

HOTARAREA Nr.09 din 24.02.2025

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a suprafeței utile de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com.Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj

Consiliul Local al comunei Castranova, județul Dolj, întrunit în ședința ordinară din data de 24.02.2025.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Castranova nr.460/14.02.2025;
- raportul de specialitate al secretarului general al comunei Castranova nr.461/14.02.2025;
- Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare nr.3/2025 întocmite SC BUNURI IMOBILIARE SRL;
- prevederile art.108 alin.1 lit.b), art.129 alin.2 lit.c) și alin.6 lit.a), art.297 alin.1 lit.b), art.302-303, art.305-314, art.316-331 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.139 alin.3 lit.g) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă concesiunii prin licitație publică a suprafeței utile de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj, clădire ce are Număr Cadastral 32239 - C1, fiind amplasată pe un teren cu Număr Cadastral 32239 și Cartea Funciară nr.32239 a localității Castranova, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10, identificate conform Releveu Dispensar C1 ce constituie Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare nr.3/2025 întocmite SC BUNURI IMOBILIARE SRL, evaluator ANEVAR Vărzaru Elena, legitimație nr. 16987, prin care s-a stabilit nivelul minim al redevenței, ce constituie Anexele nr.2 și nr.3 la prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă nivelul minim al redevenței în valoare de 4,95 lei/mp/lună, care reprezintă și prețul de pornire al licitației.

Art.4 Se aprobă durata concesiunii prin licitație publică, a suprafeței utile prevăzută la art.1, de 10 ani de la momentul încheierii contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii cu termene de 10 ani, dar nu mai mult decât termenul legal admis de normele în vigoare.

Art.5 Se aprobă Documentația de atribuire în vederea concesiunii prin licitație publică a suprafeței utile prevăzută la art.1, documentație ce constituie Anexa nr.4 la prezenta hotărâre.

Art.6 Se aprobă Contractul de concesiune ce constituie Anexa nr.5 la prezenta hotărâre.

Art.7 Se împuternicește Primarul comunei Castranova, dl.Măceșanu Dumitru, să semneze contractul de concesiune.

Art.8 Se desemnează ca reprezentanți ai Consiliului local al comunei Castranova în Comisia de evaluare a ofertelor, ce se va stabili prin dispoziție a primarului comunei Castranova, următorii:

- | | |
|------------------------------|--|
| a) Luță Pandele | - viceprimar, membru titular, președinte |
| b) Gagiu Ilie | - consilier local, membru titular |
| c) Spridonescu Victor-Marian | - consilier local, membru titular |
| d) Nicola Ionică | - consilier local, membru supleant, președinte |
| e) Timoftei Mariam | - consilier local, membru supleant |
| f) Popa Marius-Adrian | - consilier local, membru supleant |

Art.9 Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului - Județul Dolj, Primarului comunei Castranova și Compartimentului Achiziții Publice.

Presedinte de sedinta
Sârbu Marian-Aurel



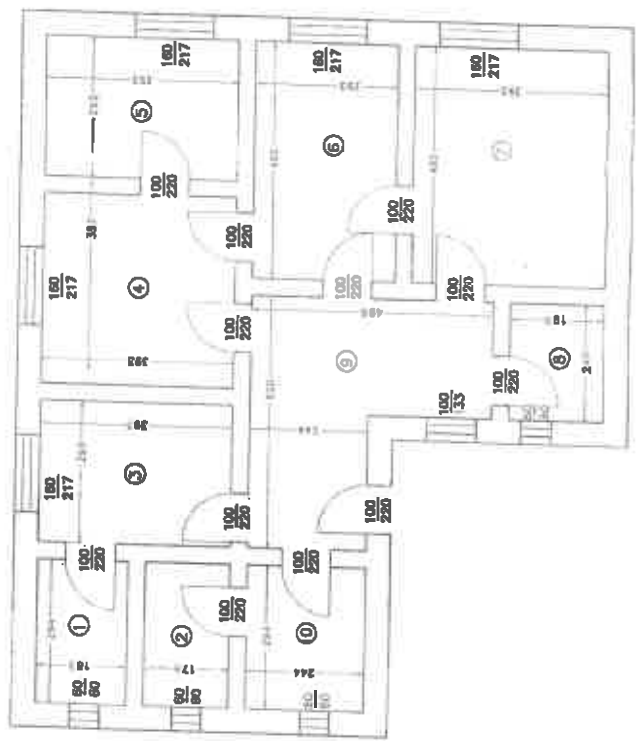
Contrasemneaza
Secretar general
Greere Florin-Ștefan



ANEXA nr. 1 la P.C.E.M. 03/26.02.2015

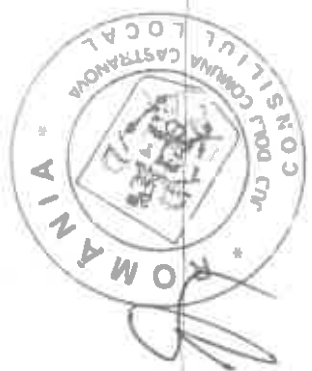
RELEVU DISPENSAR-C1
SCARA : 1:50

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
Cartea Funciara colectiva nr.	155.30	Intravilan, satul Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, (fost T.34, P.1501), com. Castranova, jud. Dolj
Cod unitate individuala (u)	UAT	CASTRANOVA
	CF	Indiferent



Numar Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Mojarie	5.18
2	Mojarie	5.15
3	Mojarie	11.51
4	Cabina	15.41
5	Camera geroa	11.18
6	Sala sterilizanta	14.12
7	Cabinet	19.34
8	Sala de curat	4.18
9	Ho	18.74
10	Ho	7.77

Suprafata utila= 113.16
Suprafata construita= 155.30



Președintele sedinței
Găbriela Marian - Anel

Secretar general
Greene Flavia - Stefan

STUDIU DE OPORTUNITATE

In vederea concesiunii

**Constructie C1 – Dispensar uman, nr. cadastral 32239-C1,
situata in comuna Castranova,
Calea Apeleviului nr. 6, judetul Dolj**

PROPRIETAR : COMUNA CASTRANOVA - domeniul public

IANUARIE- 2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

CAPITOLUL I. INTRODUCERE

1. PREZENTAREA CONSULTANTULUI

BUNURI IMOBILIARE SRL, membru corporativ ANEVAR, Autorizatie nr. 0828, valabila 2025.
Evaluator Autorizat ANEVAR, Varzaru Elena, membru titular ANEVAR, identificat prin legitimatie nr. 16987, valabila 2025, pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI), pentru Evaluarea Întreprinderii (EI).

2. PREZENTAREA PROPRIETARULUI

Am întocmit prezentul Studiu de Oportunitate la solicitarea Primăriei Comunei Castranova, întrucât aceasta dorește să **concesioneze** Constructia C1 – Dispensar uman, situata in comuna Castranova, Calea Apeleviului nr. 6, judetul Dolj, identificata cu nr. cadastral 32239-C1 si inscrisa in Cartea Funciara nr. 32239 Castranova, care apartine domeniului public al Comunei Castranova.

Bunul imobil apartine domeniului public al Comunei Castranova, asa cum rezulta din:

- Adeverinta nr. 287/27.01.2025, emisa de Primaria Comunei Castranova;
- Incheiere de intabulare a dreptului de proprietate si de administrare si Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 22423/07.02.2019, emise de OCPI Dolj;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Relevu Dispensar-C1.

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garantie asupra legalității și corectitudinii lor, consultantul nefiind calificat în acest domeniu.

Inițiativa concesiunii aparține Primăriei Comunei Castranova.

Studiul de oportunitate s-a întocmit în temeiul dispozițiilor O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ și Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 219/1998, Hotărârea nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

Prezentul Studiu de Oportunitate cuprinde motivele ce justifică necesitatea concesiunii și modalitățile de înfăptuire a acesteia.

CAPITOLUL II. STUDIUL DE OPORTUNITATE PROPRIU-ZIS

a) Identificarea și descrierea Imobilului

Bunul ce urmează a fi concesiunat este reprezentat de Constructia C1 – Dispensar uman, situata in comuna Castranova, Calea Apeleviului nr. 6, judetul Dolj, identificata cu nr. cadastral 32239-C1 si inscrisa in Cartea Funciara nr. 32239 Castranova, care apartine domeniului public al Comunei Castranova.

Imobilul ce urmează a fi concesiunat se identifică conform cu actele puse la dispoziție de proprietar.

Principii care stau la baza descrierii bunului imobil:

- identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării și inspecția acestuia care s-a făcut personal de către evaluator, în prezenta unui reprezentant al concedentului;

- suprafata nu a fost masurata de evaluator, a fost primita din partea beneficiarului și se presupune a fi corecta, cf. Adeverintei nr. 287/27.01.2025 si Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 22423/07.02.2019, puse la dispoziție de proprietar și anexate la raport;
- stabilirea vecinătăților și amplasamentelor cf. adeverintei si a schitei puse la dispoziție de proprietar;
- stabilirea categoriei de folosință: curti-construcții administrative si social culturale;
- constructia apartine domeniului public al Comunei Castranova;
- suprafata utila ce urmeaza a fi concesionată: 116,16 mp;
- descrierea proprietatii:

Din informatiile preluate din Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 22423/07.02.2019, emis de OCPI Dolj, constructia analizata a fost edificata in anul 1968.

DATE TEHNICE

Regim inaltime: parter

Suprafata construita la sol: 155 mp

Suprafata utila: 113,16 mp

Cladirea are urmatoarea compartimentare, potrivit Relevu Dispensar-C1:

1. Magazie: Su = 5,38 mp;
2. Magazie: Su = 5,15 mp;
3. Magazie: Su = 11,51 mp;
4. Cabinet: Su = 15,41 mp;
5. Camera de garda: Su = 11,48 mp;
6. Sala sterilizare: Su = 14,42 mp;
7. Cabinet: Su = 19,34 mp;
8. Boxa deseuri: Su = 4,56 mp;
9. Hol: Su = 18,74 mp;
10. Hol: Su = 7,17 mp.

Caracteristici constructive:

- Infrastructura: fundatii beton;
- Structura de rezistenta: zidarie portanta din caramida, planseu din beton, acoperis tip sarpanta din lemn in patru ape;
- Finisaje exterioare:
 - invelitoare din tabla;
 - tamplarie din lemn cu geam clar, usile de la intrare din PVC cu geam termopan;
 - tencuieli si zugraveli cu var, pete de culoare, desprindere de material;
- Finisaje interioare:
 - pardoseli: parchet, linoleum, gresie si ciment;
 - tamplarie din lemn;
 - tencuieli si zugraveli cu var.

Dotări edilitare si instalatii functionale:

Apa – reseaua comunala;
Energie electrica – reseaua publica;
Canalizare: fosa;
Incalzire: sobe de teracota pe lemne.

Starea tehnica a constructiei este satisfacatoare.

Pe parcursul termenului de concesiune, concesionarii au realizat lucrari de reparatii, in general la elementele cu durata de viata scurta, care prin valoarea lor de azi contribuie la valoarea chiriei constructiilor.

In stabilirea valorii redeventei atasate componentelor imobiliare, nu s-a tinut cont de imbunatatirile efectuate de Concesionari in unele dintre spatii evaluate, ci doar de starea tehnica uzuala datorata proprietarului.

b) Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii

Concesionarea construcției este benefică pentru Consiliul Local, întrucat redeventa stabilită este aducătoare de venituri la bugetul local.

Concesionarea reprezinta o oportunitate pentru atragerea de specialisti in orasele mici si mijlocii si va avea un efect benefic asupra populatiei din comuna.

Din punct de vedere al mediului inconjurator, functionarea cabinetului medical in spatiul oferit spre concesiune, va avea impact nesemnificativ asupra mediului inconjurator, activitatea cabinetului medical se considera compatibila si complementara cu functiunea dominanta a cladirii de dispensar uman si nu va necesita intreprinderea unor masuri sau actiuni suplimentare, speciale, in vederea protejarii mediului.

Concesionarul va trebui sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a cabinetului medical si sa realizeze lucrari de intretinere si reparare a spatiului.

c) Nivelul minim al redevenței și durata estimată a concesiunii

DENUMIRE IMOBIL	VALOARE PIATA IMOBIL (lei)	PERIOADA (ani)	SUPRAFATA UTILA (mp)	REDEVENTA ANUALA (lei)	REDEVENTA LUNARA (lei)	REDEVENTA lei/mp/luna	REDEVENTA lei/mp/an
Constructie Dispensar uman, comuna Castranova, Calea Apeleviului nr. 6, Judetul Dolj Nr. cadastral 32239-C1 Carte Funciara nr. 32239 Castranova	167,740	25	113.16	6721.704	560.142	4.95	59.40

Valoarea redeventei anuale astfel obtinuta este baza de pornire a licitației.

Valoarea totală a valorii concesiunii a fost calculată în urma întocmirii Raportului de evaluare atașat la prezentul Studiu de Oportunitate. Pretul de vanzare al imobilului este calculat a se recupera în 25 ani.



d) Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii.

Concesionarea imobilelor în care funcționează cabinetele medicale înființate conform Ordonanței Guvernului nr. 124/1998, republicată, cu completările ulterioare, prevăzute la art. 1 alin. (1), se face fără licitație publică și potrivit dispozițiilor Hotărârii nr. 884/2004.

Concesionarea spațiilor prevăzute la alin. (1) se face numai în scopul desfășurării de activități medicale, cu aprobarea Ministerului Sănătății sau direcției de sănătate publică, după caz.

e) Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii se stabilește de către părți, nu poate fi mai mică de 15 ani și nu poate depăși durata prevăzută de actele normative în vigoare.

Durata concesionării va fi conditionată de avizele anuale ale Colegiului Medicilor din România, eliberate pe baza certificatului de sanatate și a asigurării de raspundere civila pentru greseli în activitatea profesională, încheiată pentru anul respectiv, reglementată prin art. 385 alin.1 – alin. 4 din Legea 95/2006, privind reforma în domeniul sanatații.

Evaluatorul a calculat ca durata de recuperare a valorii de piață prin actualizarea valorii concesiunii să se facă în 25 ani.

Conform modelului-cadru al contractului de concesiune aprobat de Ministerul Sanatații și Ministerul Administrației și Internelor 946/299/2004, contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui și acesta poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Prezentul Studiu de oportunitate este necesar să fie completat de către concedent cu elementele prevăzute la Art. 308 alineatele f, g și h din OG 57/2019.

f) Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Potrivit Hotărârii nr. 884/2004, Art. 10:

(1) Contractul de concesiune se încheie în termen de maximum 15 zile de la data la care a fost inițiată procedura concesionării, conform modelului-cadru, aprobat prin ordin comun al Ministerului Sănătății și al Ministerului Administrației și Internelor, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(2) Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul contractului de concesiune.

(3) Schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune.

(4) Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

CAPITOLUL III CONCLUZII - OPINIA CONSULTANTULUI

Prezentul studiu este valabil numai însoțit de Raportul de evaluare anexat și numai pentru scopul precizat: **concesionare**. Motivele expuse mai sus justifică pe deplin concesionarea imobilului.

Nivelul redevenței pentru imobilul analizat este:

DENUMIRE IMOBIL	VALOARE PIATA IMOBIL (lei)	PERIOADA (ani)	SUPRAFATA UTILA (mp)	REDEVENTA ANUALA (lei)	REDEVENTA LUNARA (lei)	REDEVENTA lei/mp/luna	REDEVENTA lei/mp/an
Construcție Dispensar uman, comuna Castranova, Calea Apeleviului nr. 6, județul Dolj Nr. cadastral 32239-C1 Carte Funciara nr. 32239 Castranova	167,740	25	113.16	6721.704	560.142	4.95	59.40

Valoarea totală a redevenței a fost calculată în urma întocmirii Raportului de evaluare atașat la prezentul Studiu de Oportunitate.

Concesiunea este calculata a se recupera in 25 ani. Dar proprietarul conform Ordonanței de urgență 57/2019:

ART. 306 Durata concesiunii

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

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

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

Prezentul Studiu de oportunitate este necesar sa fie completat de catre concedent cu elementele prevazute la Art. 308 alineatele f, g si h din OG 57/2019.

Valoarea de piață a imobilului este redată în Raportul de evaluare, iar modalitatea de plată va fi stabilită cu acordul părților.

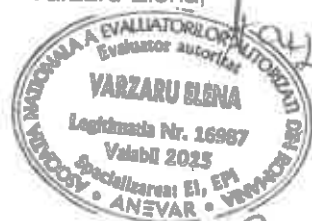
Concesionarea se face în baza unui contract între părți cu respectarea prevederilor legale. Potrivă Legii 345/2002 unitățile publice concedente nu percep TVA.

Studiu de Oportunitate este valabil numai însoțit de Raportul de evaluare atașat la prezentul.

Întocmit de Evaluator Autorizat ANEVAR,

Membru titular ANEVAR,

Varzaru Elena,



Președinte sedință
S215m Rădulescu - Anel



6
Secretar general
Gheorghe Rădulescu

PRIMĂRIA COMUNEI CASTRANOVA

Calea Apeleviului, nr.2

Com.Castranova, jud.Dolj

Cod fiscal: 4554319

e-mail: primariacastranova@yahoo.com

Tel./fax: 0251.372.602

Nr.281/27.01.2025

ADEVERINTA

Se adevereste prin prezenta ca imobilul compus din constructia C1 - Dispensar, identificata cu nr. cadastral 32239-C1, inscrisa in Cartea Funciara nr. 32239 Castranova, apartine domeniului public al Comunei Castranova si este situata in Comuna Castranova, Calea Apeleviului nr. 6, judetul Dolj.

Are o suprafata construita la sol de 155 mp,si o suprafata utila de 113,16 mp.

Eliberam prezenta adeverinta, fiind necesara pentru intocmirea unui raport de evaluare si a studiului de oportunitate in vederea concesiunii constructiei descrise mai sus.

Primar,

Măceșanu Dumitru



Secretar general,

Greere Florin-Stefan





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova

Dosarul nr. 22423 / 07-02-2019
INCHEIERE Nr. 22423

Registrator: SORIN LUCIAN DOVAN

Asistent: ILEANA STANCIU

Asupra cererii introduse de COMUNA CASTRANOVA DOMENIUL PUBLIC domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
 -Act Administrativ nr.HCL nr 17/14-07-2001 emis de Consiliul Local Castranova;
 -Act Normativ nr.HG nr 965/18-09-2002 emis de Guvernul Romaniei, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public Castranova;
 -Act Administrativ nr.HCL nr 5/06-05-1999 emis de Consiliul Local Castranova;
 -Act Administrativ nr.referat nr 403/24-06-1999 emis de Prefectura Dolj;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 32239
- se întabulează dreptul de ADMINISTRARE asupra A.1, A1.1 în favoarea CONSILIUL LOCAL CASTRANOVA, sub B.2 din cartea funciara 32239 UAT Castranova;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1, AT în favoarea COMUNA CASTRANOVA DOMENIUL PUBLIC, sub B.1 din cartea funciara 32239 UAT Castranova;

Prezenta se va comunica părților:
 CONSILIUL LOCAL CASTRANOVA
 POPESCU GELU

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de registratorul-sef

Data soluționării,

19-02-2019

Registrator,

SORIN LUCIAN DOVAN

(parafră și semnătură)

Asistent Registrator,

ILEANA STANCIU

(parafră și semnătură)
 Asistent Registrator

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OUG Nr. 700/2014.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32239 Castranova

Nr. carte: 22423
Zona: 07
Luna: 02
Anul: 2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Castranova, Calea Apeleiviului, Nr. 6, Jud. Dolj, fost T.34, P.1501

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A)	32239	Din acte: 2.537 Masurata: 1.435	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	32239-C1	Loc. Castranova, Calea Apeleiviului, Nr. 6, Jud. Dolj, fost T.34, P.1501	Nr. niveluri:1; An construire:1968; S. construita la sol:155 mp; S. construlta desfasurata:155 mp; Constructie edificata in anul 1968, avand 1 nivel, Suprafata construlta=155mp. Suprafata desfasurata=155mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22423 / 07/02/2019		
Act Normativ nr. HG nr 965, din 18/09/2002 emis de Guvernul Romaniei, Invetarul bunurilor care apartin domeniului public Castranova; Act Administrativ nr. referat nr 403, din 24/06/1999 emis de Prefectura Dolj; Act Administrativ nr. HCL nr 5, din 06/05/1999 emis de Consiliul Local Castranova; Act Administrativ nr. HCL nr 17, din 14/07/2001 emis de Consiliul Local Castranova;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA CASTRANOVA DOMENIUL PUBLIC, CIF:4554319	A1, A1.1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL CASTRANOVA	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri 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
32239	Din acte: 2.537 Măsurată: 1.435	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARĂ MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cămin construcție	DA	1.435	34	1501	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A11	32239-C1	construcție administrativă și social culturale	155	Cu acte	An construire: 1968; S. construită la sol: 5 mp; S. construită desfășurată: 155 mp; Construcție edificată în anul 1968, având 1 nivel. Suprafața construită = 155 mp, Suprafața desfășurată = 155 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	48.167
2	3	5.623

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	16.48
4	5	25.112
5	6	19.627
6	7	1.423
7	8	22.599
8	9	14.615
9	10	21.355
10	11	21.004
11	12	18.599
12	13	7.1
13	1	5.109

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de arhivă birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

19-02-2019

Data eliberării,

19-02-2019

Asistent Registrator,

ILEANA STANCIU

(parafă și semnătură)

Referent,

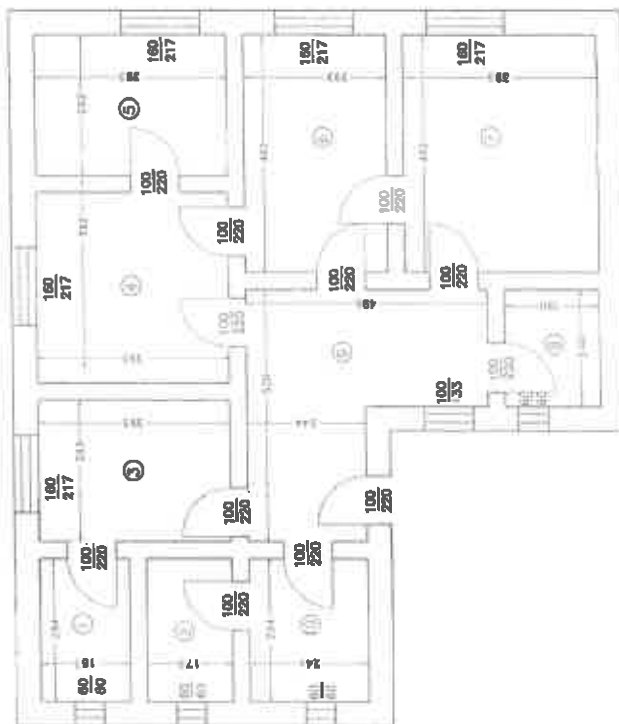


Stanciu Ileana
asistent registrator

RELEVU DISPENSAR-C1 SCARA : 1:50

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
	155,30	Intrebului satul Castranova , Calea Apelenului, nr.6 , (fost. T.39, P.1501), com. Castranova , jud. Dolj .
Cartei Funciara colectiva nr.		UAT
Cod unitate individuala (U)		CZ individualitate

CASTRANOVA



Numar incalzire	Suprafata totala (pau)
1	5,34
2	5,34
3	5,34
4	11,51
5	15,41
6	11,42
7	14,02
8	19,34
9	4,50
10	18,74
11	7,17

Suprafata totala = 113,16
Suprafata construita = 155,30

SE. DEZALINAR POCUȘA 39L	DATA:
Ing. Gheorghe POCUȘA	Ing. Gheorghe POCUȘA
Revisiune	DATA:

BUNURI IMOBILIARE SRL

Tel. 0770.539.806

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 3/2025



Constructie C1 – Dispensar uman, nr. cadastral 32239-C1, situata in comuna Castranova, Calea Apeleviului nr. 6, judetul Dolj

Cilient : COMUNA CASTRANOVA

Utilizator desemnat: COMUNA CASTRANOVA

Proprietar : COMUNA CASTRANOVA - domeniul public

Membru corporativ: BUNURI IMOBILIARE SRL

Evaluator Autorizat ANEVAR: VARZARU ELENA, nr. legitmatie 16987



Data evaluarii 27 Ianuarie 2025

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi coplate, in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului/utilizatorului desemnat.

SCRISOARE DE TRANSMITERE

29 Ianuarie 2025

Catre: COMUNA CASTRANOVA, JUDETUL DOLJ

Stimate client,

În baza solicitării dumneavoastră, am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru Construcția C1 – Dispensar uman, situată în comuna Castranova, Calea Apeleiviului nr. 6, județul Dolj, identificată cu nr. cadastral 32239-C1 și înscrisă în Cartea Funciara nr. 32239 Castranova, care aparține domeniului public al Comunei Castranova.

Pentru întocmirea prezentului raport, ce se axează pe standardele actuale de piață, am avut ca bază atât informațiile furnizate de d-voastră cât și date furnizate de piața de sector și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, îmi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip, în acest amplasament. Acest raport a fost realizat în conformitate cu standardele impuse de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați – ANEVAR și Standardele Internaționale de Evaluare, în concordanță cu Standardele Comisiei Internaționale de Evaluare (IVSC).

Luând în calcul bazele subliniate mai sus și, după cum este expus în acest raport, opinia evaluatorului asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate mai sus, la data evaluării este de:

167.740 lei

În opinia evaluatorului, valoarea redevenței propuse pentru imobilul în cauză este:

Redeventa anuală = 6721,704 lei/an;**Redeventa lunară = 560,142 lei/lună;**

În opinia evaluatorului, valoarea redevenței propuse pentru imobilul în cauză, este de **4,95 lei/mp/lună (59,40 lei/mp/an)**.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricărui ipoteză expusă. De asemenea, această valoare este validă de la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nici o responsabilitate transmisă unei terțe parti. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. În plus, certificăm că evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici o influență legată de partile implicate, asadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Avem încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și va stăm la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Cu stimă,
Evaluator Autorizat ANEVAR,
Membru Titular Anevar,
Varzaru Elena



Cuprins

Table of Contents

Capitolul I- Sinteza raportului	4
Capitolul II- Termeni de referinta ai evaluarii	5
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	5
2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	5
2.3. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR	5
2.4. Scopul evaluarii	6
2.5. Identificarea activului supus evaluarii	6
2.6. Identificarea drepturilor asupra proprietatii de evaluat	6
2.7. Tipul valorii	7
2.8. Data evaluarii. Data raportului. Moneda in care se exprima valoarea estimata	7
2.9. Inspectia proprietatii	7
2.10. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora	8
2.11. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea	8
2.12. Ipoteze si ipoteze speciale	9
2.12.1 Ipoteze	9
2.12.2. Ipoteze speciale	11
2.13. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	11
2.14. Descrierea raportului	12
2.15. Riscul evaluarii	12
Capitolul III- Prezentarea datelor	12
3.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	12
3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate -	13
3.3. Date despre zona, comuna, vecinatati si amplasare	13
3.4 Informatii despre amplasament. Descriere teren	13
3.5. Descrierea constructiei Dispensar uman Castranova	14
3.6. Datele privind impozitele si taxele	15
3.7. Istoric, incluzand veniturile anterioare si ofertele sau cotationile curente..	15
Capitolul IV- Analiza pietei imobiliare	15
Capitolul V- Analiza datelor si concluziilor	17
5.1. Cea mai buna utilizare	17
5.3. Evaluarea proprietatii. Metodologia de evaluare	17
Capitolul VI- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	20
CAPITOLUL VII. Determinarea redeventei	21
Anexe	22

Capitolul I- Sinteza raportului

Obiectul evaluării îl constituie Constructia C1 – Dispensar uman, situata in comuna Castranova, Calea Apeleivului nr. 6, judetul Dolj, identificata cu nr. cadastral 32239-C1 si inregistrata in Cartea Funciara nr. 32239 Castranova, care apartine domeniului public al Comunei Castranova.

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

Solicitantul evaluarii: prezentul raport de evaluare a fost intocmit la cererea Primariei Comunei Castranova.

Baza Evaluarii: valoarea de piata

Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Data evaluarii: 27.01.2025

Data raportului: 29.01.2025

Curs BNR 1Euro = 4,9765 lei din 27.01.2025

Drepturile evaluate: dreptul deplin de proprietate asupra imobilului, proprietate publica, apartinand Comunei Castranova, judetul Dolj.

In urma aplicarii metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea imobiliara, la data evaluarii este de:

167.740 lei

In opinia evaluatorului, valoarea redeventei propusa pentru imobilul in cauza este:

Redeventa anuala = 6721,704 lei/an;

Redeventa lunara = 560,142 lei/luna;

In opinia evaluatorului, valoarea redeventei propusa pentru imobilul in cauza, este de 4,95 lei/mp/luna (59,40 lei/mp/an).

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Evaluator Autorizat ANEVAR,
Membru Titular Anevar,
Varzaru Elena



Capitolul II- Termeni de referinta ai evaluarii

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

BUNURI IMOBILIARE SRL, membru corporativ ANEVAR, Autorizatie nr. 0828, valabila 2025. Evaluator Autorizat ANEVAR, Varzaru Elena, membru titular ANEVAR, identificat prin legitimatie nr. 16987, valabila 2025, pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI), pentru Evaluarea Întreprinderii (EI), Îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR la data întocmirii raportului. Evaluatorul are competența de a efectua prezenta evaluare, fără a apela la asistență din partea altor specialiști.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială și nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adresează exclusiv, Clientului si Utilizatorului desemnat, Comuna Castranova, judetul Dolj, precum si viitorilor concesionari.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client/utilizator al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

2.3. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate si recomandate de catre ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluarii, respectiv Standardele de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, în limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si ipotezele speciale specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisiilor de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Evaluator Autorizat ANEVAR,
Membru Titular Anevar,
Varzaru Elena



2.4. Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este informarea Clientului asupra valorii redevenței potențial obținabile pentru clădirea precizată mai sus, în vederea fundamentării unor decizii administrative - specifice administrării și gestiunii bunurilor aflate în proprietate publică (în situația de față - posibilitatea concesionării).

2.5. Identificarea activului supus evaluării

Dreptul de proprietate asupra imobilului compus din Construcția C1 – Dispensar uman, situată în comuna Castranova, Calea Apeleviului nr. 6, județul Dolj, identificată cu nr. cadastral 32239-C1 și înscrisă în Cartea Funciara nr. 32239 Castranova, care aparține domeniului public al Comunei Castranova.

2.6. Identificarea drepturilor asupra proprietății de evaluat

Drepturile evaluate: dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Dreptul de administrare este intabulat în favoarea Consiliului Local Castranova.

Potrivit informațiilor preluate de la reprezentantul Primăriei Castranova, dl. Greere Florin, dreptul de proprietate pentru terenul evaluat nu este dezmembrat.

2.7. Tipul valorii

Conform OUG 57/2019, Art. 303, Alin. (2) "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe".

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent se vor evalua:

- drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- valoarea terminală a terenului la finele contractului.

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concesionar se vor evalua:

- construcțiile amplasate pe terenul concesionat;
- dreptul de folosință primit asupra terenului pe toată durata contractului.

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent, evaluarea va avea în vedere, pe durata rămasă contractului, fluxurile financiare generate de încasarea redevenței contractuale, precum și valoarea terminală la finele contractului de concesiune. Întrucât redevența contractuală se stabilește la data semnării contractului și este fixă pe perioada lungă de timp, fluxurile financiare care se au în vedere nu reflectă starea și circumstanțele pieței la data evaluării, ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul). Ca urmare, valoarea drepturilor cedate de concedent va fi estimată ca valoare diferită de valoarea de piață, baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.

Valoarea de utilizare: Definiția IFRS din IAS 36: „Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar”.

Atunci când se evaluează drepturile primite, baza de evaluare este valoarea de piață.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022: „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

2.8. Data evaluării. Data raportului. Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Data evaluării: 27.01.2025, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare, precum și valorile estimate de către evaluator.

Data raportului: 29.01.2025

Moneda raportului: Valoarea estimată a fost exprimată în lei și euro la cursul de schimb valutar valabil la data evaluării.

Curs BNR la data evaluării: 1 euro = 4.9765 lei din data de 27.01.2025.

Valorile estimate în euro sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent, iar variația lor în raport de cursul valutar, nu este liniară.

2.9. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost efectuată în data de 27.01.2025 de către evaluator în prezența reprezentantului clientului/proprietarului, viceprimarul comunei. Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client/proprietar/utilizator și a identificat activul/activele împreună cu reprezentantul clientului/proprietarului. La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (identificare, starea fizică, istoric, verificarea corespondenței dintre starea faptică și documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor în original). Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau

amplasamentelor invecinate. Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.

2.10. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piata. Inspectia proprietății a avut loc în data de 27.05.2025 și a fost realizată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului/solicitantului, viceprimarul comunei. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului/solicitantului, în baza numărului cadastral, al vecinatatilor și a granielor delimitate în planul de situație și a numărului de carte funciara pe geoportalul ANCPI Dolj, Imobile eTerra. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către reprezentantului clientului, sunt considerate corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru.

Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul/solicitantul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculului din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către proprietar, respectiv la:

- Adeverinta nr. 287/27.01.2025, emisa de Primaria Comunei Castranova;
- Incheiere de intabulare a dreptului de proprietate si de administrare si Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 22423/07.02.2019, emise de OCPI Dolj;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Relevu Dispensar-C1.

Responsabilitatea pentru suprafețele constructive din documentele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății, natura și adecvarea serviciilor (apa, salubritate, întreținere, etc.) sunt exclusiv ale clientului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspectia proprietății la exterior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice și la interior;
- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspectia proprietăților comparabile;
- interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptico-faptica (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspectiei, conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică în baza numărului de carte funciara în geoportalul ANCPI Dolj, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspectiei, proprietatea era folosită de către proprietar.

2.11. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

- Adeverinta nr. 287/27.01.2025, emisa de Primaria Comunei Castranova;
- Incheiere de intabulare a dreptului de proprietate si de administrare si Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 22423/07.02.2019, emise de OCPI Dolj;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Relevu Dispensar-C1;
- Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale, buletine informative ANEVAR, interviuri personale);
- Standardele de evaluare a bunurilor 2022, cu directionare pe:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;
- ⇒ Recomandările și metodologiile Asociației Naționale a Evaluatorilor din România privind evaluarea proprietăților imobiliare;
 - Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale;
 - Cursul valutar oficial comunicat de BNR;
 - Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este **BUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ**;
 - **Hotărârea nr. 884/2004** privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;
 - **Legea nr. 219/1998, Art. 1. (2):** "Concesionarea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită concedent, transmite pentru o perioadă determinată, de cel mult 49 de ani, unei alte persoane, numită concesionar, care acționează pe riscul și pe răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe."

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

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

2.12.1 Ipoteze

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (acte de proprietate); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații;
- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor;
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigații pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nici o dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- Evaluatorii au presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat că toate informațiile obținute de la solicitant sunt adevărate și corecte. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de solicitant.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și/sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- În stabilirea valorii atașate componentelor imobiliare nu s-a ținut cont de îmbunătățirile efectuate de Concesionar.

- S-a considerat că, din punct de vedere al suportului imobiliar, cabinetele dețin avizele de funcționare necesare, imobilele corespunzând normelor și normativelor în vigoare la data prezentului raport.
- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.
- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezenta sau absenta substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către solicitantul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către solicitant respectiv în scopul menționat în raportul de față.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea de asigurare.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.

2.12.2. Ipoteze speciale

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și, dacă este cazul, a cuantificării valorice a diferențelor.
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.
- Potrivit informațiilor preluate de la reprezentantul proprietății, dl. Secretar general Greere Florin, cabinetele medicale componente ale construcției analizate sunt concesionate la momentul evaluării, termenele contractuale fiind spre finalizare, urmând ca să se facă demersurile legale pentru încheierea unor contracte noi de concesiune.
- Evaluarea se face în ipoteza specială că dreptul de proprietate pentru imobilul analizat nu este dezmembrat.
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nicio sarcină.
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasele de carte funciară de la data emiterii acestuia sau de la data inspecției și până la data evaluării.
- Terenul pe care se afla edificată construcția analizată, care este în proprietatea Comunei Castranova, domeniul public, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Declansarea războiului în Ucraina a dus la o cota maximă a impredictibilității evoluției pieței imobiliare. Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. La data evaluării, considerăm că putem acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare. Într-adevăr, răspunsul actual la războiul din Ucraina înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile. Prin urmare, evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării. În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care războiul l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizuirii periodice a acesteia.

Ipotezele speciale au fost agreate în scris cu clientul raportului și prin acceptarea și utilizarea raportului de evaluare, utilizatorul își asumă prevederile termenilor de referință ai evaluării.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Clientul/utilizatorul nu va putea utiliza prezentul raport fără acceptul ipotezelor speciale. Prin acceptarea și utilizarea raportului de evaluare, clientul/utilizatorul își asumă prevederile termenilor de referință ai evaluării.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 2.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.14. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat si redactat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022. Nu există nicio excludere de la cerințele Standardului SEV103 Raportare, respectiv SEV 101 Termenii de referință ai evaluării. Astfel sunt incluse referiri la următoarele aspecte ce fac parte din termenii de referință ai prezentei evaluări:

- Identificarea și competența evaluatorului;
- Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați;
- Scopul evaluării;
- Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării;
- Tipul valorii;
- Data evaluării;
- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării;
- Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea;
- Ipoteze și ipoteze speciale;
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare;
- Declararea conformității evaluării cu SEV.

Raportul conține un capitol destinat prezentării datelor, unul pentru analiza pieței imobiliare și unul pentru analiza CMBU. De asemenea, pentru a se înțelege rezultatul evaluării în contextul acesteia, sunt făcute trimiteri la abordările aplicate, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au dus la concluziile evaluării.

2.15. Riscul evaluării

Riscuri generale ale pieței: Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, prezentate în raport. Aceste informații nu cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci reflectă așteptările curente de pe piață, bazate pe tendințele curente. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice, sociale, fiscale etc.

Proprietatea subiect este fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață utilizabile pentru scopul exprimat.

Capitolul III- Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Adresa proprietății și tipul acesteia: Construcția C1 – Dispensar uman, situată în comuna Castranova, Calea Apeleului nr. 6, județul Dolj, identificată cu nr. cadastral 32239-C1 și înscrisă în Cartea Funciara nr. 32239 Castranova, care aparține domeniului public al Comunei Castranova.

Proprietar și situația juridică: Dreptul de proprietate asupra imobilului analizat aparține Comunei Castranova, județul Dolj – domeniul public.

Acte de proprietate:

- Adeverința nr. 287/27.01.2025, emisă de Primăria Comunei Castranova;
- Încheiere de intabulare a dreptului de proprietate și de administrare și Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 22423/07.02.2019, emise de OCPI Dolj;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Relevé Dispensar-C1.

Drepturile evaluate: dreptul deplin de proprietate public asupra imobilului. Dreptul de administrare este intabulat in favoarea Consiliului Local Castranova.

Potrivit informatiilor preluate de la reprezentantul proprietarei, dl. Secretar general Greere Florin, cabinetele medicale componente ale constructiei analizate sunt concesionate la momentul evaluarii, termenele contractuale fiind spre finalizare, urmand ca sa se faca demersurile legale pentru incheierea unor contracte noi de concesiune.

Evaluarea se realizează în ipoteza că dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin și aparține Comunei Castranova-domeniul public, considerând proprietatea liberă de sarcini.

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Terenul pe care se afla edificata constructia analizata, care este in proprietatea Comunei Castranova, domeniul public, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate -

3.3. Date despre zona, comuna, vecinatati si amplasare

Proprietatea imobiliară de evaluat este situată în intravilanul comunei Castranova, județul Dolj.

Castranova este o comună în județul Dolj, Oltenia, România, formată din satele Castranova (reședința) și Puțuri.

Comuna Castranova este situată în jumătatea sudică a județului Dolj, la sud de municipiului Craiova, reședința județului, la o distanță de 35 km pe șoseaua județeană Craiova–Leu-Vișina.

Se întinde pe o suprafață de 6776 ha, din care 453.51 ha intravilan și 3644 ha extravilan.

Principală ocupație a localnicilor este agricultura. Predomină culturile de porumb și grâu, dar și plantațiile de legume (roșii, castraveți, fasole, varză, ardei). Creșterea animalelor este de asemenea o altă activitate economică a comunei, în fiecare gospodărie existând în acest sens câte o mică fermă. De neglijat nu sunt nici domeniile viticole.

În comună se mai desfășoară și activități de comerț.

Tipul zonei în care se afla situat imobilul analizat: zona preponderent rezidențială.

Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale, autobuze și microbuze.

3.4 Informatii despre amplasament. Descriere teren

Terenul pe care este construita clădirea subiect, la cererea clientului, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Descrierea acestuia se face în vederea formării unei opinii asupra amplasamentului ce are influența asupra valorii imobilului de evaluat.

Amplasamentul este materializat de teren în suprafață de 2537 mp din acte și 1435 mp din măsurătorile cadastrale și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată.

Terenul subiect formează un lot compact.

Categoria de folosință a terenului este de curți-construcții.

Amplasamentul este caracterizat de:

- acces direct la calea de transport - drum de acces public;
- branșamente la utilități (electricitate-rețea publică, apă – rețea comună, canalizare –fosa septică);
- terenul este împrejmuit cu gard din plăci prefabricate din beton.
- Terenul are următoarele caracteristici:
 - suprafață adecvată utilizării curente;
 - acces: – sosea asfaltată;

- formă relativ regulată;
- topografie plană;
- condiții de fundare normale;
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren).

Caracteristicile amplasamentului și terenului reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă.

3.5. Descrierea construcției Dispensar uman Castranova

Din informațiile preluate din Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 22423/07.02.2019, emis de OCPI Dolj, construcția analizată a fost edificată în anul 1968.

DATE TEHNICE

Regim înălțime: parter

Suprafața construită la sol: 155 mp

Suprafața utilă: 113,16 mp

Clădirea are următoarea compartimentare, potrivit Relevu Dispensar-C1:

1. Magazie: Su = 5,38 mp;
2. Magazie: Su = 5,15 mp;
3. Magazie: Su = 11,51 mp;
4. Cabinet: Su = 15,41 mp;
5. Camera de gardă: Su = 11,48 mp;
6. Sala sterilizare: Su = 14,42 mp;
7. Cabinet: Su = 19,34 mp;
8. Boxa deseuri: Su = 4,56 mp;
9. Hol: Su = 18,74 mp;
10. Hol: Su = 7,17 mp.

Caracteristici constructive:

- Infrastructura: fundații beton;
- Structura de rezistență: zidărie portantă din cărămidă, planșeu din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn în patru ape;
- Finisaje exterioare:
 - învelișuri din tablă;
 - tamplărie din lemn cu geam clar, ușile de la intrare din PVC cu geam termopan;
 - tencuieli și zugrăveli cu var, pete de culoare, desprindere de material;
- Finisaje interioare:
 - pardoseli: parchet, linoleum, gresie și ciment;
 - tamplărie din lemn;
 - tencuieli și zugrăveli cu var.

Dotări edilitare și instalații funcționale:

Apa – rețeaua comună;
Energie electrică – rețeaua publică;
Canalizare: fosa;
Încalzire: sobe de teracotă pe lemne.

Starea tehnică a construcției este satisfăcătoare.

Pe parcursul termenului de concesiune, concesionarii au realizat lucrări de reparații, în general la elementele cu durată de viață scurtă, care prin valoarea lor de azi contribuie la valoarea chiriei construcțiilor.

În stabilirea valorii redevenței atasate componentelor imobiliare, nu s-a ținut cont de îmbunătățirile efectuate de Concesionari în unele dintre spațiile evaluate, ci doar de starea tehnică uzuală datorată proprietarului.

3.6. Datele privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile de Cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local.

3.7. Istoric, incluzând veniturile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cunoscut la data evaluării un istoric elocvent privind vânzările anterioare, ofertele sau cotațiile curente, sau dacă există un interes concret din partea unor potențiali cumpărători sau negocieri.

Capitolul IV- Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară

Piața specifică

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Piețele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

În analiza pieței specifice proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a localității în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonară, cererea specifică și ofertă competitivă pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivități ale zonei reținute a fi semnificative:

acces facil (prin drumuri naționale asfaltate);

infrastructura (căi de acces asfaltate);

edificii socio-culturale: biserici, instituții de învățământ, biblioteci.

Piața specifică a proprietății evaluate este reprezentată de piața spațiilor destinate ocrotirii sănătății din zona rurală a județului Dolj. În analiza acestei pieței specifice am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și ofertă competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți este în continuare limitată la vânzare, la închiriere și concesiune.

Din informațiile obținute pe piața, rezulta că valorile de ofertare pentru chirii s-au stabilizat în intervalul de 3.5-6 lei/mp/luna pentru tipul de imobil evaluat, pretul fiind stabilit în funcție de topografia imobilului, utilități și localizare. Informațiile au fost obținute de la agențiile imobiliare publicate pe diverse site-uri: [www.olx](http://www.olx.ro), www.lajumate.ro, etc. și din interviurile cu reprezentanți ai Primăriei.

Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective, adică: cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate imobiliară, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta îl oferă.

Nivelul cererii a scăzut în ultimii ani, scăderea fiind cauzată de condițiile economice, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării. Pe de altă parte, se manifestă și scăderea gradelor de ocupare (inclusiv pentru segmentul de spații ce ar putea avea o destinație asimilabilă).

Din punct de vedere al serviciilor medicale de bază, cărora li se adresează astfel spații, acestea necesită a fi prezente integral și în aceste momente.

În fapt cererea solvabilă a scăzut atât ca și nivel (număr de cereri) cât și ca „putere de cumpărare”. Se constată, deci o limitare pe ambele planuri și cel cantitativ și cel calitativ al cererii, pe fondul scăderii interesului investițional general și în cel imobiliar în special. Se constată că cererea se mută spre spații mai ieftine și mai mici, care să aibă costuri mai mici, să asigure o economie pentru firmele utilizatoare. Pe acest fond se renegociază în scădere nivelul chiriilor mai vechi existente, sau a unora dintre clauzele contractuale care creșteau costurile auxiliare sau cele atasate. Scad astfel și gradele de ocupare, existând fenomenul de restrângere chiar și la firmele cu activitate la nivel mediu (din precauție economisindu-se sumele curente de cheltuielă).

Pe piața se întâlnesc relativ puține tranzacții, predominante fiind închirierile. Concesiunile sunt rar întâlnite. Limitarea utilizării spațiilor (cerința de menținere a utilizării actuale) conduce la limitarea numărului de potențiali interesați doar la cei care au activitatea curentă în cadrul celor prevăzute de HG 884/2004. Mai mult, spațiile comune nu pot fi fructificate pentru alte utilizări (principial trebuind să rămână săli de așteptare sau asimilate). Se concluzionează piața specifică, pentru:

- Spații cu destinație impusă,
- Fără posibilități de schimbare a destinației spre CMBU normală pentru imobilele subiect,
- Se adresează exclusiv unor activități medicale limitate la cabinete medicale pentru medici de familie, medici stomatologi, tehnicieni dentari.

Rezultă o limitare a utilității generale a proprietății și a utilizatorilor potențiali.

Echilibrul pletel. Raportul cerere-oferta.

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Cererea este mică în comparație cu oferta, aceasta datorită faptului că potențialii investitori sunt rari.

Piața imobilelor va rămâne în continuare înghețată și se va dezgheta numai pe alocuri, respectiv vor încheia tranzacții doar proprietarii care au mare nevoie de bani, spun analiștii.

Referitor la potențialii utilizatori se menționează că aceștia sunt din rândul medicilor de familie și medicilor stomatologi. Deși teoria evaluării imobilului nu face legătura directă cu afacerea desfășurată (ci doar cu potențialul de închiriere în cazul de față), prin utilizarea impusă (cea medicală) există o limitare.

Capitolul V- Analiza datelor si concluziilor

5.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de **Cea mai buna utilizare (CMBU)** - este definit ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Atunci când ia o decizie de concesiune a unui bun imobil, concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public.

În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesiuna un bun imobil nu este doar o simplă decizie comercială, ci are caracter normativ, așa cum se prevede la art. 8 din Legea nr. 219/1998 "Concesionarea unor bunuri proprietate publică ori privată a statului, a unor activități sau a unor servicii publice se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesiunii, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, orașenesc sau comunal, după caz."

Ca urmare, cea mai bună utilizare a unui teren, în sensul prevăzut de IVS, este cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.

5.3. Evaluarea proprietatii. Metodologia de evaluare

Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr. 57/2019, iar concesiunea spațiilor cu destinație de cabinete medicale este reglementată prin Legea nr. 884/2004.

Conform OUG 57/2019 "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe".

Referitor la bunurile ce vor fi utilizate de concesionar, sunt următoarele categorii:

Bunurile de retur - ce revin de deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;

Bunurile proprii - care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

În concluzie:

Pentru **evaluarea drepturilor detinute de concesionar** se vor evalua:

- construcțiile amplasate pe terenul concesionat;
- dreptul de folosință primit asupra terenului pe toată durata contractului.

Pentru **evaluarea drepturilor detinute de concedent** se vor evalua:

- drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- valoarea terminală a terenului la finele contractului.

În cazul contractelor de concesiune, atât concedentul (în limitele impuse de lege, respectiv numai dacă terenul aparține domeniului privat al statului), cât și concesionarul, pot să instraineze drepturile detinute.

Pentru evaluarea drepturilor detinute de concedent, evaluarea va avea în vedere, pe durata rămasă contractului, fluxurile financiare generate de încasarea redevenței contractuale, precum și valoarea terminală la finele contractului de concesiune. Întrucât redevența contractuală se stabilește la data semnării contractului și este fixă pe perioada lungă de timp, fluxurile financiare care se au în vedere nu reflectă starea și circumstanțele pieței la data evaluării, ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul).

Ca urmare, valoarea drepturilor cedate de concedent va fi estimată ca valoare diferită de valoarea de piață, **baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.**

Întrucât există diferențe între valoarea terenului evaluat ca fiind liber sau construit, un element extrem de important este analiza posibilității legale de demolare a construcțiilor la finele contractului de concesiune. Având în vedere că valoarea proprietății concesionate este suma dintre valoarea dreptului de

folosinta cedat pe toata durata contractului si valoarea terminala, iar prima dintre cele doua valori este diferita de valoarea de piata, baza de evaluare va fi **valoarea de utilizare**.

In schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face in baza datelor de piata (veniturile obtinabile din exploatarea proprietatii) si deci, pentru aceasta, baza de evaluare poate fi **valoarea de piata**.

In concluzie:

Atunci cand se evalueaza drepturile cedate, **baza de evaluare este valoarea de utilizare**.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, *Standarde pentru utilizări specifice*, SEV 300: „**Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar**”.

Atunci cand se evalueaza drepturile primite, baza de evaluare este valoarea de piata.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022: „**Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat flecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**”.

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezentate mai sus, Standardele de evaluare a bunurilor 2022 prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari si metode, si anume: Abordarea prin piata, Abordarea prin venit si Abordarea prin cost.

Tipul valorii estimate in prezentul raport este valoarea de piata, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2022 - SEV 100 Cadrul general.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Avand in vedere raritatea informatiilor din piata specifica acestui tip de proprietate nu am considerat adecvata aplicarea acestei abordari.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Tinand cont de faptul ca nu exista informatii suficiente de piata (chirii) pentru proprietati similar celei analizate, nu am considerat adecvata aplicarea acestei abordari.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **abordarea prin cost**

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele

aferele indirecte sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza trei metode:

1. **metoda comparațiilor unitare** – este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută) ;
2. **metoda costurilor segregate** – costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției ;
3. **metoda devizelor** – cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Evaluatorul identifică deprecierea datorată unor cauze fizice, funcționale și externe, analizând construcțiile similare și reacția pieței la starea tehnică a acestora.

Principalele metode de estimare a deprecierei sunt:

1. **metoda preluării de pe piață** - presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare.
2. **metoda vârstă-durată de viață** - costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției.
3. **metoda segregării** - evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou.

În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) prin metoda costurilor segregate, respectiv în baza Cataloage pentru reevaluare clădiri aprobate în anul 1964 cu valabilitate din 01.01.1965 - actualizate cu indicii CET-R publicați de Corpul experților Tehnici editia Septembrie 2024.

Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate. Metodele de estimare a deprecierei sunt: metoda duratei de viață economică, metoda modificată a duratei de viață economică, metoda segregării, tehnicile de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viață fizică poate fi utilizată *numai* pentru a estima uzura fizică.

În mod practic, în estimarea deprecierei am aplicat o segregare a deprecierei. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă

Evaluarea construcției

Etape procedurale în aplicarea metodei costurilor:

- estimarea costului de înlocuire a construcțiilor (incluzând costurile directe și indirecte);
- estimarea unui profit al antreprenorului rezultat în urma analizei pieței;
- însumarea costului de înlocuire și a profitului antreprenorului (de regula procent din costurile directe și indirecte) pentru a ajunge la costul total de înlocuire;
- estimarea deprecierei construcției (imobilului): uzura fizică, neadecvarea funcțională și depreciere din cauze externe;

- scaderea deprecierii cumulate din costul total de inlocuire pentru a obtine costul net (CIN);
- estimarea costului net si pentru alte constructii adiacente sau imbunatatiri ale amplasamentului;
- adaugarea costului net al imbunatatirilor la costul total net al imobilului;

In anexe *flisa sintetica de evaluare constructiilor*

Valoare de piata Dispensar- C1 = 167.740 lei

Capitolul VI- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele puse la dispozitie de client/destinatar si datele de piata disponibile au fost utilizate corect in aplicarea metodologiei de determinare a valorii de piata, tinand cont de tipul imobilului de evaluat. Datele utilizate sunt considerate suficiente, in contextul netransparentei informatiilor pe piata specifica, fiind obtinute din surse considerate de incredere.

Asadar, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a imobilului supus evaluarii este:

Valoare de piata Dispensar- C1 = 167.740 lei

Criteriile cu care s-a ajuns la estimarea acestei valori sunt:

1. **Adecvarea** – unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere tipul imobilului cea mai pretabilă abordare este prin cost, având în vedere numărul mic de tranzacții al proprietăților similare pe de o parte și faptul că piața închirierilor unor astfel de proprietăți este mai puțin activă pe de altă parte.
2. **Precizia** – are în vedere corectitudinea datelor, calculele efectuate, deprecierile aduse costului de nou si ajustările aduse preturilor de oferta identificate pe piata specifica; tine cont de scopul evaluării.
3. **Cantitatea Informațiilor** – în cazul în care abordarea prin piata sau cea prin venit nu pot fi aplicate, Standardele de Evaluare a bunurilor 2022 recomanda utilizarea abordarii prin cost.

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

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate în raport.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre:

Evaluator Autorizat ANEVAR,
Membru Titular Anevar,
VARZARU ELENA



CAPITOLUL VII. Determinarea redeventei

Concesionarea acestui imobil ofera oportunitatea unei exploatare si utilizari viabile a bunului patrimonial; a utilizarii viabile a acestui imobil, vizand astfel marirea substantiala a dezvoltarii economico-sociale a zonei, cat si a Comunei Castranova.

Conform prevederilor legale " *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente* ".

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure numai recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului.

Valoarea estimata de catre evaluator ca redeventa, se va interpreta ca valoarea minima de la care se va porni licitatia pentru atribuirea contractului de concesiune.

Perioada de recuperare a valorii de piata actuale se propune de 25 de ani.

Valoarea redeventei anuale astfel obtinuta, poate fi actualizata anual cu inflatia.

Astfel, nivelul redeventei pentru imobilul analizat este:

DENUMIRE IMOBIL	VALOARE PIATA IMOBIL (lei)	PERIOADA (ani)	SUPRAFATA UTILA (mp)	REDEVENTA ANUALA (lei)	REDEVENTA LUNARA (lei)	REDEVENTA lei/mp/luna	REDEVENTA lei/mp/an
Constructie Dispensar uman, comuna Castranova, Calea Apeleului nr. 6, judetul Dolj Nr. cadastral 32239-C1 Carte Funciara nr. 32239 Castranova	167,740	25	113.16	6721.704	560.142	4.95	59.40

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate în raport.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informatiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situatiilor speciale ce pot interveni în tranzactia unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată fiind „cea mai buna estimare” a valorii proprietății, în conditiile date de definitia Valorii de Piată, așa cum apare ea în Standardele Internationale de Evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre:

Evaluator Autorizat ANEVAR,

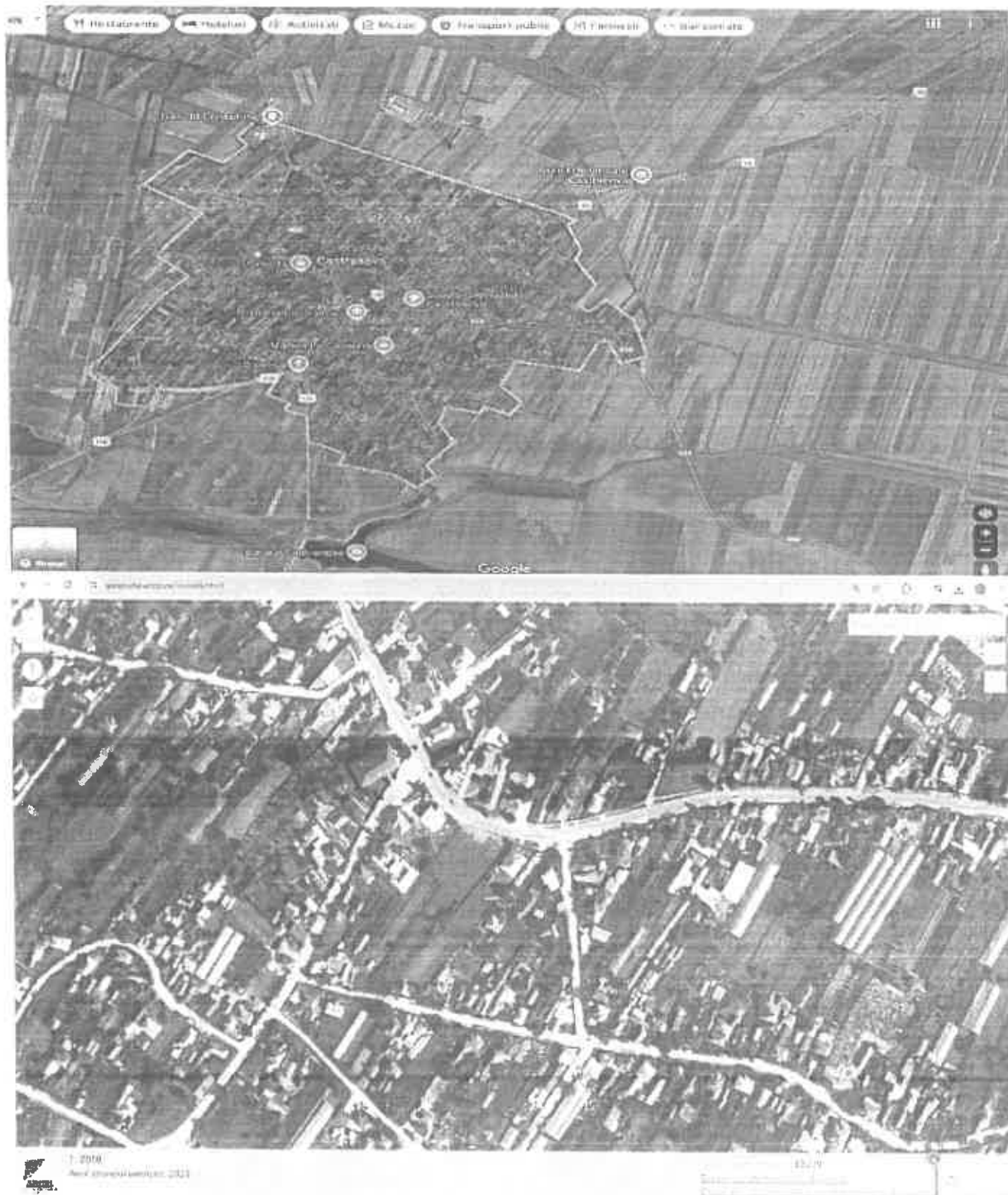
Membru Titular Anevar

VARZARU ELENA



Anexe

Localizare. Harta



Fotografii ale proprietatii





Calcul:

FISA DE EVALUARE		
-DISPENSAR UMAN COMUNA CASTRANOVA-		
Numar cadastral 32239-C1		
oarte Funolara nr. 32239 Castranova		
Aria construita, Ao (mp): 155		
Aria desfasurata, Ad (mp): 155		
PIF 1968		
Starea la data inspectiei: satisfacatoare		
Evaluarea constructiei prin abordarea prin cost (metoda comparatiilor unitare pentru cost, metoda varsta-durata de viata pentru depreciere):		
Surse de date: Catalog nr 118 Fisa nr 3		
	Denumire:	
1	Unitatea de referinta	1 mp
2	Marime constructie (unitate de referinta):	155
3	Cost de inlocuire unitar de baza (lei/unitate de referinta):	1,110.00
4	Termeni de corectie (lei/unitate de referinta):	
5	Pentru finisaj inferior se vor soadea:	30
6		
7	Total corectie	30.00
8	Cost de inlocuire unitar corectat (lei/unitate de referinta)	1,140.00
9	Cost de inlocuire preturi 1965 (lei)	176,700.00
10	Indice de cost (1965-30.09.2024) fara TVA	37,971.89
11	Cost de inlocuire la 30.09.2024 (ROL)	6,709,632,799.86
12	Cost de inlocuire la 30.09.2024 denominat (RON) (rand1:10.000)	670,963.28
13	I.P.C. perioada 30.09.2024 - 27.01.2025	100.00%
14	Cost de inlocuire actualizat la 27.01.2025 (RON) (rand17 * rand18)	670,963.28
15	Depreciere totala	75.00% 503,222.46
	Cost de inlocuire actualizat net (lei)	167,740.00

Calcul depreciere metoda varsta-durata de viata economica

Cost de nou total (CIB) lei fara TVA	670,963.28
Durata economica de viata	80
Durata de viata economica ramasa	20
Varsta efectiva	60
Rata aplicata costului curent	75.00%
Depreciere totala	503222.46
COST NET DE INLOCUIRE	167740

Documente si acte de proprietate:

Prezidentul sedintei
Sardu Marian - AURORA




Secretar general
Greene Florin Stefan

25



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a suprafeței utile de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj

CAPITOLUL I

INFORMAȚII PRIVIND CONCEDENTUL

CAPITOLUL II

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

CAPITOLUL III

CAIET DE SARCINI PRIVIND CONCESIONAREA

CAPITOLUL IV

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

CAPITOLUL V

INSTRUCȚIUNI DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR

CAPITOLUL VI

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

CAPITOLUL VII

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

CAPITOLUL VIII

FORMULARE

CAPITOLUL I

INFORMAȚII PRIVIND CONCEDENTUL

Autoritatea contractantă: UAT comuna Castranova

Adresa: com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.2, județul Dolj.

Codul fiscal: 4554319

Telefon/fax: 0251.372.602

E-mail: primariacastranova@yahoo.com

Persoane de contact: Diaconu Constantin-Silviu

CAPITOLUL II

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

2.1. PRINCIPII PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

- a) transparența – punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal – aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea – orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea – aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență – asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

2.2. OBIECTUL CONCESIUNII

Art. 1. Obiectul prezentei documentații de atribuire îl constituie concesionarea prin licitație a suprafeței utile de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10, aflat în domeniul public al Comunei Castranova, în vederea desfășurării de activități medicale, identificate conform art. 33 din prezenta documentație de atribuire.

2.3. ÎNȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Art. 2. Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent, Comuna Castranova, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională

și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet www.primariacastranova.ro ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice în conformitate cu prevederile art. 314 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent, Comuna Castranova, și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

(1) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

(2) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

(3) informații privind documentația de atribuire:

a) modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;

b) denumirea și datele de contact ale compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;

c) costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul;

d) data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

(4) informații privind ofertele:

a) data-limită de depunere a ofertelor;

b) adresa la care trebuie depuse ofertele;

c) numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

(5) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

(6) perioada de valabilitate a ofertei;

(7) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

(8) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Art. 4. Anunțul de licitație se va transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește.

Art. 5. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Art. 6. Comuna Castranova (concedentul) are obligația să pună la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestuia.

Art. 7. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la art. (6) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 8. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Art. 9. Comuna Castranova (concedentul) are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Art. 10. Comuna Castranova (concedentul) are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni,

documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art. 11. Fără a aduce atingere prevederilor art. 8, Comuna Castranova (concedentul) are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 12. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la art. 10, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Art. 13. Persoanele interesate au dreptul de a vizita amplasamentul pentru a dispune de toate informațiile și documentele relevante, anterior înregistrării ofertei de participare la licitație.

Art. 14. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

2.4. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Art. 15. Licitatia va avea loc în data de2025, ora, la sediul UAT comuna Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.2, județul Dolj.

Art. 16. Procedura licitației se realizează de către o comisie de evaluare iar eventualele contestații vor fi soluționate în instanță.

2.5. COMISIA DE EVALUARE A OFERTELOR

Art. 17. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

Art. 18. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Art. 19. Membrii comisiei de evaluare sunt:

- a) reprezentanți ai consiliului local.
- b) reprezentanți ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, conform art. 317, alin. (3), lit. b) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, modificat și completat.
- c) reprezentanți ai aparatului de specialitate al Primarului comunei Castranova.

Art. 20. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.

Art. 21. La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesiunii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.

Art. 22. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare, inclusiv secretarul, beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la art. 21 beneficiază de un vot consultativ.

Art. 23. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Art. 24. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificat și completat.

Art. 25. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra la dosarul concesiunii.

Art. 26. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

Art. 27. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Art. 28. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- (1) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- (2) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia; (3) analizarea și evaluarea ofertelor;
- (4) întocmirea raportului de evaluare;
- (5) întocmirea proceselor-verbale;
- (6) desemnarea ofertei câștigătoare.

Art. 29. În ziua stabilită pentru licitație, respectiv data de2025, ora, comisia de evaluare se va întruni având asupra ei documentația de atribuire a licitației și ofertele în plicuri nedesfăcute.

Art. 30. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Art. 31. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 32. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

CAPITOLUL III

CAIET DE SARCINI PRIVIND CONCESIONAREA

3.1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

3.1.a) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Art. 33. Suprafața utilă de 60,35 mp ce urmează a fi concesionată, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10, identificate conform Relevu Dispensar C1, fac parte din imobilul Dispensar Uman ce aparține domeniului public al comunei Castranova și este situată în sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj, clădire ce are Număr Cadastral 32239 - C1, fiind amplasată pe un teren cu Număr Cadastral 32239 și Cartea Funciară nr.32239 a localității Castranova și are următoarele vecinătăți:

- La Nord – Calea Apeleviului;
- La Sud – Nicolae Ion;
- La Est – Cotoră Aurel;
- La Vest – Pisică Dan.

Art. 34. Accesul se realizează prin Calea Apeleviului.

3.1.b) Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii:

Art. 35. Din punct de vedere al regimului juridic, dispensarul uman este situat în intravilanul comunei Castranova și aparține domeniului public al comunei Castranova.

Art. 36. Din punct de vedere economic, folosința actuală a cabinetelor medicale din cadrul Dispensarului uman ce urmează a fi concesionate este pentru desfășurarea activităților medicale și conexe activităților medicale.

Art. 37. Zona în care este amplasat dispensarul medical este o zonă locuințe individuale.

Art. 38. Din punct de vedere tehnic, Dispensarul uman are regim de înălțime P, Suprafață construită = 155,30 mp, Suprafața utilă = 113,16 mp, construcție cu fundație din beton, zidărie din cărămidă, acoperiș tip șarpantă, învelitoare tablă.

3.1.c) Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Art. 39. În cabinetele medicale ce urmează a fi concesionate se pot desfășura doar activități medicale sau conexe activităților medicale, cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea și avizarea.

Art. 40. Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea bunului la potențial maxim, atât din punct de vedere al Consiliului Local Castranova, cât și din punct de vedere al concesionarului, respectiv grad de ocupare de 100%.

Art. 41. Din punct de vedere economic și social, concesionarea cabinetelor medicale va conduce la crearea unor noi locuri de muncă. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei.

Art. 42. Din punct de vedere financiar concesionarea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței.

3.2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

3.2.a) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Art. 43. Concesionarul va folosi în derularea contractului de concesiune bunuri de retur și bunuri proprii.

Art. 44. Bunurile de retur sunt cele care fac obiectul prezentului contract de concesiune, respectiv suprafața utilă de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de ½ din spațiile comune în suprafața utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de ½ din spațiile comune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10.

Art. 45. Bunurile proprii sunt cele care aparțin concesionarului și sunt utilizate de acesta pe durata concesiunii și care la finalizarea Contractului rămân în proprietatea Concesionarului. La finalizarea Contractului, bunurile proprii pot fi transferate către Concedent, la solicitarea acestuia, în baza unui contract de vânzare-cumpărare.

3.2.b) Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Art. 46. Concesionarul va respecta prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 47. În cursul exploatării spațiului concesionat, concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel clădirea dispensarului și a suprafețeli de teren aferent imobilului, de natură a aduce prejudicii.

Art. 48. Responsabilitățile privind protecția mediului pentru cabinetele medicale care fac obiectul concesiunii revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunurilor și până la încetarea contractului de concesiune.

Art. 49. Concesionarul se va obliga să mențină bunurile în condiții normale, folosindu-le într-un mod cât mai judicios, în deplină conformitate cu dispozițiile legale incidente din domeniu.

Art. 50. Concesionarul are obligația de a obține prin grija și pe cheltuiala proprie toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului, în caz contrar fiind răspunzător de orice fel de sancțiuni sau amenzi aplicate de către organele abilitate.

3.2.c) Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Art. 51. Prin încheierea și semnarea contractului de concesiune, concesionarul își asumă răspunderea exploatării în regim de continuitate și permanență a bunurilor concesionate, pe durata aprobată.

Art. 52. Valoarea investiției va fi suportată integral de concesionar.

3.2.d) Interdicția subconcesionării bunului concesionat

Art. 53. Bunurile ce fac obiectul concesiunii nu pot fi subconcesionate, în tot sau în parte, dar dreptul de concesiune se poate transmite în condițiile legii.

3.2.e) Interdicția închirierii bunului concesionat

Art. 54. Bunurile ce fac obiectul concesiunii nu pot fi închiriate, în tot sau în parte, nici către o persoană fizică și nici către o persoană juridică.

3.2.f) Durata concesiunii

Art. 55. Durata concesiunii este de 10 de ani de la momentul semnării contractelor de concesiune, cu posibilitatea prelungirii cu termene de 10 ani, dar nu mai mult decât termenul legal admis de normele în vigoare.

Art. 56. Concesiunea va fi încheiată de la momentul semnării și înregistrării contractului, obligația redevenței începând să curgă de la această dată.

Art. 57. Pentru nerespectarea de către concesionar a clauzelor impuse prin contractul de concesiune, se procedează la rezilierea contractului de către concedent, fără acțiune în justiție și fără altă formalitate prealabilă, potrivit art. 327, alin. (1), lit. d) din O.U.G. 57/2019, privind Codul administrativ, modificat și completat.

3.2.g) Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Art. 58. Raportul de evaluare a fost întocmit de către SC BUNURI IMOBILIARE SRL, evaluator ANEVAR Vărzaru Elena, legitimație nr. 16987.

Art. 59. Valoarea redevenței minime stabilite prin Raportul de evaluare nr. 3/2025, întocmit SC BUNURI IMOBILIARE SRL, este de 4,95 lei/mp/lună.

3.2.h) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

Art. 60. (1) Participanții la licitație vor depune o garanție de participare la licitație, în cuantum de 10% din valoarea totală a redevenței pentru primul an de concesiune, calculate la prețul minim pentru bunul concesiionat, respectiv 358,48 lei.

(2) Garanția de participare la licitație se poate achita prin una din următoarele forme:

- a) prin virament, în contul Comunei Castranova nr.RO38TREZ2915006XXX012081, deschis la Trezoreria Craiova;
- b) la casieria concedentului.

Art. 61. Garanția de participare este irevocabilă.

Art. 62. Garanția de participare se va restitui la cerere, ofertanților care nu au fost declarați câștigători, în termen de 30 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător.

Art. 63. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului;
- b) dacă ofertantul declarat câștigător refuză să încheie contractul de concesiune în termen de 14 de zile calendaristice de la data la care concedentul a informat ofertantul de câștigarea licitației.

Art. 64. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 60 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție de bună execuție, 30% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de exploatare al bunului concesiionat.

Art. 65. Din această sumă vor fi reținute, dacă va fi cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune, iar în situația în care nu a fost utilizată, aceasta se va restitui concesionarului, după îndeplinirea obligațiilor privind finalizarea contractului și achitarea cuantumului total al redevenței.

3.2.i) Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte

Art. 66. Prezenta concesiune nu face obiectul unor condiții speciale, respectiv protejarea secretului de stat sau materiale cu regim special. Orice investiție care este necesară scopului pentru care au fost concesiionate cabinetele medicale, se vor realiza doar cu respectarea normelor în vigoare privind autorizația de construire însoțită de toate avizele și studiile cerute de lege.

Art. 67. Pe durata derulării contractului, concesionarul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând și fără a se limita la:

- Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementările europene în vigoare referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor protecția mediului, etc.

3.3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Art. 68. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Art. 69. Oferta se redactează în limba română.

Art. 70. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 zile de la data deschiderii depunerii ofertelor.

Art. 71. Ofertele se depun la sediul concedentului până la data de, ora, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Plicul exterior se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor la registratura Primăria comunei Castranova și în Registrul Oferte, precizându-se data și ora.

3.3.1. CRITERII DE VALABILITATE

Art. 72. La licitație pot participa persoane fizice sau juridice care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) capacitatea de exercitare a activității profesionale a ofertantului solicitată de concedent, respectiv activități medicale;
- b) deține Certificat Constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor;
- c) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- d) a depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- e) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, conform certificatului fiscal emis de primăria sau administrația financiară, în raza căreia se află sediul/domiciliul ofertantului;
- f) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Art. 73. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe proprie răspundere).

3.4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PRIVATE

Art. 74. Încetarea contractului de concesiune are loc în următoarele cazuri:

- a) la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
- f) în situația în care concesionarul nu desfășoară activitate medicală sau conexă activității medicale;
- g) în situația în care nu respectă clauzele esențiale definite ca atare de către părțile din contract, care includ obligatoriu clauzele privind plata redevențelor și protecția mediului;
- h) din alte cauze de încetare a contractului de concesiune, convenționale sau legale.

CAPITOLUL IV

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 75. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Art. 76. Oferta se redactează în limba română.

Art. 77. Ofertele se depun la sediul concedentului până la data de, ora, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Plicul exterior se înregistrează de concedent, în ordinea primirii, la registratura Concesionarului și în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Art. 78. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, respectiv „Licitație pentru concesionarea suprafeței utile de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{4}$ din spațiile comune în suprafața utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com.Castranova, sat Castranova, Calea Apeleului, nr.6, județul Dolj, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de $\frac{1}{4}$ din spațiile comune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10“, pentru care este depusă oferta, respectiv „A nu se deschide înainte de data, ora“ (data și ora deschiderii ofertelor).

Art. 79. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) cererea de participare la licitație, formularul F1 – original;
- b) fișa cu informații privind ofertantul, formularul F2 – original;
- c) declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări, formularul F3 – original;
- d) copie Certificat de Înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului sau Certificat de Înscriere în Registrul Asociațiilor Profesionale (Colegiul Medicilor);
- e) copie Certificat de Înregistrare Fiscală sau Cod Unic de Înregistrare, pentru persoana juridică;
- f) certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, pentru persoana juridică – original;
- g) copie act constitutiv și acte adiționale din care rezultă obiectul de activitate, pentru persoana juridică;
- h) declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, lichidare, insolvență sau faliment, formularul F4 – original;
- i) împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul – original;
- j) act de identitate reprezentant legal – copie;
- k) certificat de atestare fiscală eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original;

- l) certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale pe care le datorează unității-administrativ teritoriale de care aparține ofertantul și care să ateste că acesta nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original;
- m) declarație pe propria răspundere, din care să rezulte că nu va schimba destinația bunului și că va desfășura activitate medicală, formularul F5 – original;
- n) declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, formularul F6 – original;
- o) copie a chitanței privind dovada cumpărării documentației de atribuire - 50 lei (nu se va restitui);
- p) copie a chitanței privind dovada achitării taxei de participare la licitație - 100 lei (nu se va restitui);
- r) copie a chitanței, ordinului de plată privind dovada achitării garanției de participare la licitație – 10% din valoarea totală a redevenței pentru primul an de concesiune, calculat la prețul minim pentru bunul concesiunat, respectiv 358,48 lei.

Art. 80. Contravaloarea documentației de atribuire și a taxei de participare la licitație se poate achita prin una din următoarele forme:

- (1) prin virament, în contul Comunei Castranova nr. RO49TREZ29121180250XXXXX deschis la Trezoreria Craiova.
- (2) la casieria concedentului.

Art. 81. Dovada depunerii garanției de participare la licitație, se face prin una din următoarele forme de plată:

- (1) prin virament, în contul Comunei Castranova nr. RO38TREZ2915006XXX012081 deschis la Trezoreria Craiova.
- (2) la casieria concedentului.

Notă. Toate documentele în copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

IMPORTANT: Lipsa oricărui document din cele menționate mai sus va conduce automat la descalificarea ofertantului.

82. Pe plicul interior, care conține oferta financiară propriu-zisă – formularul F7, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Art. 83. Oferta financiară va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

Art. 84. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Art. 85. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent, respectiv 90 de zile.

Art. 86. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul licitației și în Documentația de atribuire.

Art. 87. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Art. 88. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Art. 89. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

CAPITOLUL V

INSTRUCȚIUNI DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR

5.1. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ

Art. 90. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

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

Art. 91. Ponderea criteriilor de atribuire a contractului este:

- a) cel mai mare nivel al redevenței ofertat peste valoarea maximă solicitată – 40 de puncte,
- b) capacitatea economico-financiară a ofertantului – declarație pe proprie răspundere/sau documente emise de unități bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului, ofertantul dispune de resursele declarate, pentru 1 an de derulare a contractului, raportat la valoarea minimă solicitată pentru redevență/lună) – 30 de puncte,
- c) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că nu va schimba destinația bunului și că va exploata bunul în condițiile impuse de prezenta documentație – 20 puncte.
- d) protecția mediului înconjurător – declarație proprie sau contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, pentru persoanele juridice și dovada plății serviciilor de salubritate, pentru persoane fizice – 10 de puncte,

Art. 92. Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

- a) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 91 lit. a) punctajul $P(n)$ se acordă astfel:
 - 1) pentru cel mai mare nivel al redevenței ofertat peste valoarea minimă solicitată se acordă punctajul maxim.
 - 2) pentru celelalte oferte punctajul $P(n)$ se calculează proporțional, astfel: $P(n) = \text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat} \times 40 \text{ pct.}$
- b) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 91 lit. b) punctajul $P(n)$ se acordă astfel:
 - 1) dacă ofertantul dovedește prin înscrisuri, respectiv extras de cont, că are disponibilități bănești pentru achitarea diferenței între garanția de participare la licitație plus valoarea a trei redevențe, se acordă punctajul maxim alocat de 30 de puncte.
 - 2) pentru ofertanții care nu fac dovada precizată la punctul 1), se acordă 0 (zero) puncte.
- c) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 91 lit. c) punctajul $P(n)$ se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 20 puncte. Dacă ofertantul nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.

d) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 91 lit. d) punctajul P(n) se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului se acordă 10 de puncte. Dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului se acordă 0 puncte.

Art. 93. Oferta declarată câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, iar în cazul în care se constată că există ofertanți clasati pe același loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta ș.a.m.d.

5.2. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Art. 94. Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Art.95. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Art. 96. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Art. 97. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Art. 98. Concedentul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Art. 99. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

Art. 100. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor solicitate în

Documentația de atribuire.

Art. 101. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie valabile. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea prevederilor O.U.G. 57 din 2019, privind Codul administrativ.

Art. 102. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal de deschidere a ofertelor în care se va preciza rezultatul analizei.

Art. 103. Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare, numai după semnarea procesului-verbal de deschidere a ofertelor prevăzut la art. 102 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Art. 104. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

Art. 105. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal de evaluare a ofertelor în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Art. 106. În baza procesului-verbal de evaluare a ofertelor după criteriile de valabilitate, care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 105, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

- Art. 107.** În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- Art. 108.** Ofertanții ale căror oferte au fost excluse au un termen de 48 de ore de la primirea informării pentru a notifica concedentul că formulează contestație și se adresează instanței.
- Art. 109.** Raportul prevăzut la art. 106 se depune la dosarul licitației.
- Art. 110.** Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la pct. 5.1. Capitolul V, Secțiunea I. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- Art. 111.** În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta ș.a.m.d.
- Art. 112.** Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal de stabilire a ofertei câștigătoare, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- Art. 113.** Comuna Castranova are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- Art. 114.** Comuna Castranova are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
- Art. 115.** Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
- a) informații generale privind concedentul precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
 - c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
 - d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
 - e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
 - f) durata contractului;
 - g) nivelul redevenței;
 - h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 - i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
 - j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- Art. 116.** Comuna Castranova are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- Art. 117.** În cadrul comunicării prevăzute la art. 116 concedentul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- Art. 118.** În cadrul comunicării prevăzute la art. 116 concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- Art. 119.** U.A.T. Comuna Castranova poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 115.

Art. 120. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

Art. 121. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Art. 122. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de O.U.G. nr. 57 din 2019, privind Codul administrativ.

Art. 123. Prin excepție de la prevederile art. 113, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Art. 124. În sensul prevederilor art. 123, procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019;

b) concedentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019.

Art. 125. Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Art. 126. Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

5.3. PROTECȚIA DATELOR

Art. 127. Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei Documentații de atribuire, concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

5.4. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 128.

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(2) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

5.5. NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 129.

(1) Neîncheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului de 20 de zile calendaristice de la data informării ofertanților despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

- (2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate atrage după sine plata daunelor-interese.
- (3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.
- (4) Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- (5) În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.
- (6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).
- (7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat valoarea contractului, redevența poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

CAPITOLUL VI

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Art. 130.

- (1) Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune – în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Reclamantul persoană fizică sau juridică se adresează exclusiv instanței de la domiciliul sau sediul său. Acțiunea în justiție se introduce în termenul prevăzut de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, la secția de contencios administrativ a tribunalului exclusiv de la sediul sau domiciliul reclamantului.

CAPITOLUL VII

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

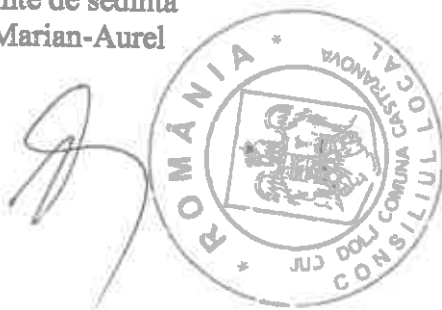
Art. 131.

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.
- (2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.
- (3) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

- (4) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.
- (5) În contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:
- a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;
- b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.
- (6) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.
- (7) În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.
- (8) În situația prevăzută la alin. (7) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.
- (9) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Compartiment Achiziții Publice
Diaconu Constantin-Silviu

Presedinte de sedinta
Sârbu Marian-Aurel



Contrasemneaza
Secretar general
Greere Florin-Stefan

CAPITOLUL VIII

FORMULARE

Formularul F1

CANDIDATUL _____

(denumire/nume candidat)

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI CASTRANOVA

comuna Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.2, județul Dolj

Ca urmare a anunțului de licitație apărut în cotidianul/monitorul oficial/ _____, privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în vederea desfășurării de activități medicale sau conexe activității medicale, respectiv concesiunea suprafeței utile de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10, noi _____

(denumirea/numele ofertantului),
ne exprimăm prin prezenta interesul de a participa în calitate de ofertant la procedura sus menționată.

În acest sens, vă solicităm punerea la dispoziție a documentației de atribuire și a formularelor anexă.

Date contact:

Persoana _____

Telefon _____ email _____

Cu stimă,

Data completării _____

Candidat,

(semnătura autorizată)

OFERTANTUL _____

(denumire/nume ofertant)

FIȘA CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

Prin prezenta, ne exprimăm interesul de a participa la licitația privind concesionarea Suprafeței utile de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de ½ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de ½ din spațiile comune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10.

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:
- Sediul/domiciliul:
- Cod fiscal/CNP:
- Telefon, Fax, E-mail:
- Cont bancar:
- Persoana de contact:
- Profil de activitate actuală:
- Alte informații relevante:

B. DATE PRIVIND ACTIVITĂȚILE CE SE VOR DESFĂȘURA ÎN BUNUL CONCESIONAT

Suntem interesați să ne desfășurăm activitatea prevăzută în caietul de sarcini în imobilul începând cu luna....., anul

Natura activității:

C. ALTE MENȚIUNI

Data completării _____

OFERTANT,

(semnătura autorizată)

Formularul F3

OFERTANTUL _____

(denumire/nume ofertant)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI CASTRANOVA

comuna Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.2, județul Dolj

Examinând documentația de atribuire privind concesionarea Suprafeței utile de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10, pentru atribuirea contractului de concesiune, vă transmitem alăturat două plicuri sigilate, unul interior și unul exterior, conținând oferta și documentele care însoțesc oferta.

Ne angajăm, ca, în cazul în care oferta noastră este adjudecată să încheiem cu organizatorul licitației contractul de concesiune și să constituim garanția de bună execuție a contractului, în termenele stipulate în documentația de atribuire.

Am luat cunoștință de faptul că, în cazul neîndeplinirii angajamentului de încheiere a contractului și constituire a garanției de bună execuție vom fi decăzuți din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare constituită.

Ne angajăm răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie, în vederea participării la procedură, precum și pentru realitatea informațiilor, datelor și angajamentelor furnizate/făcute în cadrul procedurii.

Am luat cunoștință de prevederile Documentației de atribuire și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea și contractul de concesiune să se realizeze cu respectarea dispozițiilor cuprinse în documentație.

Cu stimă,

Data completării: _____

OFERTANT _____

(semnătura autorizată)

OFERTANTUL _____

(denumire/nume ofertant)

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

Noi, _____, (denumirea/numele ofertantului), în calitate de participant la procedura privind concesionarea Suprafeței utile de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{4}$ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10, din data de _____, organizată de U.A.T. Comuna Castranova

declaram pe proprie răspundere că:

- a) nu suntem în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, afacerile nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu suntem într-o situație similară cu cele anterioare, reglementate prin lege;
- b) nu facem obiectul unei proceduri legale pentru declararea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) am îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

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

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

Data completării: _____

OFERTANT _____

(semnătura autorizată)

OFERTANTUL _____
(denumire/nume ofertant)

Declarație privind respectarea condițiilor de exploatare a suprafeței utile de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile commune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10

Subsemnatul _____ reprezentant împuternicit al
_____ (denumirea/numele ofertantului),

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune, că mă angajez să nu schimb destinația bunului concesionat și să desfășor activități medicale în acest spațiu.

Data completării: _____

OFERTANT _____
(semnătura autorizată)

OFERTANTUL _____

(denumire/nume ofertant)

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul _____

reprezentant împuternicit al

(denumirea/numele ofertantului),

cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere, că mă angajez să prestez activități medicale în cadrul bunului imobil ce va fi concesionat, pe toată durata contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării: _____

OFERTANT _____

(semnătura autorizată)

OFERTANTUL _____

(denumire/nume ofertant)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI CASTRANOVA

comuna Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.2, județul Dolj

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul, reprezentant al (denumire/nume ofertant), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să concesiionăm Suprafața utilă de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10, pentru suma de lei/lună (fără TVA), (suma se va exprima în litere și în cifre), reprezentând contravaloarea redevenței.

Declar că îmi mențin oferta valabilă pentru o perioadă de zile.

Data completării: _____

OFERTANT _____

(semnătura autorizată)

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. UNITATEA ADMINISTRATIVĂ TERITORIALĂ COMUNA CASTRANOVA, cu sediul în comuna Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.2, județul Dolj, telefon/fax 0251.372.602, cod fiscal 4554319, cont nr. RO21TREZ29121330250XXXXX deschis la Trezoreria Craiova, reprezentat prin dl. Măceșanu Dumitru, primar, în calitate de **CONCEDENT**, -

și
....., cu sediul în, str.
....., nr., telefon, fax, cod fiscal
....., cont deschis la
reprezentat prin, în calitate de
CONCESIONAR,

în temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a licitației organizate de Concedent la data de, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 2. (1) Obiectul prezentului contract îl reprezintă concesiunea suprafeței utile de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj, clădire ce are Număr Cadastral 32239 - C1, fiind amplasată pe un teren cu Număr Cadastral 32239 și Cartea Funciară nr.32239 a localității Castranova, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10..

(2) Obiectivele Concesionarului sunt:

- a) exploatarea în regim de eficacitate a Bunului;
- b) desfășurarea de activități medicale în vederea obținerii de venituri.

(3) În derularea Contractului, Concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a. Bunuri de retur - bunurile care au făcut obiectul concesiunii și care la încetarea Contractului revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini Concedentului. Bunurile de retur sunt cele care fac obiectul prezentului contract de concesiune, respectiv suprafața utilă de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10, urmând a se întoarce în posesia concedentului în mod gratuit și negrevat de sarcini.

b. Bunuri proprii - bunurile care au aparținut Concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii și care la finalizarea Contractului rămân în proprietatea Concesionarului. La finalizarea Contractului, bunurile proprii pot fi transferate către Concedent, la solicitarea acestuia, în baza unui contract de vânzare-cumpărare.

(4) Predarea-primirea Bunului se face pe baza procesului verbal de predare-primire (denumit în continuare Proces-Verbal) încheiat în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data intrării în vigoare a prezentului Contract.

(5) Cu începere de la data Procesului-Verbal, Concesionarul va intra în posesia Bunului și va avea drept de folosință exclusivă asupra acestuia pe toată durata prezentului Contract.

(6) La intrarea în vigoare a prezentului Contract, Concesionarul efectuează la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj întabularea dreptului de concesiune dobândit de Concesionar prin prezentul Contract, înțelegându-se și convenindu-se ca, Concesionarul să suporte toate costurile legate de aceasta. Pentru orice formalități care sunt necesare la Cartea Funciară, precum și la alte instituții sau autorități publice pentru obținerea de autorizații, avize, acorduri etc., se convine ca Concesionarul să suporte toate costurile legate de acestea.

III. TERMENUL

Art. 3. (1) Concedentul cedează și Concesionarul preia în concesiune Bunul, prevăzut la art. 2 (1) pentru o perioadă de 10 de ani (denumită în continuare durata Contractului), cu posibilitatea prelungirii pe termene de 10 ani, dar nu mai mult decât durata legală maximă stabilită prin lege.

(2) Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării acestuia de ambele părți respectiv la data de

IV. REDEVENȚA

Art. 4. (1) Redevența este în sumă de lei/lună.

(2) Redevența se datorează începând cu data intrării în vigoare a Contractului, dată de la care începe durata concesiunii.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 5. (1) Redevența se va plăti lunar, în primele 10 zile calendaristice ale lunii, pe luna în curs.

(2) Plățile redevenței se efectuează în contul Comunei Castranova nr. RO21TREZ29121330250XXXXX deschis la Trezoreria Craiova, sau la casieria concedentului.

(3) Părțile își comunică reciproc orice modificare a numărului de cont sau a celorlalte elemente menționate în documentele bancare pentru efectuarea plăților, în termen de 3 (trei) zile de la data producerii acestora.

(4) Comisioanele și spezele bancare sunt suportate de Concesionar.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 6.1. Drepturile Concesionarului:

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, Bunul care face obiectul Contractului, în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini și ale prezentului Contract.

Art. 6.2. Drepturile Concedentului:

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Concesionarului, cu 10 zile înainte.

(3) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7.1. Obligațiile Concesionarului:

(1) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze, în mod direct, în regim de continuitate, eficacitate și permanență Bunul ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către Concedent.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona Bunul.

(4) Concesionarul are obligația de a obține acordul prealabil al Concedentului pentru toate investițiile pe care intenționează să le efectueze asupra Bunului.

(5) La încetarea contractului, Concesionarul este obligat să transfere Concedentului, fără plată, pe bază de proces-verbal de predare-primire, toate investițiile efectuate în perioada de concesiune asupra Bunului.

(6) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura Bunului proprietate publică a comunei Castranovaj, respectiv:

- a) să nu încalce normele de protecție a mediului înconjurător;
- b) să nu dăuneze ordinii publice și sănătății populației;
- c) să respecte normele PSI și normele de protecție a muncii specifice activității pe care o desfășoară în executarea Contractului;

(7) Concesionarul va obține toate avizele, acordurile, autorizațiile necesare exploatării Bunului și realizării obiectivelor Contractului, va definitiva și va autoriza proiectele care necesită autorizare, va demara și finaliza lucrările necesare a fi efectuate, pentru realizarea obiectivelor Contractului.

(8) Concesionarul va efectua pe cheltuiala sa, fără nicio pretenție de despăgubire din partea Concedentului, toate lucrările necesare pentru realizarea obiectivului Concesiunii, pe toată durata de derulare a Contractului.

(9) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute la art. 5 (1) și art. 5 (2) din Contract.

(10) Impozitele și taxele locale aferente Bunului sunt în sarcina Concesionarului.

(11) Concesionarul este obligat să îl despăgubească pe Concedent pentru orice pagubă produsă din culpa sa, în executarea sau în legătură cu executarea Contractului, conform legislației române în vigoare.

(12) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control autorizate și Concedentului toate evidențele și informațiile solicitate de aceștia, referitoare la activitățile desfășurate în executarea Contractului, în conformitate cu legislația în vigoare.

(13) Concesionarul este obligat să continue exploatarea Bunului în noile condiții stabilite de Concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6.2.(3) din Contract, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(14) Prin semnarea Contractului, Concesionarul confirmă că a luat act de termenii și condițiile impuse de Concedent prin caietul de sarcini și prin documentația de atribuire, pe care le acceptă integral.

(15) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(16) În cazul în care Concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt Concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Art. 7. 2. Obligațiile Concedentului:

(1) Concedentul este obligat ca în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data intrării în vigoare a Contractului să pună la dispoziția Concesionarului Bunul, în conformitate cu prevederile art. 2.1 și 2.4 din Contract.

(2) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe Concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din Contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice Concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor Concesionarului.

(4) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(5) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(6) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de Concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8. (1) În cazul în care Concesionarul nu plătește redevența în termenele prevăzute la art. 5 alin. (1) și (2) din Contract, Concedentul va aplica o penalizare de 0,1%/zi din cuantumul sumei neachitate în termen, conform art. 183 alin. 1 din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală.

(2) În cazul în care întârzierea la plata redevenței va fi mai mare de 30 (treizeci) de zile calendaristice, Concedentul are dreptul, ca urmare a unei notificări scrise transmise Concesionarului, să încaseze contravaloarea redevenței și a penalităților calculate asupra acesteia din garanția de bună execuție contractuală.

IX. GARANȚII

Art. 9. (1) Concesionarul are obligația ca în termen de 60 de zile de la data semnării Contractului să depună cu titlu de garanție de bună execuție suma de lei, reprezentând 30% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de exploatare al bunului concesionat.

(2) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Garanția de bună execuție se poate constitui prin virament în contul nr. deschis la Trezoreria Craiova.

(4) Garanția de bună execuție va fi valabilă pe întreaga durată a concesiunii.

(5) Concedentul are dreptul de a face rețineri din garanția de bună execuție contractuală sau de a executa garanția de bună execuție contractuală, oricând pe parcursul derulării Contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care Concesionarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin Contract.

(6) Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție contractuală, Concedentul are obligația de a notifica acest fapt Concesionarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost îndeplinite.

(7) În cazul în care garanția de bună execuție a fost diminuată prin executarea sa de către Concedent, Concesionarul se obligă să reîntregească această garanție în maxim 30 de zile calendaristice calculate de la data la care Concedentul a notificat diminuarea.

(8) La încetarea Contractului, Concedentul va restitui garanția de bună execuție în termen de 30 de zile calendaristice, după deducerea sumelor datorate de Concesionar Concedentului.

(9) Garanția de bună execuție contractuală nu se restituie Concesionarului în cazul în care Contractul a încetat înainte de termen în condițiile art. 10 (1) lit. c.

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 10. (1) Prezentul Contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în Contract;
- b) prin denunțarea unilaterală de către Concedent în cazul în care interesul național sau local o impune și/sau în cazul în care față de Concesionar s-a deschis procedura de faliment:
 - i. în cazul în care denunțarea unilaterală a Contractului intervine pentru motive ce țin de interesul național sau local, Concedentul va notifica Concesionarului denunțarea Contractului cu 60 de zile calendaristice înainte de data încetării efective a acestuia;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concesionar, prin reziliere de către Concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin reziliere de către Concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concedentului;

- e) în cazul imposibilității obiective a Concesionarului de a exploata Bunul, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) prin acordul scris al părților.

(2) În condițiile art. 10 alin. (1) lit. c) și d) din Contract, Concedentul sau Concesionarul au dreptul de a rezilia unilateral Contractul înainte de expirarea duratei acestuia și de a obține despăgubiri corespunzătoare, cu condiția notificării în scris a celeilalte părți, cu 30 (treizeci) de zile calendaristice înainte și cu condiția ca partea în culpă să nu fi remediat în această perioadă încălcarea condițiilor și termenilor Contractului.

(3) În cazul în care Concesionarul nu constituie garanția de bună execuție în termenul prevăzut de art. 9 (1) din Contract, precum și în cazul în care Concesionarul nu reîntregește garanția de bună execuție în termenul prevăzut de art. 9 (6) din Contract, acesta se află de drept în întârziere, Concedentul putând notifica rezilierea unilaterală a Contractului fără punerea în întârziere a Concesionarului.

(4) La încetarea din orice cauză a Contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de Concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunurile de retur (inclusiv bunurile de preluare care devin bunuri de retur, respectiv investițiile efectuate de Concesionar asupra Bunului) revin în proprietatea Concedentului libere de orice sarcini;

b) bunurile proprii rămân în proprietatea Concesionarului dacă părțile nu convin să fie transferate, prin contract de vânzare-cumpărare, în proprietatea Concedentului.

(5) Niciuna din părți nu poate să își transfere drepturile sau obligațiile decurgând din prezentul Contract unei terțe persoane, fără aprobarea scrisă prealabilă a celeilalte părți.

(6) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) și d), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. e), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

XI. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR

Art. 11. (1) Pe toată durata Contractului, Concesionarul va implementa condiționările care se stabilesc prin acte normative emise de autoritățile competente, condiționări care fac referire și/sau prin care se stabilește protecția calității factorilor de mediu.

(2) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate Concesionarului, începând de la preluarea Bunului, până la încetarea Contractului, incluzând refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere.

(3) În cursul lucrărilor și după terminarea acestora, Concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel terenul adiacent celui concesionat.

(4) Concesionarul va respecta condițiile impuse de avizele de mediu și toate condițiile de mediu impuse de legislația internă și comunitară în domeniu.

XII. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

Art. 12. (1) Orice eveniment inevitabil, independent de voința părților, care determină întârzierea sau împiedică, total sau partial, îndeplinirea obligațiilor contractuale după intrarea în vigoare a contractului, poate fi considerat caz de forță majoră sau caz fortuit și exonerează de răspundere partea care îl invocă.

(2) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(3) Prin caz fortuit, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunește caracteristicile forței majore.

(4) Cazul de forță majoră și cazul fortuit includ dar nu se limitează la războaie, cutremure, incendii, furtuni, inundații sau alte asemenea calamități naturale, rebeliuni, tulburări civile, sancțiuni economice impuse de Guvernul României, de un guvern străin sau de instituții internaționale, care direct sau indirect vor pune părțile în situația de a nu mai putea opera sau beneficia de acest contract.

(5) Partea care invocă forță majoră sau cazul fortuit trebuie să notifice în scris cealaltă parte în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data apariției cazului de forță majoră sau cazului fortuit și să transmită în scris dovezile aferente, certificate de autoritățile competente. De asemenea, partea care invocă cazul de forță majoră sau cazul fortuit este obligată să comunice imediat celeilalte părți, în scris, încetarea acestuia.

(6) În cazul în care notificarea nu este asigurată în mod corespunzător și la timp de către partea care invocă forță majoră sau cazul fortuit, în conformitate cu condițiile și termenul menționat în contract, partea respectivă va suporta toate daunele cauzate celeilalte părți datorate omisiunii de a notifica.

(7) În situația în care cazul de forță majoră sau cazul fortuit și/sau efectele sale necesită suspendarea executării prezentului contract pentru o perioadă ce depășește 6 (șase) luni, părțile se vor întâlni în termen de maxim 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data trecerii acestei perioade, pentru a conveni fie asupra modului în care urmează să fie executat acest contract, fie asupra rezilierii sale.

XIII. LITIGII

Art. 13. (1) Orice neînțelegere, pretenție sau litigiu dintre părți ce decurge din sau în legătură cu executarea și interpretarea prezentului Contract și care nu poate fi soluționată în mod amiabil în maxim 10 zile calendaristice de la data apariției va fi soluționată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Legea aplicabilă Contractului este legea română.

XIV. DISPOZIȚII FINALE

Art. 14. Părțile convin ca orice reglementări legale ulterioare semnării Contractului, care implică modificarea condițiilor și termenelor contractuale să se aplice prezentului Contract de la data intrării în vigoare a acestora.

Art. 15. (1) Toate notificările și alte comunicări prevăzute în prezentul Contract trimise unei părți vor fi efectuate în scris, în limba română, și se consideră transmise în mod corespunzător dacă sunt predate:

- a) personal sau prin curier (la data predării pe baza unei confirmări scrise de primire);
- b) prin fax (la data confirmării de primire);
- c) prin scrisoare recomandată (la data primei avizări a destinatarului de către serviciul poștal).

(2) Concedent: Notificările și celelalte comunicări trimise Concedentului vor fi adresate la următoarea adresă: Primăria comunei Castranova, comuna Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr. 2, județul Dolj.

(3) Concesionar: Notificările și celelalte comunicări trimise Concesionarului vor fi adresate la următoarea adresă:
.....

(4) Părțile își vor comunica reciproc orice modificare intervenită cu privire la adresele menționate mai sus în termen de 3 zile calendaristice de la data producerii acestora.

Prezentul Contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Concedent,
COMUNA CASTRANOVA
Primar Măceșanu Dumitru

Concesionar,
.....

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

(anexa la contractul de concesiune nr./.....)

Încheiat astăzi, între:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ COMUNA CASTRANOVA, cu sediul în comuna Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.2, județul Dolj, telefon/fax 0251.372.602, cod fiscal 4554319, reprezentată prin Măceșanu Dumitru, Primar, în calitate de **predător**,

și

....., cu sediul în, str., nr., telefon, fax, cod fiscal, reprezentat prin, în calitate de **primitor**,

cu ocazia predării-primirii suprafeței utile de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj, clădire ce are Număr Cadastral 32239 - C1, fiind amplasată pe un teren cu Număr Cadastral 32239 și Cartea Funciară nr.32239 a localității Castranova, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10.

..... se obligă să predea suprafața utilă de 60,35 mp, compusă din suprafața utilă de 26,89 mp și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune în suprafață utilă de 33,46 mp din imobilul Dispensar Uman din com. Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, județul Dolj, clădire ce are Număr Cadastral 32239 - C1, fiind amplasată pe un teren cu Număr Cadastral 32239 și Cartea Funciară nr.32239 a localității Castranova, respectiv încăperile 4 și 5 și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din spațiile comune, încăperile 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10 care face obiectul prezentului proces-verbal, **UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE COMUNA CASTRANOVA**, în stare corespunzătoare de folosință, la rezilierea sau încetarea de drept a contractului.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat în 2 exemplare originale câte unul pentru fiecare parte.

PREDĂTOR,

PRIMITOR,

Presedinte de sedinta
Sârbu Marian-Aurel



Contrasemneaza
Secretar general
Greere Florin-Ștefan

