la **pct.(1)**, procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

a) in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au efect incalcarea principiilor prevazute la art.311 din O.U.G. nr.57/2019;

b) Primaria orasului Targu - Neamt se afla in imposibilitatea de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca , la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la art.311 din O.U.G nr.57/2019.

(3) Incalcarea prevederilor prezentei sectiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

(4) Primaria orasului Targu – Neamt are obligatia de a comunica, in scris , tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

**11.7.- (1) Contractul de inchiriere** cuprinde clauze de natara sa asigure folosinta bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanxtiunea nulitatii.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despagubirile, in situatia denuntarii contractului inainte de expirarea termenului.

**(4) Predarea – primirea bunului se face prin proces – verbal in termen de 30 de zile de la data constituirii garantiei.**

**11.8. – (1) Neincheierea contractului** intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului prevazut la pct.11.5.(22)

(2) Refuzul ofertantului declarat castigator de de a incheia contractul poate atrage dupa sine plata daunelor – interese.

(3) In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar Primaria orasului Targu – Neamt reia procedura, in conditiile legii.

(4) Daunele – interese prevazute la alin.(1) si (2) se stabilesc de catre tribunalul in a carui raza teritoriala se afla sediul autoritatii contractante .

(5) In cazul in care autoritatea contractanta nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca, ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, Primaria orasului Targu – Neamt are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul diu, in conditiile, in conditiile in care aceasta este admisibila.

(6) In cazul in care, in situatia prevazuta la alin.(5), nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, se aplica prevederile alin.(3).

**11.9.** – Contractul de inchiriere inceteaza prin:

- a) expirarea termenului de valabilitate a contractului;
- b) neplata chiriei si a utilitatilor la termenele si in conditiile stabilite in contract;
- c) acordul scris al partilor contractante;
- d) in situatia in care locatarul intra in stare de faliment dizolvare sau reorganizare, cu obligatia locatarului de a anunta in acest sens locatorul si totodata de a preda bunul inchiriat in starea initiala ;
- e) denuntare unilaterala, printr-o simpla notificare scrisa, fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de judecata, in situatia nedepunerii in termen, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare la licitatie si contravaloarea chiriei pe doua luni, rezultata in urma adjudecarii licitatiei, a garantiei de buna executie a contractului, prin una din variantele inserate in Caietul de sarcini;
- f) prin denuntare unilaterala din partea locatorului, in cazul in care interesul local o impune, cu notificare prealabila de 30 zile, fara acordare de despagubiri;
- g) instrainarea obiectului locatiunii, fara acordare de despagubiri;
- h) denuntarea unilaterala a contractului de catre oricare din parti, cu notificare prealabila de 45 de zile, fara acordare de despagubiri.

## **XII. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE**

**12.1.** – Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie organizatorul are obligatia de a lua toate masurile pentru a evita situatiile de natura sa determine aparitia unui conflict de interese si/sau manifestarea concurentei neeloiale. Nerespectarea prevederilor se sanctioneaza potrivit dispozitiilor in vigoare.

**12.2.** – Persoana care a participat la intocmirea documentatiei de licitatie are dreptul de a fi ofertant, dar numai in masura in care implicarea sa in elaborarea documentatiei de licitatie nu este de natura sa defavorizeze concurenta.

**12.3.** – Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul sa fie ofertant sub sanctiunea excluderii din procedura de licitatie.

**12.4.** – Nu au dreptul de a fi implicate in procesul de verificare /evaluare a ofertelor urmatoarele persoane:

- a) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II – lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizica;



- b) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, persoane juridice, terti sustinatori sau subcontractanti propusi;
- c) persoane care detin parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi sau persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi;
- d) membri in cadrul consiliului de administratie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului/si sau actionari ori asociati semnificativi persoane care sunt so/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv ori care se afla in relatii comerciale cu persoane cu functii de decizie in cadrul entitatii contractante.

**12.5.** – Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie sa patreze confidentialitatea asupra continutului ofertelor, precum si asupra altor informatii prezentate de catre ofertanti a caror dezvaluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-si proteja proprietatea intelectuala sau secretele comerciale, precum si asupra lucrarilor comisiei de evaluare.

### **XIII. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC**

**13.1.** – Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchiriere- in cazul in care nu se poate ajunge la o intelegere amiabila-, precum si a celor privind acordarea de depagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

**13.2.** – Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a Tribunalului in a carui jurisdictie se afla sediul locatorului, respectiv: Tribunalul Neamt, B-dul Decebal nr.5, municipiul Piatra Neamt, judetul Neamt, cod postal 610012, adresa mail : [tr-neamt@just.ro](mailto:tr-neamt@just.ro), telefon 0233/212717, fax 0233232363.

**13.3.** – Impotriva hotararii tribunalului se poate declara recurs la sectia de contencios administrativ a Curtii de Apel Bacau.

**13.4.** – Drepturile si obligatiile partilor, executarea si incetarea contractului raspunderea contractuala si rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de inchiriere, incheiat conform legislatiei in vigoare.

#### **Anexe:**

**Anexa 1:** Datele de identificare a spatiului ce formeaza obiectul inchirierii.

**Anexa 2:** Scrisoare de inaintare pentru participare la licitatie

**Anexa 3:** Fisa cu informatii privind ofertantul

**Anexa 4:** Declaratie pe propria raspundere

**Anexa 5:** Declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor

**Anexa 6:** Formular de Oferta financiara

**Sef Serviciu UAT,**

**Ing. Ion RUSU**

Nr.ex.:1	Numele si prenumele	Functia	Data	Semnatura
Verificat:	Iftode Oana - Maria	Sef Serviciu Juridic		
Intocmit:	State Geanina	Inspector superior- Compartiment adm. dom. public si privat		

**Anexa nr.1  
la Caietul de sarcini**

**Datele de identificare privind inchirierea prin licitatie publica a unui spatiu cu destinatia de cabinet medical aflat in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu – Neamt(Policlinica), situat in B-dul Stefan cel Mare nr.35, apartinand domeniului privat al orasului Targu – Neamt, precum si spatii cu folsinta comuna, dupa cum urmeaza:**

<b>Nr.crt.</b>	<b>Denumirea bunului</b>	<b>Elemente de identificare</b>	<b>Valoarea de inventar</b>
1.	Spatiu cu destinatia de <b>cabinet medical (ORL)</b> , in suprafata totala de 41,28 mp, ce reprezinta suprafata de 33,08 mp si spatiu comun in suprafata de 8,20 mp	Spatiu in suprafata totala de <b>41,28 mp, parte din Cartea funciara 52708 –C1- U18, etaj II</b> , situat in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu – Neamt, B-dul	47.637 lei

		Stefan cel Mare nr.35, apartinand domeniului privat al orasului Targu - Neamt	
--	--	---	--

**Anexa nr.2**  
**La Caietul de sarcini**

**OPERATOR ECONOMIC/  
PERSOANA FIZICA**

\_\_\_\_\_

**Înregistrat la sediul autorității contractante**

Nr ..... / .....

**SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Către** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**(denumirea autorității contractante și adresa completă)**

**Ca urmare a anunțului de participare apărut în \_\_\_\_\_ cu  
nr.**

**..... din ....., privind aplicarea procedurii pentru atribuirea  
contractului**

\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ **(denumirea contractului)**

\_\_\_\_\_

(denumirea/numele ofertantului, adresa, nr. telefon) vă transmitem alăturat următoarele:

1. Chitanța nr. \_\_\_\_\_ privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația de atribuire;

2. Chitanța nr. \_\_\_\_\_ privind taxa caiet sarcini ;

3. Chitanța nr. \_\_\_\_\_ privind taxa participare ;

2. plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original:

a) oferta;

b) documentele care însoțesc oferta.

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

Data completării ..... ..

Cu stimă,  
Operator economic,  
(semnătură autorizată)

**Anexa nr.3**  
**La Caietul de sarcini**

Catre,  
Primăria orașului Targu - Neamt

### **FISA CU INFORMATII PRIVIND OFERTANTUL**

DATE DE IDENTIFICARE ale persoanei juridice/persoane fizice:

---

---

---

Prin prezenta, ne exprimăm interesul de a desfășura activitatea \_\_\_\_\_  
în \_\_\_\_\_ imobilul \_\_\_\_\_.

În acest scop, vă comunicăm următoarele informații, pentru a căror corectitudine ne asumăm răspunderea legală:

#### **A. DATE ACTUALE despre persoana juridică/fizică:**

- Denumirea persoanei juridice/persoanei fizice \_\_\_\_\_
- Date de identificare ale reprezentantului legal (dacă este cazul) \_\_\_\_\_



- 
- Sediul/domiciliul: \_\_\_\_\_
  - Telefon/fax \_\_\_\_\_
  - E-mail, pagina web \_\_\_\_\_
  - Persoana de contact: \_\_\_\_\_
  - Profil de activitate actual: \_\_\_\_\_
  - Cifra de afaceri (ca este cazul) \_\_\_\_\_
  - Nr. total de angajati: \_\_\_\_\_
  - Alte informatii relevante: \_\_\_\_\_

## **B. DATE PRIVIND ACTIVITATILE CE SE VOR DESFASURA IN BUNUL INCHIRIAT**

Suntem interesati sa ne desfasuram activitatea in imobilul \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ,  
cu urmatoarea activitate: \_\_\_\_\_

Nr. angajati pentru locatia aleasa: \_\_\_\_\_

Program de lucru preconizat: \_\_\_\_\_

## **C. ALTE MENTIUNI**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ne angajam, ca in cazul in care oferta noastra este adjudecata sa incheiem cu organizatorul licitatiei contractul de inchiriere si sa constituim garantia de buna executie a contractului, in termenele stipulate in documentatia de licitatie.

Am luat la cunostiinta de faptul ca, in cazul neindeplinirii angajamentului de inchiriere a contractului si constituire a garantiei de buna executie vom fi decazuti din drepturile castigate in urma atribuirii contractului si vom pierde garantia de participare constituita.

Ne angajam raspunderea exclusiva, sub sanctiunile aplicate faptelor penale de fals si uz de fals, pentru legalitatea si autenticitatea tuturor documentelor prezentate in original sdi/ sau copie, in vederea participarii la procedura, precum si pentru realitatea informatiilor, datelor si angajamentelor furnizate/facute in cadrul procedurii.

Am luat cunostiinta de prevederile Documentaiei de licitatie si suntem de acord ca procedura sa se desfasoare nin conformitate cu acestea si contractul de inchiriere sa se realizeze cu respectarea dispozitiilor cuprinse in documentatie.

**Data,**

**Semnatura autorizata,**

**Anexa nr.4  
la Caietul de sarcini**

## **DECLARATIE**

**Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, reprezentant al \_\_\_\_\_, in calitate de participant la procedura de licitatie publica pentru inchirierea/concesiune \_\_\_\_\_, din data de \_\_\_\_\_, organizata de Primaria orasului Targu – Neamt.**

**declar pe propria raspundere ca:**

- a) nu sunt in stare de dizolvare/lichidare/insolventa/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitatile mele comerciale nu sunt suspendate si nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;**
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea in una dintre situatiile prevazute la lit.a);**
- c) mi-am indeplinit obligatiile de plata a impozitelor si taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania;**

**d) nu am fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotarare definitiva a unei instante judecătorești, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala.**

**Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor orice documente doveditoare de care dispunem. Inteleg ca, in cazul in care aceasta declaratie nu este cunoscuta cu realitatea sunt pasibil de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.**

**Reprezentant legal al \_\_\_\_\_,**

**(semnatura autorizata si ștampila)**

**Anexa nr.5  
La Caietul de sarcini**

**Operator economic/persoana fizica**

\_\_\_\_\_

**Declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca si a normelor de aparare impotriva incendiilor.**

**Subsemnatul \_\_\_\_\_, reprezentant al \_\_\_\_\_ (denumirea si sediul ofertantului)**

**declar pe propria raspundere, sub sanctiunea aplicate faptei de fals in acte publice, ca ma angajez sa prestez activitati in cadrul bunului imobil inchiriat, pe toata durata contractului de inchiriere/concesiune, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca si a normelor de aparare impotriva incendiilor.**

De asemenea, declar pe proprie raspundere ca la elaborarea ofertei am tinut cont de obligatiile care imi revin cu privire la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca si a normelor de aparare impotriva incendiilor.

Data completarii \_\_\_\_\_

Operator economic/persoana fizica

\_\_\_\_\_

**Anexa nr.6**  
**La Caietul de sarcini**

PERSOANA FIZICA/JURIDICA

\_\_\_\_\_

**FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ**

**Către,**

**Unitatea Administrativ Teritoriala Oraş Targu – Neamţ**

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul \_\_\_\_\_ reprezentant legal / împuternicit, al ofertantului \_\_\_\_\_ (denumirea/numele ofertantului), oferim chiria/redeventa \_\_\_\_\_ lei/mp/an, respectiv \_\_\_\_\_ lei/mp/luna, pentru spatiul/terenul in suprafata de \_\_\_\_\_.

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, după primirea bunului închiriat, să ne desfasuram activitatea în conformitate cu prevederile caietului de sarcini si ale clauzelor contractuale.



3. Garanția de buna execuție va fi constituită sub forma de doua chirii din valoarea contractului pe luna.

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

Data întocmirii .....

Operator economic/persoana fizica.....

Semnătura .....

## **FISA DE DATE A PROCEDURII DE INCHIRIERE**

### **I. AUTORITATERA CONTRACTANTA:**

PRIMARIA ORASULUI TARGU - NEAMT

Adresa: B-dul Stefan cel Mare nr.62, judetul Neamt

Localitatea: Targu – Neamt, cod postal: 615200

Telefon: 0233/790245; fax 0233/790508

Serviciul UAT

Compartiment Administrarea domeniului public si privat

e- mail: tgnt@primariatgneamt.ro

Adresa autoritatii contractante: [www.primariatarguneamt.ro](http://www.primariatarguneamt.ro)

### **II. PROCEDURA**

Procedura selectata: Licitatie cu oferte in plic inchis.

### **III. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Inchirierea** unui spatiu cu destinatia de cabinet medical aflat in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu - Neamt (Policlinica), situat in B-dul .Stefan cel Mare nr.35, precum si spatii cu folosinta comuna, dupa cum urmeaza:

a) etaj II – U18 spatiul cu destinatia de cabinet medical (ORL) in **suprafata totala de 41,28 mp**, ce reprezinta suprafata de 33,08 mp identificata la Pozitia U18 din releveu etaj II, dar si spatii comune in suprafata de 8,20 mp, conform Extras carte funciara nr.52708 – C1 – U18. Valoarea de inventar este de 47.637 lei.

#### IV. CRITERII DE CALIFICARE SI/SAU SELECTIE

Pentru a participa la licitatie , ofertantul trebuie sa depuna oferta la sediul (registratura) Primariei orasului Targu – Neamt, pana la data limita pentru depunere, stabilita in anuntul procedurii urmatoarele documente care vor fi introduse in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior.

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta si va trebui sa contina urmatoarele documente:

##### **A. Persoana juridica straina**

1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- Formular de oferta financiara **Anexa 6**
- Scrisoarea de inaintare – **Anexa 2**
- Fisa cu informatii privind ofertantul – **Anexa 3**
- Declaratie pe propria raspundere – **Anexa 4**
- Declarație pe propria răspundere completata in conformitate cu prevederile art.180din OUG nr.34/2006: «*Autoritatea contractanta are obligatia de a exclude din procedura aplicata pentru atribuirean contractului de închiriere orice ofertant/candidat despre care are cunostinta ca, in ultimii 5 ani a fost condamnat prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru participare la activitati ale unei organizatii criminale, pentru coruptie, pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani.*»
- Declarație pe propria răspundere privind neincadrarea in situatiile prevazutec la art.181 din O.U. G nr.34/2006 completata in conformitate cu prevederile art.181 : «*Autoritatea contractanta are dreptul de a exclude dintr-o procedura pentru atribuirea contractului de închiriere orice ofertant/candidat care se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:*
  - a) *este in stare de faliment ori lichidare, afacerile ii sunt administrate de un judecator-sindic sau activitatile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;*
  - b) *face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situatiile prevazute la lit. a);*
  - c) *nu si-a indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale*

*catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania sau in tara in care este stabilit;*

*d) a fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala;*

- Capacitatea de exercitare a activitatii profesionale a ofertantului (diploma de studii)

- Adeverinta medicala din care sa reiese ca este apt pentru exercitarea profesiei

- Dovada ca fac parte ca si membri a Ordinului Tehnicienilor Dentari din Romania/ Colegiului Medicilor din Romania

- Act constitutiv, statut din care sa rezulte ca poate desfasura activitati solicitate in Caietul de sarcini - copie legalizata

- Certificat de înregistrare CIF /CUI– copie legalizata.

- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat, cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor, original

- Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de ANAF din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datoriile către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate).

- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a caror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată.

- Cazier fiscal, original

- Fisa mijloacelor fixe

- procură pentru persoane imputernicite sa participe la licitație.

- Bilantul financiar –contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat.

- Scrisoare de bonitate financiara, eliberata de o banca straina cu care o banca romana are relatii de corespondenta, in original si in traducere legalizata.

- Declaratie pe propria raspunderea administratorului firmei privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor - **Anexa 5**

**NOTA: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant.**

2) documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie(documente care vor fi atasate la Scrisoare de inaintare de pe plicul exterior):

- acte doveditoare privind intrarea în posesia **Documentatiei de atribuire(caietul de sarcini)**, in valoare **50 lei**

- acte doveditoare privind **taxa de participare** la licitație, în valoare de **300 lei**.
- Acte doveditoare privind **garanția de participare** după cum urmează :  
- pentru spațiul în suprafața de **41,28 mp – etaj II- U18- 1608 lei**

Contravaloarea **Documentației de atribuire(caietul de sarcini) și a taxei de participare** la licitație se poate achita prin una din următoarele forme:

- prin virament, în contul Primăriei orașului Targu – Neamț

**RO 75TREZ49321360250XXXXX**, deschis la Trezoreria orașului Targu – Neamț

- la caseria Primăriei orașului Targu Neamț

Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în lei, prin una din următoarele forme de plată:

- prin virament în contul Primăriei orașului Targu – Neamț

**RO 63TREZ4935006XXX000077**, deschis la Trezoreria orașului Targu – Neamț

- la caseria Primăriei orașului Targu Neamț

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

## ***B. Persoana juridică română***

### 1) documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Formular de oferta financiară **Anexa 6**
- Scrisoarea de înaintare – **Anexa 2**
- Fișa cu informații privind ofertantul – **Anexa 3**
- Declarație pe propria răspundere – **Anexa 4**
- Declarație pe propria răspundere completată în conformitate cu prevederile art.180 din OUG nr.34/2006: « *Autoritatea contractantă are obligația de a exclude din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere orice ofertant/candidat despre care are cunoștința că, în ultimii 5 ani a fost condamnat prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spalare de bani.* »
- Declarație pe propria răspundere privind neincadrarea în situațiile prevăzute la art.181 din O.U. G nr.34/2006 completată în conformitate cu prevederile art.181 : « *Autoritatea contractantă are dreptul de a exclude dintr-o procedură pentru atribuirea contractului de închiriere orice ofertant/candidat care se află în oricare dintre următoarele situații:*  
a) *este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;*



b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situatiile prevazute la lit. a);

c) nu si-a indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania sau in tara in care este stabilit;

d) a fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala;

- Capacitatea de exercitare a activitatii profesionale a ofertantului (diploma de studii)

- Adeverinta medicala din care sa reiese ca este apt pentru exercitarea profesiei

- Dovada ca fac parte ca si membri a Ordinului Tehnicienilor Dentari din Romania/ Colegiului Medicilor din Romania

- Act constitutiv, statut din care sa rezulte ca poate desfasura activitati solicitate in Caietul de sarcini -

- Certificat de înregistrare CIF /CUI-

- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat, cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor, original

- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de ANAF din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate).

- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a caror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată.

- Cazier fiscal, original

- Fisa mijloacelor fixe

- procură pentru persoane imputernicite sa participe la licitație.

- Bilantul financiar –contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat.

- Declaratie pe propria raspunderea administratorului firmei privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor, **Anexa 5**

**NOTA: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant**

**2) documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie(documente care vor fi atasate la Scrisoare de inaintare de pe plicul exterior):**

- acte doveditoare privind intrarea în posesia **Documentatiei de atribuire**, in valoare **50 lei**
  - acte doveditoare privind **taxa de participare** la licitație, in valoare de **300 lei**.
  - Acte doveditoare privind **garantia de participare** dupa cum urmeaza :
    - pentru spatiul in suprafata de **41,28 mp – etaj II- U18- 1608 lei**
- **Garantia de participare la licitaie consta in chiria pe doua luni.**

Contravaloarea **Documentatiei de atribuire(caietul de sarcini)** si a **taxei de participare** la licitatie se poate achita prin una din urmatoarele forme:

- prin virament, in contul Primariei orasului Targu – Neamt

**RO 75TREZ49321360250XXXXX**, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt

- la caseria Primariei orasului Targu Neamt

Dovada depunerii garantiei de participare la licitatie, in lei, prin una din urmatoarele forme de plata:

- prin virament in contul Primariei orasului Targu – Neamt

**RO 63TREZ4935006XXX000077**, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt

- la caseria Primariei orasului Targu Neamt

Pe **plicul interior**, care va contine oferta propri-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz., potrivit **Anexei 5**.

#### V. PRETUL :

Pretul minim de pornire al licitatiei este dupa cum urmeaza:

- spatiul in suprafata de **41,28 mp – etaj II- U18- 233,84 lei/ mp/an, adica 804 lei/luna**

#### VI. PREZENTAREA OFERTEI

<b>1. Limba de redactare a ofertei</b>	Limba romana;
<b>2.Modul de prezentare a ofertei</b>	Oferta va fi exprimata ferm in lei pentru spatiile cu destinatia de cabinete medicale si cabinete de libera practica pentru servicii publice conexe actului mneical, conform cap.I pct.1.1 din caietul de sarcini;
<b>3. Garantia de participare</b>	<p>1. Garantia de participare la licitatie consta in chiria pe doua luni, dupa cum urmeaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pentru spatiul in suprafata de <b>41,28 mp – etaj II- U18- 1608 lei</b></li> </ul> <p>2. Ofertantul va pierde garantia de participare daca isiretrage oferta inainte de inceperea licitatiei, in oricare dintre etapele acesteia.</p> <p>3. Locatorul este obligat sa restituie , la cerere, garantia de participare in termen de 10 zile lucratoare de la desemnarea ofertantului castigator.</p> <p>4. Ofertantul declarat castigator va pierde</p>

	<p>garantia de participare daca nu se prezinta sa incheie contractul in termenul prevazut in prezentul Caiet de sarcini.</p> <p>5. garantia de participare a ofertantului declarat castigator va fi retinuta de catre locator ca parte a garantiei de buna executie a contractului.</p>
<p><b>4. Clarificari</b></p>	<p>1. Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.</p> <p>2. Primaria orasului Targu – Neamt va raspunde in mod clar complet si fara mbiguitati, la orice clarificare solicitat, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.</p> <p>3. Primaria orasului Targu Neamt are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luand masuri pentru nu a dezvalui indentitatea celui care care a solicitat clarificarile respective.</p> <p>4. Fara aduce atingere prevederile cap.VI pct.6.16., Primaria orasului Targu – Neamt va transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.</p> <p>5. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel Primaria orasului Targu – Neamkt in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut la cap.VI pct.6.19., aceasta va raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data – limita de depunere a ofertelor.</p>
<p><b>5. Modul de prezentare a ofertei</b></p>	<p>a) adresa la care se depune oferta: registratura Primariei orasului Targu – Neamt, B-dul Stefan cel Mare nr.62, judetul Neamt</p> <p>b)data limita pentru depunerea ofertei:_____</p> <p>c)nr. de exemplare in original: 1</p> <p>d) mod de prezentare</p> <p>Ofertele cuprinzand dovada constituirii garntiei de participare, taxei de participare, precum si dova intrarii in posesia Documentatiei de atribuire(caietul de sarcini), chitante care vor fi</p>

	<p>atasate in exteriorul plicului mare.  Documentele de calificare si propunerea financiara se vor depune in plicuri sigilate, separate astfel:  <b>Plicul exterior</b> va contine: documentele de calificare, iar pe plic va fi lipita Scrisoare de inaintare si se va inscriptiona <i>Documente de calificare</i>, MENTIONANDU –SE CLAR: <i>A nu se dechide inainte de data _____, ora _____.</i>  <b>Plicul interior</b> va contine: <b>oferta financiara</b>, in original si se va inscriptiona <b>”Oferta financiara original”</b>, numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia.</p>
<p><b>6. Posibilitatea retragerii sau modificarii oferte</b></p>	<p>1. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora cad in sarcina persoanei interesate;  2. Ofertele sunt decarate intarziarte daca sunt depuse la alta adresa decat cea mentionata in Fisa de date a procedurii la cap.VI. pct.5 lit.a), sau dupa data si ora limita stabilita la capVI pct.5 lit.b).</p>
<p><b>7. Deschiderea ofertelor</b></p>	<p>Data si locul deschiderii ofertelor:  _____,ora_____  Sediul Primariei orasului Targu Neamt, B-dul stefan cel mare nr.62  Conditii pentru participantii la sedinta de deschidere:  - reprezentantii fiormelor ofertante , vor participa la sedinta de deschidere a ofertelor pe baza unei imputerniciri emise de reprezentatul legal al ofertantului.</p>

**VII. Criteriile de atribuire al contractului de inchiriere sunt:**

**(2) Cririterii:**

- a) conditii specifice privind dotarea bunului inchiriat;
- b) b)protectia mediului inconjurator;
- c) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat;

**(2) Ponderea fiecarui criteriu se stabileste dupa cum urmeaza:**

- a) cel mai mare nivel al chiriei **40%**
- b) pentru conditii specifice privind dotarea bunului inchiriat (dovada ofertantului pentru dotari tehnice specifice pentru a asigura servicii medicale/tehnice solicitantiilor-diferentiere in functie de anul fabricatiei mijlocului fix – fisa mijloace fixe) – **30%**
- c) pentru protectia mediului inconjurator ( declaratie proprie /contract de prestari – servicii cu operatorul de salubrizare licentiat in aria de delegare respectiva, pentru persoane juridice) – **20%**

d) pentru conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat(declaratiile pe propria raspundere a persoanei juridice din care sa rezulte ca in umtimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa defintiva a unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru frauda si/sau pentru spalare de bani) – **10%**;

**VIII.** Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecărei oferte, tinand seama de ponderile prevazute la pct.VII.(2). Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

**IX.** In cazul in care exista punctaje egale intre ofertanti clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, dxepartajarea se vaface in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire vcare are ponderea cea mai mare dupa acesta.

#### **X. ATRIBUIREA CONTRACTULUI/INCHIRIEREA ACORDULUI – CADRU**

Toate clauzele contractuale cuprinse in modelul de contract atasat documentatie de atribuire sunt imperative si nu pot face obiectul unei negocieri.

Prin depunerea oferteise intelege ca operatorul economic este de acord cu toate clauzele contractuale.



## **ORAȘUL TÂRGU – NEAMȚ**

*B-dul. Ștefan cel Mare 62, 615200 Târgu -Neamț, Tel. 0233/790245; 790305; Fax: 0233/790508  
e- mail:urbanism@primariatgneamt.ro*

### **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

din \_\_\_\_\_

Nr. \_\_\_\_\_



## I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

### Art.1.

**ORASUL TIRGU NEAMT**, persoană juridică de drept public, cu sediul în Târgu- Neamț, B-dul. Ștefan cel Mare, nr.62, județul Neamț, telefon 0233 790245, fax 0233 790508, Cod fiscal 2614104, cont RO 05TREZ49321A300530XXXX - Trezoreria Orașului Târgu- Neamț, reprezentat legal prin Primar Harpa Vasilică, în calitate de **PROPRIETAR**

Și

---

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

### Art. 2. În baza:

- Hotărârii Consiliului Local al orașului Târgu -Neamț nr. \_\_\_\_\_ în vederea închirierii unui spațiu aflat în incinta Ambulatoriului de specialitate al orașului Târgu- Neamț (Policlinica), situat în B-dul Ștefan cel Mare nr.35, aparținând domeniului privat al orașului Târgu -Neamț și a Procesului verbal nr. \_\_\_\_\_ de adjudecare a licitației.

**Obiectul** prezentului contract îl constituie **închirierea spațiului în suprafața totală de \_\_\_\_\_**, care se situează în incinta Ambulatoriului de specialitate al orașului Târgu -Neamț (Policlinica), B-dul Ștefan cel Mare nr.35, jud. Neamț identificat prin planul de situație, anexă nr.1 la prezentul contract – **cu destinația de cabinet \_\_\_\_\_**. Valoarea de inventar a spațiului este de \_\_\_\_\_ lei.

## III. DURATA CONTRACTULUI:

**Art.3.** Părțile au convenit să încheie prezentul contract pe o durată de **10(zece) ani**, începând cu data semnării lui. Contractul de închiriere poate fi prelungit, prin acordul partilor, prin act adițional, doar o dată pe o perioadă cel mult egală cu jumătate din perioada inițială de închiriere. Bunul va fi predat chiriasului prin proces-verbal de predare-primire.

## IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII:

**Art.4.** Prețul chiriei este de \_\_\_\_\_, conform ofertei financiare din cadrul procedurii de licitație, iar **suma de \_\_\_\_\_ lei trebuie plătită până la data de 25 a fiecărei luni din an.**

**Art.5.** Prețul închirierii se va majora anual, cu indicele de inflație.

**Art.6.** Plata chiriei se va face la casieria unității.

**Art.7.** Neplata chiriei la termenul stabilit conform prezentului contract de închiriere, autorizează pe proprietar a cere penalități **de 0,5%** asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit scadentă.

**Art.8.** În cazul în care chiria nu este plătită timp de 3 luni de la data scadenței, contractul de închiriere se va rezilia automat, fără preaviz și fără intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu grad IV).

## V. OBLIGAȚII:

**Art.9. PROPRIETARUL** se obligă:

- a) Să predea bunul cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestora;
- b) Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- c) Să asigure chiriasului liniștită și utilă folosință pe toată durata închirierii, garantând pe chirias contra viciilor bunului, cu excepția viciilor aparente și contra tulburării folosinței bunului;

**Art.10. CHIRIASUL** se obligă:

- a) Să folosească bunul închiriat ca un bun proprietar cu prudență și diligență;
- b) Să plătească chiria în cuantum și la termenul stabilit prin contract;
- c) Să ia în primire spațiul, care va fi folosit în regim de continuitate și permanentă pentru scopul în care a fost închiriat, iar eventualele schimbări de destinație sunt interzise;
- d) Din punct de vedere al mediului, să efectueze lucrări pentru protecția mediului ;
- e) Să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea în care l-a primit, fiind considerat în stare bună;
- f) Să încheie contracte separate cu furnizorii de utilități, suportând contravaloarea acestora;
- g) Să achite, la scadență, tarifele ocazionate de folosirea/utilizarea spațiului;
- h) Să permită examinarea bunului, de către proprietar, la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să-l închirieze după încetarea prezentului contract, fără ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului;

- i) Chiriasul este obligat sa respecte prevederile Ordinului nr. 163/2007 pentru aprobarea normelor de aparare impotriva incendiilor si pe cele ale Ordinului nr. 14/2009 pentru aprobarea Dispozitiilor generale de aparare impotriva incendiilor la amenajari temporare in spatii inchise sau in aer liber; precum si Legea nr.307/2006 privind apararea impotriva incendiilor.
- j)Chiriasul raspunde pentru degradarea bunului inchiriat in timpul folosintei sale, daca nu dovedeste cazuri ce au survenit fortuit;
- k) In termen de 30 de zile de la data incheierii contractului de inchiriere, chiriasul este obligat sa inregistreze contractul de inchiriere la Directia Venituri, Taxe si Impozite, a Oraşului Târgu- Neamţ.
- l) Chiriasul este obligat la plata taxei pe spatiu.
- m)Este obligat sa suporte toate cheltuielile cu privire la indeplinirea contractului de inchiriere, precum si alte cheltuieli ocazionate de contract.
- n)La incetarea contractului de inchiriere prin ajungere la termen, chiriasul este obligat sa restituie proprietarului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini, fara nici o pretentie de despagubire.
- o) Orice imbunatatare de confort sau de ridicare a gradului de prezentare a spatiului cade in sarcina exclusivă a chiriasului, cu avizul prealabil al proprietarului.
- p) Subinchirierea si cesiunea contractului in tot sau in parte a bunului inchiriat nu este permisa .
- r) Chiriasul are obligatia de a prezenta contractul de inchiriere institutiilor si autoritatilor publice competente in vederea luarii in evidenta.
- s) Chiriasul are obligatia ca in termen de cel mult **30 de zile** de la data semnării contractului de inchiriere sa depuna, cu titlu de garantie, **suma de \_\_\_\_\_ lei reprezentând doua chirii**. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate proprietarului de către chirias în baza contractului de inchiriere.
- t) Chiriasul este obligat de a prezenta anual certificatul de membru al Ordinului Tehnicienilor Dentari / Colegiului Medicilor din Romania .

## VI.DREPTURI

**Art.11.PROPRIETARUL** are dreptul:

- a) Proprietarul are dreptul la incasarea chiriei aferente.
- b)Nerespectarea utilizarii spatiului pentru scopul in care a fost inchiriat, da dreptul proprietarului, sa rezilieze unilateral contractul de inchiriere, dupa o preavizare de 30 de zile.
- c) Proprietarul are dreptul la rezilierea contractului de inchiriere in caz de neplata.
- d) Proprietarul are dreptul ca prin imputernicitii sai, sa controleze modul cum este folosit si intretinut de catre chirias, spatiul inchiriat si sa ia masurile ce se impun in vederea unei bune intretineri si folosiri judicioase, potrivit destinatiei stabilite in procedura de inchiriere.

**Art.12.CHIRIASUL** are dreptul:

- a) La folosinta netulburata a spatiului inchiriat.
- b)In cazul in care chiriasul sesizeaza existenta unor cauze sau eminenta producerii unor evenimente care sa conduca la indisponibilitatea folosirii terenului inchiriat, va notifica de indata acest fapt proprietarului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru exploatarea acestuia in regim de continuitate;
- c)Prin activitatea ce o va presta, chiriasul nu va perturba linistea si ordinea publica a celor din jur;

## VII.ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

**Art.13.** Încetarea contractului se poate face, înainte de expirarea termenului, în următoarele condiții:

- a) prin acordul scris al ambelor părți;
- b) prin reziliere. În cazul în care nu se respectă destinația imobilului sau una din părți nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, partea care nu este în culpă va notifica cealaltă parte cerându-i respectarea obligațiilor. Dacă partea aflată în culpă nu-și îndeplinește obligațiile încălcate, în termen de 30 de zile de la primirea notificării, cealaltă parte are dreptul să solicite rezilierea contractului.
- c)prin denunțare unilaterală din partea proprietarului pentru cazuri temeinic justificate, cu notificarea celeilalte părți în termen de 30 de zile.
- d)în cazul în care chiriasul schimbă destinația imobilului, rezilierea va opera pe deplin.
- e) nerespectarea obligatiilor prevazute la art.10 lit.t) duce la rezilierea contractului.
- f) prin exceptie de la prevederile lit.b constituie clauză de reziliere de drept a contractului, fără intervenția instanțelor de judecată și neplata timp de trei luni a chiriei datorate.

**Art.14.** In cazul in care, contractul inceteaza la solicitarea **chiriasului respectiv** - \_\_\_\_\_, acesta nu mai are dreptul la restituirile prestatiilor facute in avans.

## VIII . RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:

**Art.15.** Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri și au dreptul să ceară rezilierea contractului de închiriere.

**Art.16.** Forța majoră apără de răspundere.

**Art.17.** La expirarea contractului, în cazul în care proprietarul nu este de acord cu prelungirea termenului contractului de închiriere, chiriașul va fi obligat să predea spațiul în termen de 15 zile calendaristice de la data comunicării deciziei.

#### **IX.FORȚA MAJORĂ:**

**Art.18.** Prin forța majoră se înțelege un eveniment imprevizibil, independent de voința părților, apărut după încheierea contractului, care împiedică părțile să execute obligațiile asumate.

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

**Art.19.** Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

**Art 20.** Dacă în termen de 15 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

#### **X.ALTE CLAUZE:**

**Art.22.** Prevederile prezentului contract de închiriere pot fi modificate sau completate, numai cu acordul de voință a părților contractante, sub forma unui act adițional.

**Art.23.** Eventualele litigii, se vor soluționa pe cale amiabilă, iar dacă aceste litigii nu vor putea fi soluționate astfel, competența rezolvării va reveni instanței judecătorești competente.

**Art.24.** Prezentul contract de închiriere a fost întocmit și semnat în 3 (trei) exemplare, astăzi \_\_\_\_\_.

**PROPRIETAR,**  
Orașul Târgu- Neamț

**CHIRIAS**

---

**Primar,**  
**Harpa Vasiliță**

**Sef Serviciul Juridic,**  
**jr. Iftode Oana - Maria**

**Direcția Buget- Contabilitate**  
**Director ec.ex. Ecaterina Iosub**

**Sef Serviciul UAT**  
**Ing.Rusu Ion**

**Comp.AdmDom.Public si Privat**  
**insp. State**

**Vizat CFP**



# **ORAȘUL TÂRGU- NEAMȚ**

*B-dul. Ștefan cel Mare 62, 615200 Târgu- Neamț, Tel. 0233/790245; 790305; Fax: 0233/790508  
e- mail:urbanism@primariatgneamt.ro*

**Proces Verbal de Predare-Primire**

**Spatiul in suprafata de \_\_\_\_\_** situat în incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Târgu-Neamt (Policlinica), B-dul Stefan cel Mare nr.35, jud. Neamt, apartinand domeniului privat al orasului Târgu -Neamt  
**Încheiat astăzi \_\_\_\_\_**

## 1. PĂRȚILE

### 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

**1.2.ORASUL TÂRGU- NEAMT**, persoană juridică de drept public, cu sediul in Târgu -Neamț, B-dul. Ștefan cel Mare, nr.62, județul Neamț, telefon 0233 790245, fax 0233 790508, Cod fiscal 2614104, cont RO 86TREZ49324510220XXXXX - Trezoreria Orașului Tîrgu Neamț, reprezentat legal prin Primar Harpa Vasilică , in calitate de **PROPRIETAR**  
**Și**

---

### 2. OBIECTUL:

**2.1.**Obiectul prezentului Proces Verbal se întocmește ca parte din procedura de inchiriere asupra căreia părțile au convenit conform Contractului de inchiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

**2.2.**Prin semnarea prezentului Proces Verbal părțile declară și recunosc în mod irevocabil că *Proprietarul* a predat *Chiriasului*, iar chiriasul a primit **spatiul in suprafata \_\_\_\_\_**, situat în incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Târgu- Neamt (Policlinica), etaj II- U18 B-dul Stefan cel Mare nr.35, jud. Neamt, apartinand domeniului privat al orasului Târgu- Neamt **cu destinatia de cabinet \_\_\_\_\_**. Spatiul sus mentionat este dotat cu \_\_\_\_\_.

**3.**Prezentul contract face parte integranta a Contractului de inchiriere nr.\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ si s-a incheiat in trei exemplare.

**PROPRIETAR,**

**CHIRIAS,**

**Orașul Târgu -Neamț  
Primar,  
Harpa Vasilică**

\_\_\_\_\_

**Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Șef Serviciu ing. Ion Rusu**

**Compartiment Adm. Dom. Public si Privat  
Insp. Geanina State**