

|                                                                                  |                                                                                                                                             |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p style="text-align: center;"><b>ROMÂNIA</b><br/> <b>JUDEȚUL PRAHOVA</b><br/> <b>CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI</b><br/> <b>BĂRCĂNEȘTI</b></p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului (teren și construcție) situat în comuna Bărcănești, sat Tătărani , str.Magnoliei nr.6, județul Prahova , înscris în Cartea funciară nr. 25281 Bărcănești

**Având în vedere prevederile :**

- Art. 861 alin.(3) din Legea nr.287/2009-Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
  - Art.108, art. 129 alin. (1) și alin (2) litera c) coroborat cu alin. 6 lit.a), Secțiunea a 3-a -Concesionarea bunurilor proprietate publică , art.302, art.303 alin. (1), alin.(2) și alin.(5 ) , art.305 alin.(4), art.306 alin.(1) , (2) și alin.(3), art.307 alin. (1) alin. (4 )și alin.(5 ) , art.309 alin.(7), art.310, art.312, art.313, art.317, art.318, art.322 și următoarele, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;
- Art.455 alin.(2) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

**Luând act de :**

- Referatul de aprobare nr. 9981/ 04.03.2020 al Primarului comunei Bărcănești pentru susținerea Proiectului de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului (teren și construcție) situat în comuna Bărcănești, sat Tătărani , str.Magnoliei nr.6, județul Prahova , înscris în Cartea funciară nr. 25281 Bărcănești;
- Raportul de specialitate comun nr.10048/ 05.03.2020 al Serviciului Financiar contabil și Compartiment Achiziții Publice al compartimentelor de resort din cadrul Primăriei Comunei Bărcănești prin care se propune adoptarea Proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului (teren și construcție) situat în comuna Bărcănești, sat Tătărani , str.Magnoliei nr.6, județul Prahova , înscris în Cartea funciară nr. 25281 Bărcănești;
- Raportul de evaluare nr.44/25.02.2020 întocmit S.C.Romcontrol S.A. București - Departament Evaluări, evaluator autorizat-Membru titular ANEVAR Vijeac Magda Letiția, privind activul „Cabinete medicale umane și farmacie , teren intravilan” aparținând comunei Bărcănești ;
- Extras Carte funciară nr. 25281 comuna Bărcănești;
- H.C.L.Bărcănești nr.2/ 30.01.2020 privind aprobarea **Studiului de oportunitate** cu privire la inițierea procedurii de concesiune a unui imobil(teren si

construcții) cu destinația cabinete medicale umane și farmacie (oficina), ce aparține domeniului public al comunei Bărcănești , situat în județul Prahova, comuna Bărcănești, sat Tătărani , str. Magnoliei, nr.6, înscris în Cartea Funciara nr. 25281 Bărcănești;

- Referatul nr. 9957/04.03.2020 al Compartimentului Achiziții publice prin care se înaintează documentația de atribuire pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului (teren și construcție) situat în comuna Bărcănești, sat Tătărani , str.Magnoliei nr.6, județul Prahova , înscris în Cartea funciară nr.25281 Bărcănești;

-Avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 din cadrul Consiliului Local al comunei Barcanesti ;

- Avizul secretarului general al UAT comuna Bărcănești nr.9983 din 04.03.2020 ;

**În temeiul** art. 139 alin.(3) lit.g) și art. 196 alin. (1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ ,cu modificările și completările ulterioare

### **Consiliul local al comunei Barcanesti , judetul Prahova ,adoptă prezenta HOTĂRÂRE.**

**Art.1. (1)** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului (teren și construcție) proprietatea comunei Bărcănești (domeniu public ) situat în comuna Bărcănești, sat Tătărani , str. Magnoliei, nr.6, județul Prahova,după cum urmează :

- Teren intravilan în suprafață de **1091 mp**, Carte funciară nr. 25281 comuna Bărcănești, nr. Cadastral **25281**, categoria de folosință -curți construcții tarla 8, parcela **453**;
- Construcție A1.1- Carte funciară nr.25281 comuna Bărcănești, nr. Cadastral 25781-C1, nr. niveluri :1, suprafață construită la sol: 170 m.p., suprafață construită desfășurată :170 m.p. Cabinete medicale umane și farmacie (parter) , conform **Carte funciară nr.25281 comuna Bărcănești**, care constituie **anexa nr.1** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre .

**(2)** Imobilul descris la alin.(1) are destinația de cabinete medicale umane și farmacie (oficină).

**Art.2.** Se aprobă **Raportul de evaluare** nr.44/25.02.2020 privind activul „Cabinete medicale umane și farmacie , teren intravilan” aparținând comunei Bărcănești,întocmit de S.C.Romcontrol S.A. București -Departament Evaluări, evaluator autorizat-Membru titular ANEVAR Vijieac Magda Letiția, prin care se estimează redevența pentru imobilul (teren 1091 mp și construcție în suprafață

construită de 170 mp) situat în comuna Bărcănești, sat Tătărani , str.Magnoliei nr.6, județul Prahova , înscris în Cartea funciară nr. 25281 Bărcănești la **407 euro/lună** din care : **62 euro /lună** pentru teren și **345 euro/lună** pentru construcție, conform **anexei nr.2** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Nivelul minim al redevenței este de **407 euro/lună** din care : **62 euro/lună** pentru teren și **345 euro/lună** pentru construcție.

**Art.4. (1)** Durata concesiunii imobilului (teren și construcție) va fi de **20** (douazeci) ani , începând de la data semnării contractului de concesiune.

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

**Art.5.** Se aprobă **documentația de atribuire** a contractului de concesiune prin licitație publică a imobilului (teren și construcție) ,proprietate publică , situat în comuna Bărcănești, sat Tătărani , str.Magnoliei nr.6, județul Prahova , înscris în Cartea funciară nr.25281 Bărcănești, documentație ce conține :

**a) Caietul de sarcini** pentru concesiunea prin licitație publică a imobilului identificat conform art.1, prevăzut în **anexa nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

**b) Contractul-cadru** de concesiune al imobilului proprietate publică a comunei Bărcănești, conform **anexei nr.4** care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

**c) Fișa de date a achiziției și instrucțiuni pentru ofertanți** al imobilului proprietate publică a comunei Bărcănești, conform **anexei nr.5** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6.** Se împuternicește Primarul comunei Bărcănești, domnul Valeriu Lupu, să semneze contractul de concesiune.

**Art.7.** Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară a comunei Bărcănești prin grija concesionarului.

**Art.8.** Se constituie **Comisia de evaluare a ofertelor** pentru concesiunea imobilului (teren și construcție) situat în comuna Bărcănești, sat Tătărani , str.Magnoliei nr.6, județul Prahova, înscris în Cartea funciară nr.25281 Bărcănești, în următoarea componență:

**Președinte : Duță Dănuț** – viceprimar Comuna Bărcănești ;

**Membri:**

- Dumitru Carmen-Mihaela – inspector , SPAS ;
- Stoica Elena – inspector , Serviciul Financiar Contabil ;
- Mârșovină Adrian-reprezentant Consiliul Local al Comunei Bărcănești ;
- \_\_\_\_\_ reprezentant Agenția Națională de Administrare Fiscală.

Secretar comisie: Biton Maria-Afrodita -consilier achiziții publice, Compartiment Achizitii Publice.

**(2) Supleanți :**

Președinte- Gheorghe Steluța –Monica - șef serviciu S.F.C.;

Membri:

- Ene Simona-Mihaela – inspector, Compartiment fond funciar, cadastru și agricultură;
- Voiculescu Lăcrămioara –Maria – inspector, S.F.C.;
- Gașpar Iulian -reprezentant Consiliul Local al Comunei Bărcănești;
- \_\_\_\_\_reprezentant Agenția Națională de Administrare Fiscală.

Secretar comisie : Nicolae Geanina-Alina - consilier achiziții publice ,  
Compartiment Achiziții Publice.

**Art.9.** Prezenta hotărâre poate fi atacată în condițiile Legii nr.554/2004 - Legea contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare , în termen de 30 de zile la Tribunalul Prahova-Seția contencios administrativ și fiscal.

**Art.10.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de primarul Comunei Bărcănești, județul Prahova , prin compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului , de *Comisia de evaluare a ofertelor* și va fi transmisă persoanelor și autorităților interesate de secretarul general al comunei.

**PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,**

 **Dănuț Duță**

**Contrasemnează:**

Secretarul general al comunei  
 Nicoleta Savu

Bărcănești, **23.03.2020**  
Nr. 14

*Nr.consilieri in functie 15 ; Nr.consilieri prezenti 13 ; Nr.voturi pentru 13 Nr. voturi impotriva 0 ; Nr. voturi abtinere 0 .*

Sistem vot : *deschis*

5 exp.

# **RAPORT DE EVALUARE**

privind

**ACTIVUL**

**„CABINETE MEDICALE UMANE SI FARMACIE, TEREN  
INTRAVILAN”  
apartinand COMUNEI BARCANESTI**

Evaluator autorizat –  
Membru titular ANEVAR  
**Vijieac Magda Letitia**

AGENTIA PRAHOVA

**BUCURESTI  
FEBRUARIE 2020**

**Catre: Comuna Barcanesti**

Raport de evaluare privind concesionarea „**Cabinete Medicale Umane si Farmacie + Teren intravilan**” in suprafata construita de 170 mp si teren in suprafata de 1091 mp, situate in localitatea Tatarani, str.Magnoliei, nr.6, jud.Prahova.

In conformitate cu termenii contractului de prestari servicii incheiat intre S.C. ROMCONTROL S.A. in calitate de Evaluator Autorizat si Primaria Barcanesti in calitate de Client, va transmit anexat un exemplar al raportului de evaluare privind proprietatea „**Cabinete Medicale Umane si Farmacie + Teren intravilan**” aflat in proprietatea comunei Barcanesti.

**Scopul declarat** al evaluarii este informarea clientului in vederea valorificarii prin inchiriere/concesionare.

**Tipul chiriei/redeventei** adecvat scopului: chiria/redeventa de piata, conform SEV 104 editia 2018.

**Data evaluarii** este 20.02.2020.

Dreptul de folosinta temporara transmis la inchiriere/concesionare este integral.

Metodologia de evaluare aplicata:

Recuperarea investitiei tinand cont de durata economica de functionare

Chiria/redeventa bunului Imobil a fost estimata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 in vigoare, elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR.

Chiria/redeventa de piata propusa reprezinta rezultatul analizei critereale bazate pe adecvare, precizie si cantitatea informatiilor utilizate, si anume:

***Chirie/redeventa cabinete medicale umane si farmacie+teren = 407 euro/luna***

***Chirie/redeventa teren = 62 euro/luna = 0,06 euro/mp/luna ~ 0,29 lei/mp/luna***

***Chirie/redeventa cabinete umane si farmacie = 345 euro/luna = 2,78 euro/mp/luna ~ 13,29 lei/luna***

Opinia a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport, fiind valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport. Raportul de evaluare a fost cu atentie intocmit, in baza informatiilor detinute de evaluator sau puse la dispozitie de client (beneficiar).

Chiria/redeventa este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

**Vijieac Magda Letitia**

**Evaluator autorizat – proprietati imobiliare si bunuri mobile**

**Membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania**

# CUPRINS

## DECLARATIA DE CONFORMITATE

## CERTIFICARE

### Capitolul 1. • TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea activului de evaluat- definirea temei – termenii de referinta ai evaluarii, scopul si data evaluarii – inspectiei - raportului
- 1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului - utilizatorului
  - 1.2.1. Beneficiar – Destinatar
  - 1.2.2. Utilizatorul desemnat
- 1.3. Prezentarea evaluatorului – identificare si competenta
- 1.4. Surse de informare utilizate – documentarea necesara evaluarii
- 1.5. Clauza de confidentialitate – restrictii de utilizare sau publicare
- 1.6. Raspunderea fata de terti

### Capitolul 2. • DELIMITAREA SI PREZENTAREA ACTIVULUI

- 2.1. Situatiia juridica a activului
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea a activului
- 2.3. Sinteza datelor de intrare retinute pentru utilizare

### Capitolul 3. • ANALIZA PIETEI SPECIFICE

- 3.1 Considerente generale
- 3.2 Tipul proprietatii, identificarea pietei proprietatii subiect
- 3.3 Cea mai buna utilizare

### Capitolul 4. • BAZELE EVALUARII

- 4.1. Tipul chiriei/redeventei estimate
- 4.2. Ipoteze, ipoteze speciale

### Capitolul 5. • ABORDAREA IN EVALUARE A ACTIVULUI

- 5.1. Abordarea prin piata
- 5.2. Abordarea prin cost
- 5.3. Recuperarea investitiei tinând cont de durata economică de funcționare

### Capitolul 6. • CONCLUZII

- 6.1. Concluzia asupra valorii – chiria obtinuta

## ANEXE

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Subsemnata, declar in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2018, respectandu-se totodata cerintele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare s-au avut in vedere normele metodologice de evaluare si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

|                       |                                                          |  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|--|
| Vijieac Magda Letitia | - evaluator autorizat – membru titular ANEVAR – EPI, EBM |  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|--|

**BUCURESTI**  
**FEBRUARIE 2020**



## Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele, ipotezele speciale specifice si sunt analizele, opiniile, concluziile noastre personale, neinfluentate de niciun factor si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.

***Pentru evaluarea proprietatii imobiliare descrisa mai sus, evaluatorul a avut in considerare urmatoarele ipoteze de lucru:***

- obiectul evaluarii a fost identificat din punct de vedere juridic pe baza documentelor inaintate de client;

- la data evaluarii, evaluatorul a inspectat proprietatea supusa evaluarii, la baza procesului de estimare a chiriei de piata aflandu-se informatiile primite din partea clientului si considerate adevarate fara a face verificari suplimentare. Evaluatorul a inspectat proprietatea impreuna cu reprezentantul clientului: D-na Nicolae Geanina.

Certific ca nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in patrimoniul care face subiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Evaluatorul a respectat codul de etica al profesiei de evaluator autorizat.

Evaluarea este realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2018, cu ipotezele si ipotezele speciale mentionate in cadrul raportului.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR.

Vijieac Magda Letitia

**Evaluator autorizat – proprietati imobiliare si bunuri mobile**

**Membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania**

## Capitolul 1

### TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

#### 1.1. Identificarea activului de evaluat – definirea temei – termenii de referinta ai evaluarii - scopul si data evaluarii, inspectiei, raportului.

**Obiectul evaluarii** il constituie proprietatea imobiliara „Cabinete Medicale Umane si Farmacie + Teren intravilan” in suprafata construita de 170 mp si teren in suprafata de 1091 mp, situate in localitatea Tatarani, str.Magnoliei, nr.6, jud.Prahova.

|                             |                                                                                                          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipul proprietatii:</b>  | <i>proprietate imobiliara – Cabinete Medicale Umane si Farmacie + teren intravilan</i>                   |
| <b>Localizare:</b>          | <i>Localitatea Tatarani, str. Magnoliei, nr.6, jud.Prahova</i>                                           |
| <b>Tipul chiriei:</b>       | <i>Chiria/redeventa de piata</i>                                                                         |
| <b>Scopul evaluarii:</b>    | <i>informarea clientului in vederea valorificarii prin inchiriere/concesionare a activului respectiv</i> |
| <b>Dreptul evaluat:</b>     | <i>intregul drept de folosinta temporara</i>                                                             |
| <b>Evaluator Autorizat:</b> | <i>S.C. Romcontrol S.A. București</i>                                                                    |
| <b>Beneficiar:</b>          | <i>Comuna Barcanesti.</i>                                                                                |
| <b>Proprietar:</b>          | <i>Comuna Barcanesti</i>                                                                                 |
| <b>Utilizator desemnat:</b> | <i>Clientul/Beneficiarul</i>                                                                             |
| <b>Data inspectiei:</b>     | <i>18.02.2020</i>                                                                                        |
| <b>Data evaluarii:</b>      | <i>20.02.2020</i>                                                                                        |
| <b>Data raportului:</b>     | <i>februarie 2020</i>                                                                                    |

**Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:** *1 EUR = 4,7789 LEI*

#### **Situatia proprietatilor la data evaluarii:**

Evaluatorul a procedat la inspectarea proprietatii subiect care face obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 1 si 2 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere Standardele de evaluare a Bunurilor - 2018, normele si recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

**Chiria/redeventa de piata estimata a activului supus evaluarii, situat in localitatea Tatarani, str. Magnoliei, nr.6, jud.Prahova, la data de 20.02.2020, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7789 lei /EURO este:**

***Chirie/redeventa cabinete medicale umane si farmacie+teren = 407 euro/luna***

***Chirie/redeventa teren = 62 euro/luna = 0,06 euro/mp/luna ~ 0,29 lei/mp/luna***

***Chirie/redeventa cabinete umane si farmacie = 345 euro/luna = 2,78 euro/mp/luna ~ 13,29 lei/luna***

**NOTA:**

- Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare **nu contin TVA** si nici de obligatiile fata de mediu.
- Valorile estimate sunt valabile în ipotezele si ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.

*Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata înainte de a fi utilizata.*

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

**Prezenta lucrare are caracter confidential atât pentru client, cât si pentru evaluator.**

**Evaluator autorizat – Membru titular**

**Vijieac Magda Letitia**

## **1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului- utilizatorilor desemnati**

### **1.2.1 Beneficiar - Destinatar**

Comuna Barcanesti, cu sediul in com. Barcanesti, sat Barcanesti, str.Crinilor, nr.108, jud.Prahova.

CUI 2845311, TEL.0244276595

### **1.2.2. Utilizatorul desemnat**

Utilizatorul prezentului raport de evaluare este *Clientul/Beneficiarul* – COMUNA BARCANESTI.

## **1.3 Prezentarea evaluatorului – identificare si competenta**

**ROMCONTROL S.A.**, cu o experienta de peste 66 ani, s-a afirmat ca lider national în domeniul serviciilor de control calitativ si cantitativ al produselor destinate exportului, provenite din import sau în tranzit, precum si al celorlalte produse din tara si destinate pietei interne.

Este o companie cu capital privat, independenta si neutra.

De la privatizarea societatii în ianuarie 1991, **ROMCONTROL S.A.** si-a extins obiectul de activitate prin includerea urmatoarelor servicii:

- Evaluari de societati comerciale (afaceri), active si alte bunuri imobiliare sau mobile.
- Analize-diagnostic si expertize tehnice.

**ROMCONTROL S.A.** este recunoscuta pe plan national si international prin profesionalism, reputatie, integritate, impartialitate si independenta, fiind membru al urmatoarelor asociatii tehnice sau organisme internationale:

- ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMÂNIA-ANEVAR
- RETEAUA NATIONALA DE ACREDITARE DIN ROMÂNIA (RENAR)
- ROMANIAN ASSOCIATION OF QUALITY
- G.A.F.T.A.
- FOSFA LONDON
- Reprezentant al UNDERWRITERS LABORATORIES INC. – S.U.A.

Pâna în prezent, ROMCONTROL S.A. a efectuat expertize si evaluari la societati comerciale complexe din toate domeniile de activitate, evaluari de active (proprietati imobiliare sau bunuri mobile), lucrari de consultanta, evaluari de stocuri de piese si materiale pentru vânzare si pentru obtinerea de credite, evaluari de imobilizari corporale si stocuri ipotecate sau gajate în favoarea AAAS, BANCI, MF.

Toate lucrarile specifice, pe categorii distincte, urmaresc si respecta prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV) elaborate si promovate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România – ANEVAR.

Din anul 1993, cand societatea a devenit membru asociat ANEVAR, au fost elaborate peste 15000 rapoarte de evaluare.

**S.C. ROMCONTROL S.A.** este persoana juridica, membru cooperativ al Asociatiei Nationale al Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR), având calitatea de **evaluator independent**, profesie recunoscuta ca fiind de **utilitate publica**.

S.C. ROMCONTROL S.A. dispune (angajati permanent) de 26 de evaluatori autorizati – membrii titulari ANEVAR existând posibilitatea practica prin distributia lor teritoriala si operativitate sa acopere simultan probleme de evaluare în toate judetele tarii.

Adresa (sediul social central): Bucuresti, sector 1, Str. Polona, nr. 16

Telefon / fax: 021 – 313.18.19

Înregistrare Registrul Comertului sub nr. J40/1/1991.

Atribuit cod fiscal: RO

Cod unic de înregistrare: 1568603

#### ***1.4. Surse de informare utilizate – documentarea necesara evaluarii***

Datele si informatiile utilizate in prezentul raport au la baza urmatoarele surse: inspectia realizata in teren de evaluator, documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client/beneficiarul lucrarii de evaluare, publicatii specializate privind piata imobiliara specifica (site-uri, presa specializata pe publicitate imobiliara generala si locala, agentii imobiliare, baza de date proprie a evaluatorului), recomandarile si metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare.

#### ***1.5. Clauza de confidentialitate – restrictii de utilizare sau publicare***

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati anterior. Nu acceptam nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

“Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara”.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata în raport si înca un interval de timp limitat dupa aceasta data, în care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (februarie 2020) când are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare din zona, si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

#### ***1.6. Raspunderea fata de terti***

“Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus. Nu acceptam nicio responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.

## Capitolul 2

### DELIMITAREA SI PREZENTAREA ACTIVULUI

#### 2.1. Situatia juridică a activului

Din datele puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentantul autorizat al proprietarului - beneficiarului lucrării, rezulta ca activul supus evaluării se afla in proprietatea comunei Barcanesti.

#### 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea activului

Din punct de vedere administrativ imobilul format din teren si cabinete umane si farmacie este amplasat in localitatea Tatarani, jud. Prahova.

**Tătărăni** este un sat în comuna Bărcănești din județul Prahova, Muntenia, România. Localitatea este situată la sud de Municipiul Ploiești. Din centrul municipiului Ploiești și până la Tătărăni sunt numai 4 km.

Teren :

Suprafata totala de teren, de 1091 mp din masuratori, 1120 mp din acte conform hotarare de guvern 86/2010, pe care s-a construit o cladire cu destinatie de cabinete umane si farmacie.

Terenul, in totalitatea lui, este plat, are o forma aproximativ dreptunghiulara conform inspectiei in teren. Imprejmuire: soclu beton, sipci lemn si tevi fier cu plasa.

Terenul are acces la o cale de acces:

-strada Magnoliei, o strada asfaltata;

Terenul are urmatoarele vecinatati: Strada Magnoliei si proprietati private.

Proprietatea are acces la urmatoarele tipuri de utilitati: energia electrica, gaze, apa.

#### 1. Cladire CABINETE MEDICALE UMANE SI FARMACIE

Fisa tehnica a cladirii este urmatoarea:

|                                  |                                                    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------|
| Tip constructie                  | Cladire cabinete medicale umane si farmacie, tip P |
| Anul PIF                         | 1968, consolidata si renovata in 2019              |
| Suprafata construita desfasurata | 170 mp                                             |
| Suprafata utila                  | 124,28 mp                                          |
| Forma                            | dreptunghiulara                                    |
| Infrastructura                   | Fundatie beton                                     |
| Structura de rezistenta          | Caramida                                           |
| Inchideri                        | Caramida                                           |
| Pardoseli                        | Linoleum, gresie in bai si camera centralei        |
| Pereti                           | Zugraveli lavabil, faianta in bai                  |

|                                |                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Planseul                       | Beton                                                                           |
| Acoperisul                     | Tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla tip Lindab                       |
| Compartimentari                | Caramida si placi rigips                                                        |
| Finisaje exterioare            | Izolata cu poliestiren de 10 cm, tencuit, zugraveli lavabil.                    |
| Tamplarie exterioara           | PVC cu geam termopan                                                            |
| Finisaje interioare            | Zugraveli lavabile.                                                             |
| Tamplarie interioara           | PVC                                                                             |
| Dotari                         |                                                                                 |
| -instalatie electrica ilum.    | Incandescent si fluorescent, corpuri de iluminat si instalatie de curenti slabi |
| -instalatie electrica forta    | Nu                                                                              |
| -instalatie sanitara           | Da                                                                              |
| -instalatie de incalzire       | Da – centrala termica pe gaze                                                   |
| -instalatie de gaze            | Da                                                                              |
| -instalatie de ventilatie      | Nu                                                                              |
| -instalatie de aer conditionat | Nu                                                                              |
| -alte dotari                   | Nu                                                                              |

Starea tehnica a cladirii, vizualizata cu ocazia inspectiei pe teren, este urmatoarea:

- infrastructura nu prezinta aspecte de deteriorari ca urmare a tasarilor;
- suprastructura si inchiderile exterioare nu prezinta degradari, fisuri sau deformatii vizibile;
- fatadele si finisajele exterioare sunt in stare f.buna;
- finisajele interioare si tamplaria sunt de asemenea in stare tehnica buna, nu s-au observat fisuri, crapaturi sau urme de infiltratii pluviale;
- acoperisul este in stare tehnica foarte buna;
- instalatiile electrice si de incalzire sunt in stare buna.

### **2.3. Sinteza datelor de intrare retinute pentru utilizare**

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in localitatea Tatarani, str. Magnoliei, nr.6 si se compune din constructie in suprafata construita de 170 mp si teren intravilan cu S = 1091 mp conform extras de carte funciara anexata.



## Capitolul 3

### CONSIDERATII PRIVIND CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Concepte și principii generale de evaluare :

*Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.*

Utilizarea probabila si permisa legal se refera la cea mai des intalnita utilizare a proprietatii pentru zona de amplasare a proprietatii subiect, care este posibila si nu contravine legislatiei in vigoare.

Analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextual în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

□ Pornind de la considerațiile valorii proprietatilor publice (ghidate de tintele sociale si politice publice)) *cea mai bună utilizare a activelor imobiliare aflate în domeniul public* se referă la utilizarea lor naturală.

□ Datorita utilizarii nelucrative a acestui segment de proprietati acestea nu raspund la fortele de piata, astfel de utilizari nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună Utilizare economica. Cea mai bună utilizare in cazul proprietatilor publice poate fi exprimata numai prin prisma potentialului de acordare de beneficii publice calitate a serviciilor).

□ În cazul terenului și construcției aparținând domeniului privat al localității (ex.. terenuri libere, locuințe, cabinet medicale, alte proprietati cu caracter economic), *cea mai bună utilizare este analizată ca alternativă de utilizare a acestora din diferite variante posibile. Cea mai bună utilizare în cazul domeniului privat ar fi definită ca utilizarea rezonabilă,, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă,, fundamentată adecvat,, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Analiza CMBU pune accentul pe potențialele utilizări ale terenului “considerat a fi liber”.

Terenul este analizat în una din următoarele situații::

□ cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);

□ cea mai bună utilizare a terenului construit

Terenul pe care este edificată construcția evaluată este amplasat în localitatea Tatarani, zonă populată, cu acces “ușor și rapid”. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare mixtă – rezidențial-comercială sau social-cultural și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

o spațiu comercial

o spațiu social cultural

Constatând faptul că “piața” actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări ca cele definite mai sus (în ceea ce privește costul de edificare /mp, și chiriile obținabile) din aria de piață definită, atât chiriile cât și pierderile din neocupare precum și ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spațiul este utilizat pentru spațiu comercial, medical sau social-cultural, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare



## Capitolul 4

### BAZELE EVALUARII

#### 4.1. Tipul chiriei/redeventei estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresă a beneficiarului, tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă **Chiria/redeventa de piață**.

În estimările realizate evaluatorul a ținut cont de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și Ghidurile de evaluare (GEV), cu direcționare pe:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiară;
- SEV 400 – Verificarea evaluării;
- GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar 2018;
- Recomandările și metodologiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România privind evaluarea proprietăților imobiliare.

Chiria de piață definită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR (SEV - editia 2018), este:

**Chiria de piață:** *(definită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor SEV - editia 2018) “suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.*

**Valoarea de piață:** *(definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018) “suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”*

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- ipoteze, ipoteze speciale;
- caracteristicile și datele de identificare ale activelor - terenurilor de evaluat;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5);
- informații și date validate de piața imobiliară specifică locală;
- date și informații primite de la beneficiar (Primăria Barcanesti).

#### **4.2. Ipoteze, ipoteze speciale**

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 9 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (februarie 2020) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare din Tatarani și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciară și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar și beneficiar.
- Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de beneficiar, activul care face obiectul

prezentei evaluări, aparține persoanei juridice înscrisă în documentele de proprietate. Proprietarul este răspunzător de corelarea sau corespondența datelor de identificare juridică cu cele contabile și factice din teren cu privire la bunurile prezentate evaluatorului.

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de evaluare a bunurilor 2018.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Activul – care face obiectul prezentului raport a fost inspectat de către evaluatorul Vijieac Letitia în prezenta reprezentantului beneficiarului, dna Nicolae Geanina.
- Metoda venitului și metoda de piață nu a fost aplicate deoarece pe piața imobiliară a localității Tatarani și localităților limitrofe nu s-au găsit oferte de vânzare sau de închiriere pentru proprietăți similare cu proprietatea subiect.
- Din cauza lipsei informației vizând proprietăți similare închiriate sau ofertelor de închiriere, pentru estimarea chiriei/redevența cabinetelor medicale s-a aplicat același raționament ca și în cazul estimării chiriei aferente terenului, ținând cont de recuperarea investiției în funcție de durata economică a acesteia.

### ***Ipoteze speciale***

- Nu sunt

## Capitolul 5

### ABORDAREA IN EVALUARE A ACTIVULUI

#### 5.1 Abordarea prin piata - teren

##### *Abordarea prin piata - Metoda comparatiei directe*

Estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o **relatie directa** intre **valoarea proprietatii de evaluat** și **valorile altor proprietati similare și competitive oferitate recent**.

Metoda se utilizeaza cand exista date comparabile privind tranzactia de terenuri similare sau asemanatoare cu aceeasi utilitate și aceeasi atractivitate.

Din analiza pietei specifice locale cu raportare directa la zona – arie administrativa a localitatii (inclusiv echiparea tehnico-edilitara) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezulta **disponibilitatea terenului liber și tranzactionarea** acestuia.

Elementele de comparatie sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- conditiile de finantare și de vânzare;
- restrictii legale;
- conditiile pietei (data vânzarii);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (suprafata, forma, lungimea la fatada, topografia);
- utilitatile disponibile, cai de acces;
- utilizarea.

Datorită lipsei datelor relevante privind chirii asemănătoare în loc. Tatarani, evaluatorul a aplicat următorul raționament: s-a stabilit pretul de vanzare al terenului, apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul de închiriere/redeventa.

***Valoare de piata a terenului= 18.700 Euro***

***Valoare chirie/redeventa teren = Valoare teren/25 ani = 18.700/25 = 748 euro/an***  
***Valoare chirie/redeventa teren = Valoare chirie pe an/12 luni = 748/12 =62 euro/luna***

***Valoare chirie/redeventa teren = Valoare chirie pe luna/Suprafata teren = 62/1091***  
***= 0,06 euro/mp/luna***

## 5.2. Abordarea prin cost - Metoda costului de inlocuire net (CIN)

**Estimarea valorii de piata prin abordarea prin cost** se bazeaza pe comparatia **costului** de **construire** a unei **proprietati** cu **valoarea** unei **proprietati existente**.

Metoda reflecta ca participantii pe piata recunosc o **relatie** intre **valoare** și **cost**.

Aplicarea acestei metode implica urmatoarele etape procedurale:

- determinarea valorii de inlocuire;
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea valorii ramase a constructiilor (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de inlocuire;

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de investitie a unui imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia în considerare o estimare a deprecierei care include atat deprecierea fizica, cat și deprecierea functionale și externe.

Costul de inlocuire se refera la construirea unei cladiri cu utilitate comparabila, folosind proiectele și materialele utilizate în mod curent pe piata.

Costul de inlocuire net (CIN) este o metoda acceptabila pentru obtinerea unui substitut pentru valoarea de piata a proprietatilor imobiliare cu piata limitata și a celor specializate.

$$\text{CIN} = \text{CIB} (1 - \text{Depr.}_{\text{fiz.}}) \times (1 - \text{Depr.}_{\text{funct.}}) \times (1 - \text{Depr.}_{\text{ex.}}),$$

in care:

CIB: costul de inlocuire brut ;

Depr. <sub>fiz.</sub>: deprecierea fizica;

Depr. <sub>funct.</sub>: deprecierea functionala;

Depr. <sub>ext.</sub>: deprecierea externa.

In cazul de fata evaluatorul a estimat costul de inlocuire brut (CIB) prin metoda costurilor segregate utilizand catalogul “Costuri de inlocuire” – Corneliu Schiopu, editura IROVAL 2010 și a Indicilor de actualizare 2019-2020. Fisele de calcul pe costuri segregate ale cladirilor se gasesc in Anexa – Fise de evaluare.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietatii din orice cauza. Este diferenta intre costul de inlocuire a proprietatii și valoarea ei de piata.

**Deprecierea fizica** a fost stabilita pe componente (a se vedea fisele de evaluare cladiri din anexe) și s-a estimat tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- durata de viata consumata, respectiv ramasa pentru structura de rezistenta;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normala de viata;
- nivelul deprecierei fizice a bunului s-a orientat dupa rezultatul inspectiei in teren.

$$D_{fiz} (\%) = \frac{D_{uc}}{D_{ut}} \times 100 = \frac{D_{uc}}{D_{uc} + D_{ur}} \times 100,$$

in care:

- $D_{fiz}$  = deprecierea fizica;
- $D_{uc}$  = durata de utilizare consumata;
- $D_{ur}$  = durata de utilizare ramasa;
- $D_{ut}$  = durata de utilizare totala:  $D_{ut} = D_{uc} + D_{ur}$

**Deprecierea functionala** este determinata de defecte ale structurii, materialelor sau proiectului cladirii atunci cand se face comparatia cu cea mai buna utilizare și cu cele mai adecvate cerinte privind costul efectiv al proiectului functional la momentul evaluarii. Deprecierea functionala poate fi cauzata de o deficiente fata de standarde și normele pietii, de supraadecvare. Deprecierea functionala afecteaza o cladire in urma unor decizii legate de natura activitatilor derulate in imobilul respectiv. Un bun care era adecvat functional la momentul constructiei sale, poate deveni neadecvat pe masura ce standardele și materialele de constructie se schimba.

Se poate aprecia ca și depreciere de ordin functional a unei cladiri industriale, o inaltime a plafonului semnificativ mai mica sau mai mare in cazul de fata, decat cea ceruta in mod curent, de majoritatea utilizatorilor industriali. In cazul supradimensionarii sau “supraadecvarii”, deprecierea functionala se cuantifica prin cheltuiala de capital excedentara in comparatie cu cea pentru activul echivalent modern. Avand in vedere aceste considerente, in cazul activului analizatnu se estimeaza o depreciere functionala.

**Deprecierea economica** este generata, în general, de factori externi proprietatii, cum ar fi: degradarea conditiilor generale economice, schimbarea conditiilor de utilizare a proprietatilor invecinate, diminuarea cererii, vecinatati neatractive sau generatoare de poluare, reglementari și standarde locale, cresterea preturilor la materiile prime, utilitati, manopera etc.

### 5.3 Abordarea prin venit

#### *Metoda capitalizării veniturilor*

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Premisa de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți.

Capitalizarea directă este o metodă în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul estimat pentru un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează într-un singur pas, fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit, fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Valoarea bazată pe venit se calculează după formula:

$$V_r = VNE / R_c \text{ unde:}$$

- VNE = venit net din exploatare,
- R<sub>c</sub> = rata de capitalizare.

$$VNE = VBE - \text{Cheltuieli de Exploatare}$$

$$VBE = VBP * (100 - \text{Grad neocupare}) / 100$$

$$VBP = \text{Chiria teren (euro/luna)} * 12 \text{ luni}$$

VBE - venitul brut din exploatare;

VPB - venitul potential brut in ipoteza unui grad de ocupare (Go);

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori, printre care:

- gradul de risc;
- atitudinea pietei fata de evolutia inflatiei in viitor;
- ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative;
- cererea si oferta de bani si de capital;
- politica de dezvoltare a regiunii.

#### *Estimarea ratei de capitalizare*

Ratele de capitalizare, sunt preluate din piata si sunt exprimate ca multipli de pret sau ca o rata a rentabilitatii investitiei.

Rata de capitalizare este apreciata de evaluator in functie de raportul dintre venitul net din exploatare si pretul de vanzare (ofertare) al unor proprietati imobiliare similare din aceasi zona, pentru care se cunosc aceste date.

$$R_c = VNE / V_p$$

Venitul net din exploatare, obtinut in urma inchirierii, se calculeaza pornind de la chiriile percepute de piata pentru proprietatile comparabile, inmultite cu numarul de luni ale unui an si gradul de ocupare, din care se scad cheltuielile de exploatare si taxele platite de proprietar.

Pe zona analizata piata este inactiva pe segmentul inchirierilor de proprietati imobiliare similare.

**Abordarea prin venit nu a putut fi aplicata, datorita lipsei informatiilor vizand proprietati similare inchiriate, in aceasta zona cat si in zonele apropiate.**



## 5.4 „Recuperarea” investiției ținând cont de durata economică de funcționare

Scopul abordării este stabilirea valorii costului net al construcției (CIN) proprietății apoi prin reconsiderare față de durata economică se calculează valoarea anuală de recuperare a investiției. Ținând cont de utilitatea construcției, proprietarul/administratorul poate decide închirierea acesteia la o valoare de recuperare.

În unele cazuri există limitări impuse de legislație, exemple extrapolate și închirierilor:  
o **Articolul 17 din LEGEA 50/1991**, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

*“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 în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente”.*

Datorită lipsei datelor relevante privind chirii asemănătoare în loc. Tatarani, evaluatorul a aplicat următorul raționament: s-a stabilit costul de înlocuire net al construcției (CIN) apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul de închiriere.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea CIN a construcției, care să reflecte aproximativ costul de înlocuire real, se stabilește costul de înlocuire brut (de nou) apoi se scad sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională și depreciere economică (externă). Estimarea costului de înlocuire net al construcției.

În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor “COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)” actualizate prin calalogul “INDICI DE ACTUALIZARE 2019 - 2020, Editor IROVAL

În urma metodologiei a rezultat următoarea valoare a construcției:

**Constructia - Cabinete medicale umane si farmacie:**

***Valoare constructie = 103.500 euro ~ 494.616 lei***

***Valoare chirie/redeventa constructie = Valoare constructie/25 ani=103.500/25=4140 euro/an***

***Valoare chirie/redeventa constructie = Valoare chirie pe an/12 luni =4140/12=345 euro/luna***

***Valoare chirie/redeventa constructie = Valoare chirie pe luna/Suprafata utila=***  
***345/124, 28 =2,78 euro/mp/luna***



## **Capitolul 6**

### **CONCLUZII**

#### **6.1. Concluzia asupra valorii – chiria/redeventa obtinuta**

Chiria/redeventa de piata a proprietatii imobiliare “cabinete medicale umane si farmacie + teren intravilan” situata in localitatea Tatarani, str.Magnoliei, nr.6, jud.Prahova, estimata prin recuperarea investitiei tinând cont de durata economică de funcționare

***Chirie/redeventa cabinete medicale umane si farmacie+teren = 407 euro/luna***

***Chirie/redeventa teren = 62 euro/luna = 0,06 euro/mp/luna ~ 0,29 lei/mp/luna***

***Chirie/redeventa cabinete umane si farmacie = 345 euro/luna = 2,78 euro/mp/luna ~ 13,29 lei/luna***

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente si au fost obtinute din surse de incredere.

*Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata înainte de a fi utilizata.*

**Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.**

**Evaluator autorizat – Membru titular**

**Vijieac Magda Letitia**

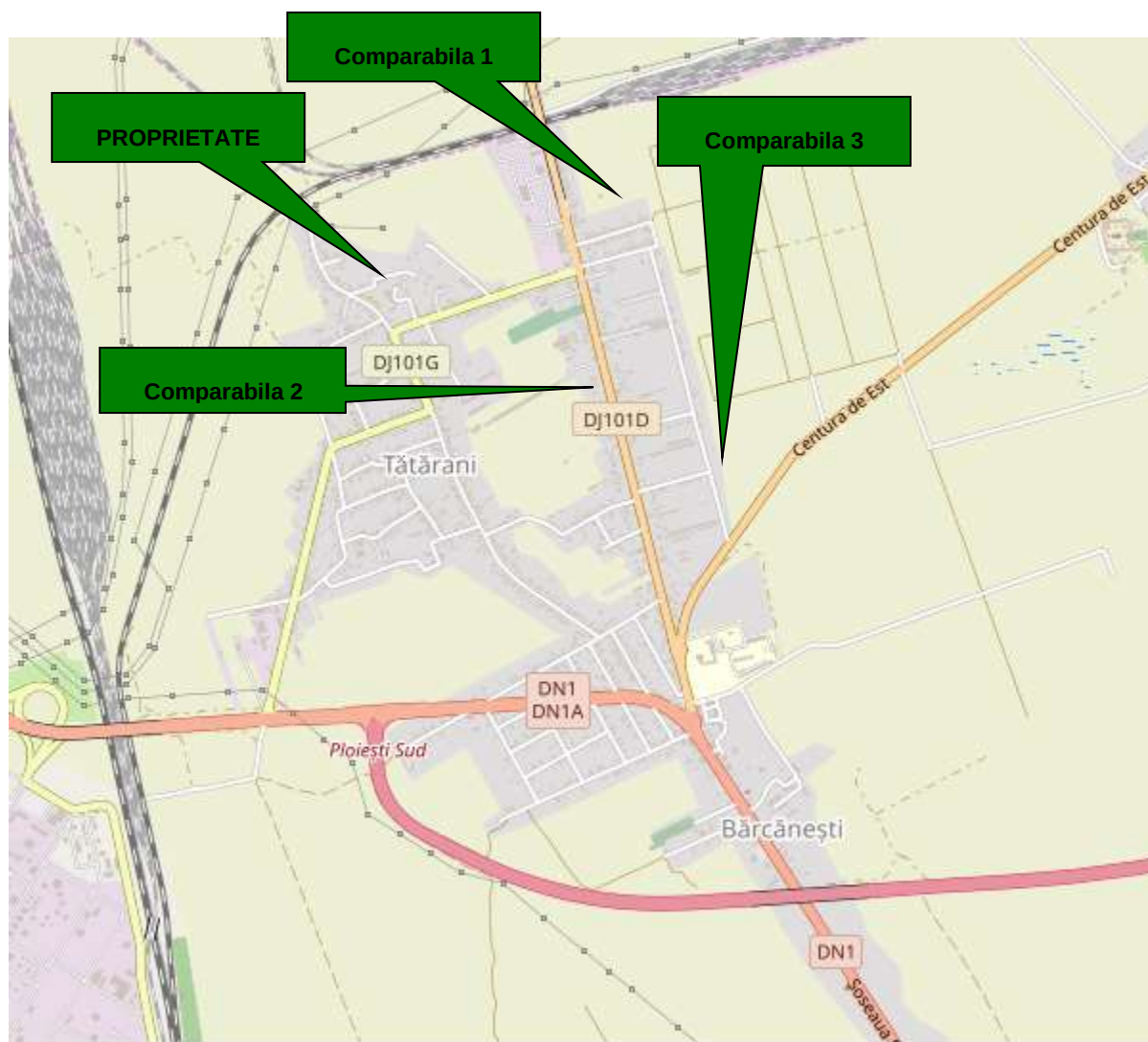
# ANEXE

## **➤ FISE PREZENTARE**

## ➤ FISE EVALUARE

## ➤ DOCUMENTAR FOTO

➤ **HARTA cu amplasamentul activului**



➤ **DOCUMENTE, DATE SI INFORMATII validate de piata pentru evaluare**



➤ **DOCUMENTE DE PROPRIETATE PRIMITE DE LA  
DETINATORUL ACTIVULUI**



**Anexa nr.3** la H.C.L.Bărcănești nr.14/23.03.2020

### CAIET DE SARCINI

*privind concesiunea unui imobil (teren și construcții) cu destinația cabinete medicale umane și farmacie (oficină), ce aparține domeniului public al Comunei Bărcănești, situat în Județul Prahova, Comuna Bărcănești, sat Tătărani, str. Magnoliei, nr.6, înscris în Cartea funciară nr.25281 Bărcănești*

#### 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII

1.1. Imobilul este situat în Comuna Bărcănești, sat Tătărani, str. Magnoliei, nr.6, aparține domeniului public al Comunei Bărcănești, și înscris în Cartea Funciara nr. 25281.

Clădirea a fost construită în 1968, modernizată în 2018 -2019 făcând obiectul unei investiții prin care s-a schimbat destinația în cabinete medicale umane și farmacie, (Oficină).

1.2. Imobilul este compus din :

1) terenul aferent construcției cu o suprafață de 1091 mp ,tarla 8, parcela 453, categoria curti constructii, inscris în Cartea Funciara nr. 25281.

2) cladire cu o suprafață totală construită de 170 mp și o suprafață utilă de 124,28 mp compus din:

- Cabinet medical uman ..... Su = 26,38 m<sup>2</sup>
- Sală tratamente..... Su = 10,06 m<sup>2</sup>
- Sală așteptare ..... Su = 8,47m<sup>2</sup>
- Grupuri sanitare persoane +persoane cu dizabilități .. ..... Su = 10,53m<sup>2</sup>
- Hol ..... Su = 10,83m<sup>2</sup>
- Depozit..... Su = 3,38 m<sup>2</sup>
- Farmacie..... Su = 20,06 m<sup>2</sup>
- Sală sterilizare ..... Su = 2,86 m<sup>2</sup>
- Hol..... Su = 3,13 m<sup>2</sup>
- Cabinet stomatologic ..... Su = 10,25 m<sup>2</sup>
- Cameră deșeuri..... Su = 2,35 m<sup>2</sup>

- Vestiar .....Su =3 m<sup>2</sup>
- Sală așteptare .....Su = 6,86 m<sup>2</sup>
- Centrală termică .....Su = 6,12 m<sup>2</sup>

1.3. Din punct de vedere social utilizarea acestui spațiu în scop medical va duce la asigurarea unei asistențe medicale mai bune pentru locuitorii comunei.

1.4 Din punct de vedere economic , redevența va constitui o sursă suplimentară de venit la bugetul local.

## 2.CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIONĂRII

2.1 Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau juridică indiferent de cetățenie. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur: spațiu cu destinație de cabinete medicale și farmacie(oficină) și teren;
- b) bunurile proprii: dotării minime în concordanță cu serviciile medicale furnizate pe specialități și cu legislația în vigoare;

**Bunurile de retur** sunt bunurile predate prin proces verbal la încheierea contractului de concesiune,concesionarul fiind obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesionării și vor reveni de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini, concedentului la expirarea contractului de concesiune .

**Bunurile proprii** sunt bunuri care aparțin concesionarului și sunt utilizate de către acesta pe durata concesiunii, iar la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul proprietate publică.

2.2. Din punct de vedere al mediului, concesionarul este obligat să își desfășoare activitatea numai în conformitate cu actele normative care reglementează protecția mediului și conform avizelor obținute.

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesionării, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

2.3 Obligatorietatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanentă

În cazul în care concesionarul dorește rezilierea contractului de concesiune are obligația de a notifica concedentul cu 90 de zile înainte.

**2.4. Concesionarul are interdicția de a subconcesiona, în tot sau în parte , unei alte persoane obiectul concesionării.**

**2.5. Concesionarul poate închiria partial bunul concesionat pe durata concesionării, cu acordul concedentului , în condițiile următoare:**

- Valoarea chiriei pe luna din cota parte închiriată să nu depășească nivelul redevenței lunare plătită de concesionar;
- Să nu aducă nici o modificare la aspectul și compartimentarea clădirii fără acordul scris al concedentului;

Concesionarul este responsabil de plata utilitatilor pentru spațiu închiriat.

## 2.6 Durata concesionării

Durata concesiunii imobilului (teren + construcție) va fi de 20 de ani (douăzeci), începând cu data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de prelungire prin acordul de voință al părților, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Cererea de prelungire poate fi solicitată de ambele părți cu cel puțin 90 (nouăzeci) de zile înainte de terminarea perioadei contractuale.

## **2.7 Redevența minimă și modul de calcul al acesteia:**

Nivelul minim al redevenței stabilit prin raportul de evaluare nr. 44/25.02.2020, ținând cont de durata economică de funcționare este în valoare de 407 euro/lună detaliat astfel:

- redevența teren – 62 euro /lună

-redevența cabinet medicale și farmacie - 345 euro/lună

Valoarea redevenței se actualizează anual cu rata inflației și va fi prevăzută într-un act adițional semnat de ambele părți contractante.

Concesionarul se obligă să achite impozitul pe clădire și teren pentru spațiul concesionat potrivit prevederilor legale în vigoare.

Redevența lunară se va calcula la cursul euro din ziua emiterii facturii.

Întârzierile la plată a redevenței se vor sancționa cu penalități conform prevederilor, înscrise și în contractul de concesiune.

Plata se face lunar, până la data de 15 a lunii următoare.

### **Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:**

- A) Cel mai mare nivel al redevenței – Formular nr.2 “Oferta financiară” - 40 de puncte;**
- B) Capacitatea economico-financiară a ofertanților – Formular nr. 4 - “Programul de întreținere și exploatare al imobilului pe durata concesiunii” - 15 de puncte;**
- C) Protecția mediului înconjurător – Formular nr. 3 “Declarație privind respectarea legislației privind condițiile de mediu pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune” – 15 de puncte**
- D) Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – Cod CAEN aferent serviciilor medicale și farmaceutice – Formular nr. 1 “Date generale despre ofertant” - 30 de puncte**

**Total punctaj – 100 de puncte.**

### **Algoritm de calcul pentru criteriul –cel mai mare nivel al redevenței:**

a)- pentru cel mai mare nivel al redevenței lunare acordată de ofertant, exprimat valoric în euro/lună se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare, respectiv 40 puncte;

b) pentru orice alt nivel al redevenței lunare decât cel prevăzut la lit. a), se acordă un punctaj proporțional, astfel:  $P = (\text{redevența lunară ofertată} / \text{cea mai mare redevența ofertată}) \times 40$ .

Pentru celelalte criterii de evaluare se acordă punctajul maxim dacă sunt prezentate documentele solicitate, iar în lipsa acestora punctajul va fi 0 (zero).

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasificați 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

Valabilitatea ofertei : 90 (nouăzeci) de zile.

## **2.8 Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent**

Contravaloarea documentației aferente procedurii este în valoare de 10 lei.

Costul garanției de participare la licitație este în valoare de 100 lei .

Costul garanția de participare și documentația aferente procedurii se vor achita la casieria Primăriei comunei Bărcănești sau în contul RO28TREZ5395006XXX002026 ,deschis la Trezoreria Statului.

Concesionarul are obligația ca, în termen de 90(nouăzeci) de zile de la data semnării contractului, să depună cu titlu de garanție ,o sumă fixă reprezentând suma obligației de plată a redevenței datorate pentru trei luni de activitate. Modul de constituire al garanției contractuale este prin virament bancar într-un cont distinct deschis la Trezoreria Statului sau printr-un instrument de garantare emis de o instituție de credit din România, în termen de 90(nouăzeci) de zile de la data semnării contractului. Aceasta se va restitui în termen de 14 (patrusprezece) zile de la încetarea contractului de concesiune, dacă nu sunt pretenții asupra acesteia din partea concedentului .

## **2.9 Condiții de siguranță în exploatare**

Concesionarul are obligația de a lua măsurile necesare privind siguranța în exploatare. În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa bunul.

### **Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz.**

Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului concesiionat privind folosirea și conservarea patrimoniului.

### **Protecția mediului**

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, iar în vederea gestionării responsabile a deșeurilor rezultate din activitatea sanitară, acesta va avea încheiat un contract de prestări servicii cu o societate autorizată de colectare, transport și depozitare deșeuri medicale, chimice și farmaceutice.

### **Protecția muncii**

Concesionarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția muncii.

### **Alte condiții impuse**

Concesionarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la normele privind P.S.I., protecția persoanelor privind datele cu caracter personal și de sănătate , condiții impuse de acordurile și convențiile în vigoare.

### 3.CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1. Pot participa la procedura de concesiune prin licitație publică persoanele juridice sau fizice care au ca obiect de activitate furnizarea serviciilor medicale și farmaceutice.

3.2. În vederea participării la licitație ofertantul poate să obțină documentația aferentă procedurii după site-ul instituției -gratis sau la sediul primăriei Comunei Bărcănești –contracost.

3.4. Ofertele se redactează în limba română.

3.5. Ofertele se depun la sediul concedentului, până la data și ora precizată în anunțul public, în două plicuri închise și sigilate. Plicul interior închis și sigilat se introduce în plicul exterior, care se închide și se sigilează și se înregistrează în ordinea primirii la Registratură Primăriei Comunei Bărcănești, precizându-se data și ora.

3. 6. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

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

3. 8. Riscurile legate de transmiterea ofertei, forța majoră cad în sarcina persoanei interesate.

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

3.10. 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.

3.11. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

3. 12. **Plicul exterior** va trebui să conțină:

a) Scrisoare de înaintare;

b) Împuternicirea persoanei desemnate să participe la deschidere (dacă este cazul) și o copie după actul de identitate al acesteia;

c) Chitanța prin care se dovedește plata garanției de participare la licitație

d) Copie după dovada cumpărării documentației aferente procedurii(dacă e cazul);

e) Declarație de participare la licitație cu oferta independentă semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;

f) Acte doveditoare privind statutul profesional – licențiat în științe medicale , specializările și competențele dobândite(diplome, certificate, atestate), copie conform cu originalul;

g) Certificat de Acreditare eliberat de Colegiul Medicilor/Autorizație de liberă practică , valabile la data deschiderii ofertelor, copii conform cu originalul;

h) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte domeniul de activitate , emis cu cel mult 30 de zile, calculate până la data deschiderii ofertelor (original , copie legalizata sau copie xerox semnată pentru conformitate cu originalul)- în cazul persoanelor juridice

i) Dovadă privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de organul fiscal competent, valabile la data deschiderii ofertelor;

j) Angajament privind realizarea unui contract cu Casa de Asigurări de Sănătate ( pentru medicina de familie)

k) Contractul – cadru, semnat și ștampilat (însușit prin semnătura și ștampila pe fiecare pagină)

3.13 Pe **plicul interior** se înscriu numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va trebui să conțină:

- Date generale despre ofertant– Formular nr. 1 ;

- Oferta financiară – Formular nr.2 ;

- Declarație privind respectarea legislației privind condițiile de mediu pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune – Formular nr.3;
- Programul de intretinere si exploatare al imobilului pe durata concesiunii - Formular nr.4;

3.14 În cazul necăștigării licitației, garanția de participare se restituie la cerere în termen de 3 zile.

#### **4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIONARE**

4.1 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia în termn de 90 de zile înainte de expirare;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu o notificare prealabilă de 30 zile;
- c) în cazul imposibilității continuării exploatării acestuia, înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- f) 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 plată unei despăgubiri;

4.2 În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial .

4.3. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractual de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

4.4. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

4.5 În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

4.6 Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (4.5).

4.7 Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

4.8 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. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

4.9 La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur revin concedentului;

b) bunuri proprii sunt preluate de concesionar;

## **5. FORMA LICITAȚIEI**

Formă de licitație va fi: Licitație publică deschisă cu ofertă în plic închis.

Licitația publică este procedura la care persoane fizice sau juridice interesate au dreptul de a depune o ofertă.

## **6. ALTE CLAUCZE**

Concedentul este obligat să predea bunurile primite în aceeași stare în care le au primit.

Investițiile și modernizările efectuate ulterior încheierii contractului de concesionare nu vor fi compensate de către Comună Bărcănești.

Concesionarul poate face investiții în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul scris al concedentului.

## **7. DISPOZIȚII FINALE**

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor pentru funcționare cad în sarcina concesionarului.

Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți, dacă ofertele nu au fost deschise.

Contractul de concesionare va fi încheiat după împlinirea unui termen de 20 (douazeci) de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesionare, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3(trei) zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, nu i se restituie garanția de participare iar procedura de licitație publică va fi anulată și se va organiza o nouă licitație.

## **8. COMPONENTA SI MODUL DE LUCRU A COMISIEI DE EVALUARE**

### **8.1. Componenta comisiei de evaluare.**

Comisia de evaluare va fi formată din 5 (cinci) membrii.

Nu au dreptul să fie membri în comisia de evaluare următoarele persoane:

- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.



Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese prevazute la art. 321 din OUG 57/2019 cu modificarile si completarile ulterioare.

Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, dupa termenul-limita de depunere a ofertelor, care se va pastra alaturi de dosarul concesiunii.

In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizeaza de indata concedentul despre existenta starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanti.

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

## **8.2 Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:**

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

b) intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia;

c) analizarea si evaluarea ofertelor;

d) intocmirea raportului de evaluare;

e) intocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei castigatoare.

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

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Comisia de evaluare după deschiderea plicului exterior elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor solicitate la punctul 4.1 și întocmește procesul - verbal în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor respective.

După semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți se deschid plicurile interioare ale ofertelor.

Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare putând solicita ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.

Comisia de evaluare alege oferta cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție și întocmește un raport al licitației.

## **9. PRECIZĂRI PRIVIND PROCEDURA DE EVALUARE A OFERTELOR ȘI ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Membrii comisiei examinează și evaluează ofertele individual.

Poate fi exclus dintr-o procedură pentru atribuirea concesiunii, respectiv nu este eligibil, orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

-este insolubil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori este într-o situație similară cu cele anterioare reglementate prin lege.

-face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus.

-administratoul societății a făcut obiectul unei condamnări care are autoritate de lucru judecat, pentru un delict în legătură cu conduita sa profesională.

-nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor datorate către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local.

-furnizarea de informații false în documentele de calificare.

-a comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care concedentul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc probant pe care îl are la dispoziție.

-nu îndeplinește criteriile de eligibilitate

Comisia are dreptul de a respinge o ofertă în oricare din următoarele cazuri:

-oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în Caietul de sarcini și în prezentele instrucțiuni pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare.

-oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt dezavantajoase pentru concedent.

-explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

Comisia de evaluare alege oferta mai avantajoasă din punct de vedere financiar.

Concedentul are obligația de a transmite comunicarea privind rezultatul licitației în scris, simultan, pe de o parte ofertanților/ofertantului câștigător, în care se precizează faptul că oferta sa este câștigătoare și că este invitat în vederea încheierii contractului, iar pe de altă parte, fiecărui ofertant, în care se precizează fie că oferta a fost respinsă, fie deși a fost admisă, a fost declarată necâștigătoare. Transmiterea comunicării se va face în cel mult 3 zile de la data la care comisia de evaluare a stabilit oferta câștigătoare.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte.

În caz contrar, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o oferta valabilă.

## **10. PRECIZĂRI PRIVIND MODUL DE SOLUȚIONARE A LITIGIILOR**

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

**PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,**

 **Dănuț Duță**

**Contrasemnează:**

Secretarul general al comunei

 **Nicoleta Savu**

OFERTANTUL  
(denumirea/numele, sediul/adresa, telefon, fax)

---

**Formular nr.1**

**DATE GENERALE  
DESPRE OFERTANT**

Denumirea/numele și sediul/adresa \_\_\_\_\_  
Numărul și data înregistrării la Registrul comerțului \_\_\_\_\_  
Codul fiscal \_\_\_\_\_  
Capitalul social \_\_\_\_\_  
Obiectul de activitate / CodCAEN \_\_\_\_\_

Data completării

---

Ofertantul,

---

(semnătura autorizată)

*Operator economic*

.....

*(denumirea/numele)*

## **OFERTĂ FINANCIARA**

*pentru concesiunea unui imobil (teren și construcții) cu destinația cabinete medicale umane și farmacie (oficină), ce aparține domeniului public al Comunei Barcanesti, situat in Județul Prahova, Comuna Bărcănești, sat Tătărani, str.Magnoliei, nr.6, înscris in Cartea funciară nr.25281 Bărcănești*

**CĂTRE**

**COMUNA BĂRCĂNEȘTI**

Strada Crinilor, nr.108

În urma examinării documentelor licitației privind concesiunea unui spațiu în suprafața utilă de 124,28 mp și teren în suprafața de 1091 mp, redeventa oferită de noi este \_\_\_\_\_ euro/lună (prețul în cifre și litere).

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm prevederile caietului de sarcini, contractului și modalitatea de achitare a redeventei stabilită de către concedent.

Valabilitatea ofertei 90 de zile de la data depunerii.

În conformitate cu instrucțiunile pentru ofertanți, înscrise în documentele licitației, anexam dovada plății garanției de participare la licitație, în suma de 100 lei, conform documentației de atribuire.

Data

Operator economic,

.....

*(semnatura autorizată și ștampila)*

Operator economic

(denumire/numele)

**DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA LEGISLAȚIEI PRIVIND CONDIȚIILE DE MEDIU  
PE TOATĂ DURATA DE ÎNDEPLINIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Subsemnatul/a ..... (nume / prenume)  
....., reprezentant legal / împuternicit al ..... (denumirea / numele  
și sediu / adresa candidatului/ofertantului)....., în calitate de ofertant la procedura  
..... organizată de autoritatea contractantă  
.....(numele autorității)..... declar pe propria răspundere, că la elaborarea  
ofertei am ținut cont de toate obligațiile relevante din domeniile mediului pentru activitățile ce se vor  
desfășura pe parcursul îndeplinirii contractului de concesiune în conformitate cu prevederile Legii nr.  
265/2006 privind aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului și ale celorlaltor reglementări  
aplicabile.

Data .....

Operator economic,.....

(semnatura autorizată și ștampila)

Operator economic

*(denumire/numele)*

**Programul de intretinere si exploatare al imobilului pe durata concesiunii**

Ofertantul va prezenta informatii referitoare la intretinerea si exploatarea imobilului , prin care va demonstra intelegerea prevederilor documentatiei (caietul de sarcini si contract) ,pe durata concesiunii.

Data

.....

Operator economic,

*(semnatura autorizată și ștampila)*



Anexa nr.4 la H.C.L.Bărcănești nr.14/23.03.2020

## CONTRACT DE CONCESIUNE

### I.Părțile contractante

**Comună Bărcănești**, identificată prin codul unic de înregistrare 2845311, cu sediul în Județul Prahova, Comună Bărcănești, Sat Bărcănești, Str. Crinilor, Nr. 108, reprezentată prin Lupu Valeriu, având funcția de Primar, în calitate de concedent pe de o parte,

și

..... persoana fizică (domiciliat în ....., CNP ....., buletinul/cartea de identitate) medicul titular al cabinetului/reprezentantul legal al societății civile medicale/reprezentantul legal al unității medico-sanitare cu personalitate juridică ....., cu sediul social în ....., înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale ..... sub nr. .... din ....., cod fiscal ..... din ....., având contul deschis la ....., în calitate de concesionar, , pe de altă parte,

în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Bărcănești de aprobare a concesiunii, nr. .... din ....., s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### II.Definiții

*Contract*-reprezintă acordul de voință cu titlu oneros, asimilat, potrivit legii, actul administrativ, încheiat în scris între unul sau mai mulți operatori economici, numiți Concesionar și una sau mai multe autorități contractante, numite Concedent, în vederea îndeplinirii integrale și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;

*Concedent și concesionar*- părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;

*Concedent*- beneficiarul serviciilor în baza contractului, precum și succesorii legali ai acestuia. Concedentul are același înțeles cu Autoritatea Contractantă/Entitatea Contractantă în înțelesul legislației achizițiilor;

*Concesionar*- Persoana juridical/ fizică sau orice asociere de persoane juridice, legal constituită, responsabilă cu realizarea obiectului contractului;

*Prețul contractului*- prețul plătitibil concesionarului de către concedent, în baza contractului, pentru îndeplinirea integral și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;

*Forța majora*- un eveniment mai presus de controlul părților care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu poate fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului;

*Bunurile de retur* sunt bunurile predate prin proces verbal la încheierea contractului de concesiune, concesionarul fiind obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii și vor reveni de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini, concedentului la expirarea contractului de concesiune.

*Bunurile proprii* sunt bunuri care aparțin concesionarului și sunt utilizate de către acesta pe durata concesiunii, iar la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului.

Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul proprietate publică.

### III. Obiectul contractului de concesiune

(1) Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea imobilului (teren și construcții) cu destinația cabinete medicale umane și farmacie (oficină), ce aparține domeniului public al Comunei Bărcănești, situat în Județul Prahova, Comună Bărcănești, sat Tătărani, str. Magnoliei, nr.6 pentru asigurarea serviciilor asistentă medicală și farmacie (oficină).

Imobilul ce face obiectul concesiunii Imobilul este compus din:

1) terenul aferent construcției cu o suprafață de 1091 mp, tarla 8, parcela 453, categoria curți construcții, înscris în Cartea Funciara nr. 25281.

2) clădire cu o suprafață totală construită de 170 mp și o suprafață utilă de 124,28 mp (conform releveului, ce va constitui **anexa nr. 1** la contractul de concesiune):

|                                                             |                           |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|
| - Cabinet medical uman .....                                | Su = 26,38 m <sup>2</sup> |
| - Sală tratamente.....                                      | Su = 10,06 m <sup>2</sup> |
| - Sală așteptare .....                                      | Su = 8,47m <sup>2</sup>   |
| -Grupuri sanitare persoane + persoane cu dizabilități ..... | Su = 10,53m <sup>2</sup>  |
| -Hol .....                                                  | Su = 10,83m <sup>2</sup>  |
| -Depozit.....                                               | Su = 3,38 m <sup>2</sup>  |
| -Farmacie.....                                              | Su = 20,06 m <sup>2</sup> |
| -Sală sterilizare .....                                     | Su = 2,86 m <sup>2</sup>  |
| -Hol.....                                                   | Su = 3,13 m <sup>2</sup>  |
| -Cabinet stomatologic .....                                 | Su = 10,25 m <sup>2</sup> |
| -Cameră deșeuri.....                                        | Su = 2,35 m <sup>2</sup>  |



-Vestiar .....Su =3 m<sup>2</sup>

-Sală așteptare .....Su = 6,86 m<sup>2</sup>

-Centrală termică .....Su = 6,12 m<sup>2</sup>

(2) Predarea – primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia în 5 zile lucrătoare de la data încheierii prezentului contract și va constitui **anexa nr.2** la contractul.

(3) Obiectivele concesiunii sunt asigurarea serviciilor medicale de medicină de familie prin Cabinete Medicale Individuale, farmacie umană(oficina) și cabinet stomatologic .

(4) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: spațiu cu destinație de cabinete medicale și farmacie(oficina) si teren ;

b) bunurile proprii: obiecte de mobilier, aparatură și instrumentar medical, medicamente și preparate farmaceutice - dotării minime în concordanță cu serviciile medicale furnizate pe specialități și cu legislația în vigoare;

#### **IV. Durata concesiunii**

(1) Durata concesiunii imobilului (teren + construcție ) va fi de 20 de ani (douăzeci) , începând cu data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de prelungire prin acordul de voință al partilor , cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani .

(2) Cererea de prelungire poate fi solicitată de ambele părți cu cel puțin 90 (nouăzeci) de zile înainte de terminarea perioadei contractuale.

#### **V. Redevența**

(1) Redevența este de ..... euro/lună pentru construcție și teren , plătită lunar în lei la cursul de schimb al BNR în ziua emiterii facturii .

Plata se va face lunar, până la data de 15 a lunii următoare.

(2) Valoarea redevenței se actualizează anual cu rata inflației și va fi prevăzut într-un act adițional semnat de ambele părți contractante.

(3) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații, dă dreptul concedentului să ceară concesionarului, penalități în cuantum de 0,1 % pe zi .

#### **VI. Plata redevenței**

(1) Plata redevenței se face în contul:

- contul concedentului nr. RO47TREZ53921A300530XXXX, deschis la Trezoreria Boldești Scăieni.

(2) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații mai mult de 3(trei) luni, conduce la rezilierea contractului.

#### **VII. Drepturile și obligațiile părților**

## **Drepturile și obligațiile concedentului**

- (1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.
- (2) Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
- (5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.
- (9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.
- (10) Concedentul va suporta investițiile majore cauzate de calamități naturale care afectează desfășurarea activității concedentului.

## **Drepturile și obligațiile concesionarului**

- (1) Concesionarul are obligația de a depune documentația pentru avizarea spațiului pe activitatea desfășurată în condițiile legii.
- (2) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- (3) Concesionarul are dreptul de a folosi, bunul care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.  
Concedentul este obligat să predea bunurile primite în aceeași stare în care le au primit, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.  
Investițiile și modernizările efectuate ulterior încheierii contractului de concesiune nu vor fi compensate de către Comună Bărcănești.
- (4) Concesionarul poate face investiții în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul scris al concedentului.
- (5) Concesionarul are obligația de a face transferul privind contractele de utilități (apa, gaze, electricitate, salubritate) pe perioada derulării contractului de concesiune, în termen de 5 (cinci) zile de la semnarea contractului, astfel să nu existe riscurile de neplata a utilităților.

- (6) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
- (7) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urmă:
- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
  - b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- (8) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.
- (9) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.
- (10) Concesionarul are obligația ca, în termen de 90 (nouazeci) de zile de la data semnării contractului, să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând suma obligației de plată a redevenței datorate pentru trei luni de activitate. Modul de constituire al garanției contractuale este prin virament bancar într-un cont distinct deschis la Trezoreria Statului sau printr-un instrument de garantare emis de o instituție de credit din România, în termen de 90 (nouazeci) de zile de la data semnării contractului. Aceasta se va restitui în termen de 14 (patrusprezece) zile de la încetarea contractului de concesiune, dacă nu sunt pretenții asupra acesteia din partea concedentului.
- (11) 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.
- (12) Concesionarul este obligat să:
- plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică,
  - suporte cheltuielile privind utilitățile aferente (apa, gaze naturale, lumina)
  - să efectueze și să suporte costurile reparațiilor curente de întreținere a clădirii
  - să achite contravaloarea taxelor și impozitele aferente imobilului
  - să încheie asigurarea obligatorie a clădirii, conform legii;
- (13) Concesionarul are obligația de a înscrie contractul de concesiune în Cartea Funciara a Comunei Barcanesti în termen de 30 (treizeci) de zile de la semnarea acestuia și să îl radieze din Cartea Funciara a Comunei Barcanesti la încheierea perioadei contractuale în termen de 30 (treizeci) de zile.
- (13) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
- (14) 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, până la preluarea acestora de către concedent.
- (15) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminenta 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.
- (16) Concesionarului îi revine îndeplinirea tuturor responsabilităților de mediu în legătură cu contractul de concesiune.

### **VIII. Încetarea contractului de concesiune**

(1) Contractul de concesionare încetează în următoarele situații:

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

- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu o notificare prealabilă de 30 (treizeci) zile;
  - c) în cazul imposibilității continuării exploatării acestuia, înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
  - d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
  - e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
  - f) 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 plată unei despăgubiri;
- (2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial .
- (3) Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- (4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- (5) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.
- (6) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar .
- (7) 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. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.
- (8) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesionare, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesionării vor fi repartizate după cum urmează:
- a) bunuri de retur revin concedentului- sunt bunurile proprietate publica sau privata a concedentului care au fost puse la dispozitia concesionarului de catre cencedent in scopul furnizarii serviciilor care fac obiectul contractului de concesiune si care revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune;
  - b) bunuri proprii - care apartin concesionarului si sunt utilizate de catre acesta pe durata concesiunii, care la incetarea contractului de concesiune raman in proprietatea concesionarului.

## **IX. Răspunderea contractuală**

- (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

## **X. Forță majoră**

- (1) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în

mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 24(douazeci si patru ) ore de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

(3) Dacă în termen de 24 (douazeci si patru) ore de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de concesiune fără că vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## **XI. Notificări**

(1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită, dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune prin poștă, curier,e-mail, fax.

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

(3) Dacă notificarea se trimite prin curier sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare.

## **XII. Litigii**

(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

(2) În cazul în care soluționarea pe cale amiabilă nu este posibilă, acestea sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

## **XIII. Clauze finale**

(1) Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

(2) Prezentul contract de concesiune, împreună cu **anexele 1 și 2**, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(3) Prezentul contract de concesiune a fost astăzi ....., în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte data semnării lui.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

**PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,**

 **Dănuț Duță**

**Contrasemnează:**

Secretarul general al comunei  
 Nicoleta Savu

### PROCES VERBAL

de predare –primire spațiu cu destinație cabinete medicale și farmacie(oficina) și teren

încheiat astăzi.....

**Comuna Bărcănești** , cu sediul în Județul Prahova, Sat Bărcănești, Str. Crinilor, Nr. 108, reprezentat prin Lupu Valeriu, având funcția de Primar , în calitate de predator /concedent, pe de o parte,

și

....., persoana fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoana juridică (actul constitutiv al agentului economic) ....., cu sediul principal în ....., reprezentat prin ....., având funcția de ....., în calitate de primitor/concesionar, pe de altă parte, la data de ....., la sediul concedentului (alt loc, adresa etc.) .....,

Am procedat azi, data de mai sus, primul la primirea și secundul la preluarea imobilul situat în Comuna Bărcănești, sat Tătărani, str. Magnoliei, nr.6, înscris în Cartea Funciara nr. 25281 ,compus din:

- Cabinet medical uman ..... Su = 26,38 m<sup>2</sup>
- Sala tratamente..... Su = 10,06 m<sup>2</sup>
- Sala așteptare ..... Su = 8,47m<sup>2</sup>
- Grupuri sanitare persoane +persoane cu dizabilități ..... Su = 10,53m<sup>2</sup>
- Hol .....Su = 10,83m<sup>2</sup>
- Depozit.....Su = 3,38 m<sup>2</sup>

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| -Farmacie.....              | Su = 20,06 m <sup>2</sup> |
| -Sala Sterlizare .....      | Su = 2,86 m <sup>2</sup>  |
| -Hol.....                   | Su = 3,13 m <sup>2</sup>  |
| -Cabinet stomatologic ..... | Su = 10,26 m <sup>2</sup> |
| -Camera deșeuri.....        | Su = 2,35 m <sup>2</sup>  |
| -Vestiar .....              | Su = 3 m <sup>2</sup>     |
| -Sala așteptare .....       | Su = 6,86 m <sup>2</sup>  |
| -Centrala termică .....     | Su = 6,12 m <sup>2</sup>  |

Suprafață utilă -124,28 mp;

Suprafață totală construită -170 mp;

Suprafață teren - 1091 mp .

Exploatarea spatiilor puse la dispoziție de predatorul concedent cade în sarcina primitivului concesionar, în conformitate cu documentația aferentă .

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal, în 2(două) exemplare câte unul pentru fiecare parte.

Am predat,

Am primit,



|                                                                                   |                                                                                                          |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>R O M Â N I A</b><br><b>JUDEȚUL PRAHOVA</b><br><b>CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI</b><br><b>BĂRCĂNEȘTI</b> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

Anexa nr.5 la H.C.L.Bărcănești nr.14/23.03.2020

**FIȘA DE DATE A ACHIZIȚIEI  
ȘI INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**

**SECȚIUNEA I: AUTORITATEA CONTRACTANTĂ**

**I.1) DENUMIRE, ADRESA ȘI PUNCT(E) DE CONTACT**

|                                                                                                                                                                                                                                |                                             |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|
| Denumire oficială: COMUNA BĂRCĂNEȘTI                                                                                                                                                                                           |                                             |               |
| Adresă: Strada CRINILOR, nr. 108                                                                                                                                                                                               |                                             |               |
| Localitate: BĂRCĂNEȘTI                                                                                                                                                                                                         | Cod poștal:<br>107055                       | Țara: România |
| Punct(e) de contact: Registratura instituției<br>În atenția: Achiziții Publice                                                                                                                                                 | Telefon: 0244276595<br>Mobil : 0786 179 065 |               |
| E-mail:<br>primaria_barcanesti@yahoo.com<br>achizitii@barcanesti.ro                                                                                                                                                            | Fax: 0244 276 595                           |               |
| Adresa/ele de internet (dacă este cazul): www.primariabarcanesti.ro<br>Adresa sediului principal al autorității contractante (URL): ): www.primariabarcanesti.ro<br>Adresa profilului cumpărătorului (URL): www.e-licitatie.ro |                                             |               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alte informații pot fi obținute la:<br><div style="text-align: center;"> <input checked="" type="checkbox"/> Punctul (punctele) de contact menționat(e) anterior<br/> <input type="checkbox"/> Altele:         </div>                                                                                                                             |
| Caietul de sarcini, documentația specifică (pentru concesiuni) și/sau documentele suplimentare (inclusiv documentele pentru dialogul competitiv și sistemul de achiziție dinamic) pot fi obținute la:<br><div style="text-align: center;"> <input checked="" type="checkbox"/> Punctul (punctele) de contact menționat(e) anterior         </div> |

|                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Altele:                                                                                            |
| Ofertele/proiectele sau solicitările/cererile de participare sau candidaturile trebuie transmise la:                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Punctul (punctele) de contact menționat(e) anterior<br><input type="checkbox"/> Altele: |
| Număr zile până la care se pot solicita clarificări înainte de data limita de depunere a ofertelor/candidaturilor           |
| Zile : 10 zile înainte de data limita de depunere a ofertelor/candidaturilor                                                |

## I.2) TIPUL AUTORITĂȚII CONTRACTANTE ȘI ACTIVITATEA PRINCIPALĂ (ACTIVITĂȚILE PRINCIPALE)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Minister sau orice altă autoritate națională sau federală, inclusiv subdiviziunile regionale sau locale ale acestora<br><input type="checkbox"/> Agenție/birou național sau federal<br><input type="checkbox"/> Colectivitate teritorială<br><input type="checkbox"/> Agenție/birou regional sau local<br><input type="checkbox"/> Organism de drept public<br><input type="checkbox"/> Instituție/agenție europeană sau organizație europeană<br><input checked="" type="checkbox"/> Altele (precizați): Autoritatea regională sau locală | <input type="checkbox"/> Servicii publice generale<br><input type="checkbox"/> Apărare<br><input type="checkbox"/> Ordine și siguranța publică<br><input type="checkbox"/> Mediu<br><input type="checkbox"/> Afaceri economice și financiare<br><input type="checkbox"/> Sănătate<br><input type="checkbox"/> Construcții și amenajări teritoriale<br><input type="checkbox"/> Protecție socială<br><input type="checkbox"/> Recreere, cultura și religie<br><input type="checkbox"/> Educație<br><input checked="" type="checkbox"/> Altele (precizați): Servicii generale ale administrațiilor publice |
| Autoritatea contractantă acționează în numele altor autorități contractante<br>da <input type="checkbox"/> nu <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## SECȚIUNEA ÎI: OBIECTUL CONTRACTULUI

### II.1) DESCRIERE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>II.1.1) Denumirea data contractului/concursului/proiectului de autoritatea contractantă/entitatea contractantă</b>                                                                                                                                                                                      |
| <b>Concesionarea unui imobil (teren și construcții) cu destinația cabinete medicale umane și farmacie (oficină), ce aparține domeniului public al Comunei Bărcănești, situat în Județul Prahova, Comună Bărcănești, sat Tătărani, str. Magnoliei, nr.6, înscris în Cartea funciară nr.25281 Bărcănești</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>II.1.2) Tipul contractului și locul de executare a lucrărilor, de livrare a produselor sau de prestare a serviciilor</b><br><b>SERVICII</b>                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| <b>a) Lucrări</b><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>B) Produse</b><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                         | <b>c) Servicii</b><br><input checked="" type="checkbox"/>                          |
| Executare<br><input type="checkbox"/><br>Proiectare și executare<br><input type="checkbox"/><br>Executarea, prin orice<br><input type="checkbox"/><br>mijloace, a unei lucrări,<br>conform cerințelor<br>specificate de autoritatea<br>contractanta                                                        | Cumpărare<br><input type="checkbox"/><br>Leasing<br><input type="checkbox"/><br>Închiriere<br><input type="checkbox"/><br>Închiriere cu opțiune de<br><input type="checkbox"/><br>cumpărare<br>O combinație între acestea<br><input type="checkbox"/> | Categoria serviciilor<br><b>CONCESIONARE</b>                                       |
| Locul principal de executare<br>.....<br>Cod NUTS □□□□□□                                                                                                                                                                                                                                                   | Locul principal de livrare<br>.....<br>Cod NUTS □□□□□□                                                                                                                                                                                                | Locul principal de prestare<br><b>COMUNĂ BĂRCĂNEȘTI</b><br>Cod NUTS: RO316 Prahova |
| <b>II.1.3) Procedura implica</b><br>Un contract de achiziții publice <input type="checkbox"/><br>Punerea în aplicare a unui sistem de achiziție dinamic (SAD) <input type="checkbox"/><br>Încheierea unui acord-cadru <input type="checkbox"/>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| <b>Concesionarea unui imobil (teren și construcții) cu destinația cabinete medicale umane și farmacie (oficină), ce aparține domeniului public al Comunei Bărcănești, situat în Județul Prahova, Comună Bărcănești, sat Tătărani, str. Magnoliei, nr.6, înscris în Cartea funciară nr.25281 Bărcănești</b> |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| <b>II.1.5) Contractul intra sub incidența acordului privind contractele de achiziții publice (GPA)</b> da <input type="checkbox"/> nu <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| <b>II.1.6) Împărțire în loturi</b> (pentru precizări privind loturile utilizați)<br>da <input type="checkbox"/> nu <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| <b>II.1.7) Vor fi acceptate variante</b> (oferte alternative)<br>da <input type="checkbox"/> nu <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |

## II.2) CANTITATEA SAU DOMENIUL CONTRACTULUI

### II.2.1) Cantitatea totală sau domeniul

Valoarea minimă estimată a redevenței: **407 EURO/LUNĂ**

## II.3) DURATA CONTRACTULUI SAU TERMENUL PENTRU FINALIZARE

Durata în ani: 20 (douăzeci) sau în zile: □□□□

## II.4) AJUSTAREA PREȚULUI CONTRACTULUI

### II.4.1. Ajustarea prețului contractului

da ■ nu □

Redevența anuală va fi indexată anual conform ratei inflației.

## SECȚIUNEA III: INFORMAȚII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE ȘI TEHNICE

### III.1) CONDIȚII REFERITOARE LA CONTRACT

#### III.1.1) Depozite valorice și garanții solicitate

##### III.1.1.a) Garanție de participare

da ■ nu □

Contravaloarea documentației aferente procedurii este în valoare de 10 lei.

Costul garanției de participare la licitație este în valoare de 100 lei .

Costul garanția de participare și documentația aferente procedurii se vor achita la casieria Primăriei comunei Bărcănești sau în contul RO28TREZ5395006XXX002026 ,deschis la Trezoreria Statului. În cazul necăștigării licitației, garanția de participare se restituie la cerere în termen de 3 zile de la semnarea contractului de concesiune.

**III.1.1.b) Garanție contractuală :** Concesionarul are obligația că, în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, să depună cu titlu de garanție ,o sumă fixă reprezentând suma obligației de plată a redevenței datorate pentru trei luni de activitate. Modul de constituire al garanției contractuale este prin virament bancar într-un cont distinct deschis la Trezoreria Statului sau printr-un instrument de garantare emis de o instituție de credit din România , în termen de 90 de zile de la data semnării contractului. Aceasta se va restitui în termen de 14 zile de la încetarea contractului de concesiune, dacă nu sunt pretenții asupra acesteia din partea concedentului .

da ■ nu □

#### III.1.2) Executarea contractului este supusă altor condiții speciale

da □ nu ■

### III.1.3. Legislația aplicabilă

OUG 57/2019 cu modificările și completările ulterioare.

## III.2) CONDIȚII DE PARTICIPARE

### III.2.1) Situația personală a operatorilor economici, inclusiv cerințele referitoare la înscrierea în registrul comerțului sau al profesiei

#### III.2.1.a) Situația personală a candidatului sau ofertantului:

SE DEPUN DE CĂTRE TOȚI OFERTANȚII INDIFERENT DE MODUL DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE ( ofertant unic sau asociere).

Pot participa la procedura de concesionare prin licitație publică **persoanele juridice sau fizice care au ca obiect de activitate furnizarea serviciilor medicale și farmaceutice.**

#### **Documente solicitate :**

- a) Scrisoare de înaintare;
- b) Împuternicirea persoanei desemnate să participe la deschidere (dacă este cazul) și o copie după actul de identitate al acesteia;
- c) Chitanța prin care se dovedește plata garanției de participare la licitație
- d) Copie după dovada cumpărării documentației aferenta procedurii (daca e cazul);
- e) Fișă cu informații privind ofertantul;
- f) Declarație de participare la licitație cu oferta independentă semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- g) Acte doveditoare privind statutul profesional – licențiat în științe medicale , specializările și competențele dobândite(diplome, certificate, atestate), copie conform cu originalul;
- h) Certificat de Acreditare eliberat de Colegiul Medicilor/Autorizație de liberă practică , valabile la data deschiderii ofertelor, copii conform cu originalul;
- i) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte domeniul de activitate , emis cu cel mult 30 de zile, calculate până la data deschiderii ofertelor (original ,copie legalizata sau copie xerox semnată pentru conformitate cu originalul) - în cazul persoanelor juridice
- j) Dovadă privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de organul fiscal competent, valabile la data deschiderii ofertelor;
- k) Angajament privind realizarea unui contract cu Casa de Asigurări de Sănătate
- m) Contractul – cadru, semnat și ștampilat (însușit prin semnătura și ștampila pe fiecare pagină);
- l) Împuternicire scrisă prin care reprezentantul legal al ofertantului deleagă reprezentarea la prezența procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie.(dacă este cazul)
- m) Cazierul judiciar al operatorului economic și al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC / actul constitutiv;

Pe **plicul interior** se înscriu numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau

sediul social al acestuia, după caz și va trebui să conțină:

- Oferta financiară – conform Anexei nr.2

**III.2.4) Contracte rezervate (după caz)**

da ☐ nu ☒

**III.3) CONDIȚII SPECIFICE PENTRU CONTRACTELE DE SERVICII**

**III.3.1) Prestarea serviciilor în cauză este rezervată unei anumite profesii persoanele juridice sau fizice care au ca obiect de activitate furnizarea serviciilor medicale și farmaceutice.**

da ☒ nu ☐

**III.3.2) Persoanele juridice au obligația să indice numele și calificările profesionale ale membrilor personalului responsabili pentru prestarea serviciilor respective**

da ☒ nu ☐

**SECȚIUNEA IV: PROCEDURA**

**IV.1) PROCEDURA DE ATRIBUIRE**

**IV.1.1) Tipul procedurii și modalitatea de desfășurare**

**IV.1.1.a) Modalitatea de desfășurare a procedurii de atribuire**

Offline ☒ On line ☐

**IV.1.1.b) Tipul procedurii**

Licitație publică deschisă cu ofertă în plic închis

**IV.1.2) Limitarea numărului de operatori economici invitați să prezinte oferte sau să participe**

Număr de operatori economici preconizat – ☐☐☐

sau Număr minim preconizat 2 (doi) și, după caz, număr maxim ☐☐☐

**IV.2) CRITERII DE ATRIBUIRE**

**IV.2.1) Criterii de atribuire**

În vederea evaluării și comparării ofertelor se stabilește că și criteriile de atribuire :

**A) Cel mai mare nivel al redevenței – 40 de puncte;**

**B) Capacitatea economico-financiară a ofertanților – anexa nr. 4**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>“Programul de întreținere și exploatare al imobilului pe durata concesiunii” - 15 de puncte;</b></p> <p><b>C) Protecția mediului înconjurător – anexa nr. 3 “Declarație privind respectarea legislației privind condițiile de mediu pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune” – 15 de puncte</b></p> <p><b>D) Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – Cod CAEN aferent serviciilor medicale și farmaceutice – anexa nr. 1 “Date generale despre ofertant” - 30 de puncte</b></p> <p><b>Total punctaj – 100 de puncte.</b></p> <p><b>Algoritm de calcul pentru criteriul –cel mai mare nivel al redevenței:</b></p> <p>a)- pentru cel mai mare nivel al redevenței lunare acordată de ofertant, exprimat valoric în euro/lună se acorda punctajul maxim alocat factorului de evaluare, respectiv 40 puncte;</p> <p>b) pentru orice alt nivel al redevenței lunare decât cel prevăzut la lit. a), se acorda un punctaj proporțional, astfel: <math>P = (\text{redevența lunară ofertată} / \text{cea mai mare redevența ofertată}) \times 40</math>.</p> <p>Pentru celelalte criterii de evaluare se acordă punctajul maxim dacă sunt prezentate documentele solicitate, iar în lipsa acestora punctajul va fi 0 (zero).</p> |  |
| <p><b>IV.2.2) Se va organiza o licitație electronică</b></p> <p><b>da <input type="checkbox"/> nu <input checked="" type="checkbox"/></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |

### IV.3) INFORMAȚII ADMINISTRATIVE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>IV.3.1) Număr de referință atribuit dosarului de autoritatea contractantă (după caz)</b></p> <hr/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>IV.3.2) Anunțuri publicate (anunț publicat) anterior privind același contract</b></p> <p><b>da <input type="checkbox"/> nu <input checked="" type="checkbox"/></b></p> <p><b>Dacă da,</b></p> <p>Anunț de intenție <input type="checkbox"/> Anunț despre profilul cumpărătorului <input type="checkbox"/></p> <p>Numărul anunțului în JO: □□□□/S □□□-□□□□□□□□ din □□/□□/□□□□ (zz/ll/aaaa)</p> <p>Alte publicări anterioare (după caz) <input type="checkbox"/></p> <p>Numărul anunțului în JO: □□□□/S □□□-□□□□□□□□ din □□/□□/□□□□ (zz/ll/aaaa)</p> <p>Numărul anunțului în JO: □□□□/S □□□-□□□□□□□□ din □□/□□/□□□□ (zz/ll/aaaa)</p> <p>Anunț de intenție</p> <p>Numărul și data publicării în SEAP</p> |

**IV.3.3) Limba sau limbile în care poate fi redactata oferta/candidatura/proiectul său cererea de participare**

ES BG CS DA DE ET EL EN FR IT LV LT HU MT NL PL PT RO  
SK ŞL FI SV

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☒ ☐  
☐ ☐ ☐

Altele:

\_\_\_\_\_  
-

**IV.3.4) Perioada minimă pe parcursul căreia ofertantul trebuie să îşi menţină oferta**  
durată în luni: 3 (trei) sau în zile: 90 (nouăzeci) de zile (de la termenul limită de primire a ofertelor)

**IV.4. PREZENTAREA OFERTEI**

**IV.4.1. Modul de prezentare a propunerii financiare**

Oferta financiară - reprezintă redevenţa pe care ofertantul se angajează să o plătească lunar. Cuantumul minim al acesteia este de 407 Euro/lună, stabilită prin raportul de evaluare a imobilului 44/25.02.2020.

Ofertarea se va face în euro/lună.

Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 (nouăzeci) de zile, perioadă în care preţul ofertei este ferm.

**IV.4.2. Instrucţiuni privind expedierea ofertelor**

La expedierea ofertelor se va proceda astfel:

Ofertele se depun la sediul concedentului, până la data şi ora precizată în anunţul public, în două plicuri închise şi sigilate. Plicul interior închis şi sigilat se introduce în plicul exterior, care se închide şi se sigilează şi se înregistrează în ordinea primirii la Registratură Primăriei Comunei Bărcăneşti, precizându-se data şi ora.

Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data limită pentru depunere, stabilită în anunţul procedurii. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

**IV.4.3. Modul de prezentare a ofertei**

Ofertele se redactează în limba română. Ofertele pot fi depuse fie la Registratură Primăriei Comunei Bărcăneşti.

Ofertanţii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora înregistrării acestora.

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

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



Ofertele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- fiecare participant poate depune doar o singură ofertă;
- ofertele primite și înregistrate după termenul limită de depunere sau depuse la o altă adresă decât cea menționată vor fi excluse din licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise;
- mai multe persoane juridice române și/sau străine au dreptul de a se asocia și de a depune oferta comună, având obligația de a-și prezenta asocierea într-o formă legalizată;
- asociații desemnează din rândul lor pe cel care, în cazul atribuirii contractului, îi reprezintă în raporturile cu autoritatea contractantă, în calitate de lider de asociație.

## SECȚIUNEA VI: INFORMAȚII SUPLIMENTARE

### VI.1) CONTRACTUL ESTE PERIODIC (*după caz*)

da ☐ nu ☒

Dacă da, precizați perioadele estimate de publicare a anunțurilor viitoare:

\_\_\_\_\_

### VI.2) Contractul/Concursul se înscrie într-un proiect/program finanțat din fonduri comunitare

da ☐ nu ☒

Dacă da, trimitere (trimiteri) la proiect(e) și/său program(e): \_\_\_\_\_

### VI.3) ALTE INFORMAȚII (*după caz*)

Interacțiunea cu ofertanții, respectiv procesul de evaluare a ofertelor se va desfășura după următoarele reguli:

Autoritatea contractantă comunică fiecărui ofertant orice comunicare, solicitare, informare, notificare și altele asemenea, în scris, prin mijloace electronice de comunicare sau, ca excepție, prin alte mijloace decât cele electronice (poștă, curier, etc).

### VI.4) CĂI DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

#### VI.4.1) Serviciul de la care se pot obține informații privind utilizarea cailor de atac

Denumire oficială: COMUNĂ BĂRCĂNEȘTI

Adresă: Strada: CRINILOR, nr. 108

Localitate: BĂRCĂNEȘTI

Cod poștal: 107055

Țară: ROMÂNIA

Email:primaria\_barcanesti

Mobil : 0786179065

|                                                    |                 |  |
|----------------------------------------------------|-----------------|--|
| @yahoo.com/<br>achizitii@barcanesti.ro             |                 |  |
| Adresa Internet (URL)<br>www.primariabarcanesti.ro | Fax: 0244276595 |  |

**PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,**

 **Dănuț Duță**

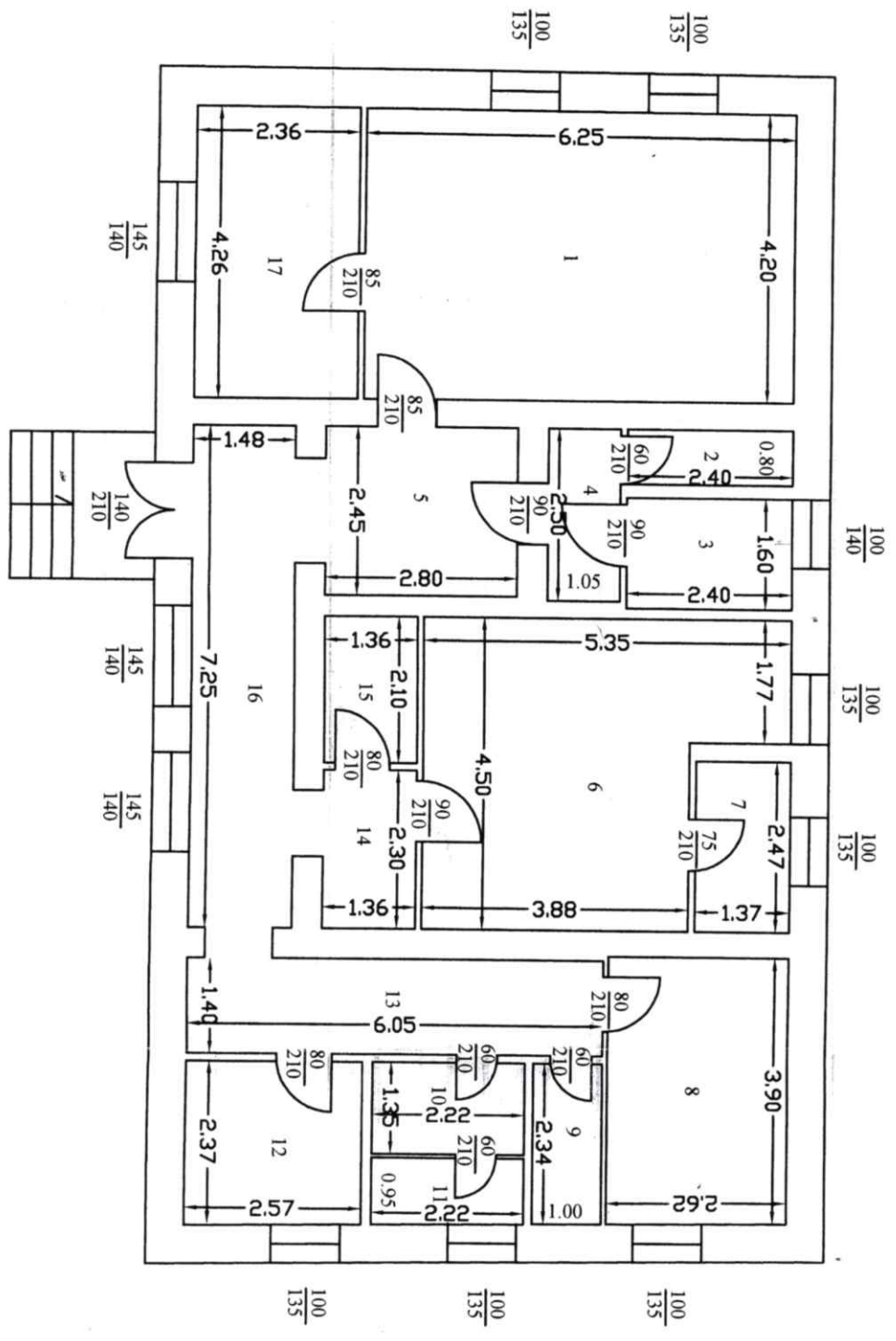
**Contrasemnează:**

Secretarul general al comunei  
 Nicoleta Savu

RELEVU CONSTRUCTIE C1  
SCARA 1:100

|                              |                |                                                                  |
|------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------|
| Nr. Cadastral al terenului   | Suprafata (mp) | Adresa imobilului                                                |
|                              | -              | Com Barcanesti, sat Tatarani, Str. Magnoliei, nr 6, T - 8, Cc453 |
| Carta Funciara nr.           | UAT            | BARCANESTI                                                       |
| Cod unitate individuala (UI) | CF individuala |                                                                  |

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Caracteristici constructive: C1 |                   |
| Fundatie                        | beton             |
| Zidarie                         | caramida+izolatie |
| Planseu                         | placa beton       |
| Pardoseli                       | linoleum+gresie   |
| Invetioare                      | tabla             |
| Dotari                          | apa+gaze+electric |
| An constr.                      | 1968              |



ANEXA NR. 1.37 la regulament

| Nr. incaperi | Denumire incaperi            | Suprafata utila (mp) |
|--------------|------------------------------|----------------------|
| 1            | cabinet medical uman         | 26.38                |
| 2            | g.s.                         | 1.92                 |
| 3            | g.s persoane cu dizabilitati | 3.84                 |
| 4            | g.s                          | 2.63                 |
| 5            | sala asteptare               | 6.86                 |
| 6            | farmacie                     | 20.06                |
| 7            | depozit                      | 3.38                 |
| 8            | cabinet stomatologic         | 10.25                |
| 9            | descuri medicale             | 2.35                 |
| 10           | vestiar                      | 3.00                 |
| 11           | g.s personal                 | 2.14                 |
| 12           | centrala termica             | 6.12                 |
| 13           | sala asteptare               | 8.47                 |
| 14           | hol                          | 3.13                 |
| 15           | sterilizare                  | 2.86                 |
| 16           | hol                          | 10.83                |
| 17           | sala tratament               | 10.06                |

Suprafata Utila=124.28 mp  
Suprafata Construita= 170 mp

**CERTIFICAT**  
DE  
AUTORIZARE  
DE  
CONSTRUCȚII  
SERIA 0320  
Petrica Claudia  
Mirela  
CASA 1

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Executant,   | Data: August 2019 |
| Receptionat, | Data:             |



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA  
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 25281 Barcanesti

Nr. cerere 84046  
Zona 03  
Localitate 02  
Anul 2019



TEREN intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Tatarani, Str. Magnoliei, Nr. 6, jud. Prahova

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 25281                           | 1.091           |                        |

Construcții

| Crt  | Nr. cadastral<br>Nr. | Adresa                                             | Observații / Referințe                                                                                                      |
|------|----------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 25281-C1             | Loc. Tatarani, Str. Magnoliei, Nr. 6, jud. Prahova | Nr. niveluri: 1, 5 construită la sol 170 mp, 5 construcții desfășurate: 170 mp, CABINETE MEDICALE UMANE 5 FARMACIE (PARTER) |

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

6436 / 27/01/2015

Act Administrativ nr. 75, din 29/12/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BARCANESTI (act administrativ nr. 776/26-01-2015 emis de PRIMARIA COMUNEI BARCANESTI);  
B1: Inscrisura provizorie drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota  
actuala 1/1  
1) COMUNA BARCANESTI, CIF:2845311, (domeniu public)

A1, A1.1

84046 / 09/08/2019

Act Administrativ nr. 17952/06.08.2019, din 06/08/2019 emis de Primaria Comunei Barcanesti; Act Administrativ nr. 17917, din 05/08/2019 emis de Primaria Comunei Barcanesti; Act Administrativ nr. 42/22.05.2018, din 22/05/2018 emis de Primaria Comunei Barcanesti;

B2: se notează actualizarea informațiilor cadastrale în sensul schimbării destinației construcției C1 din "grădiniță" în "dispensar", conform documentației tehnice avizate

A1, A1.1

B3: se notează actualizarea informațiilor cadastrale în sensul că noua adresă a imobilului este: "Com. Barcanesti, sat Tatarani, str. Magnoliei nr. 6, jud. Prahova"

A1, A1.1

### C. Partea III. SARCINI.

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

Referințe

NU SUNT

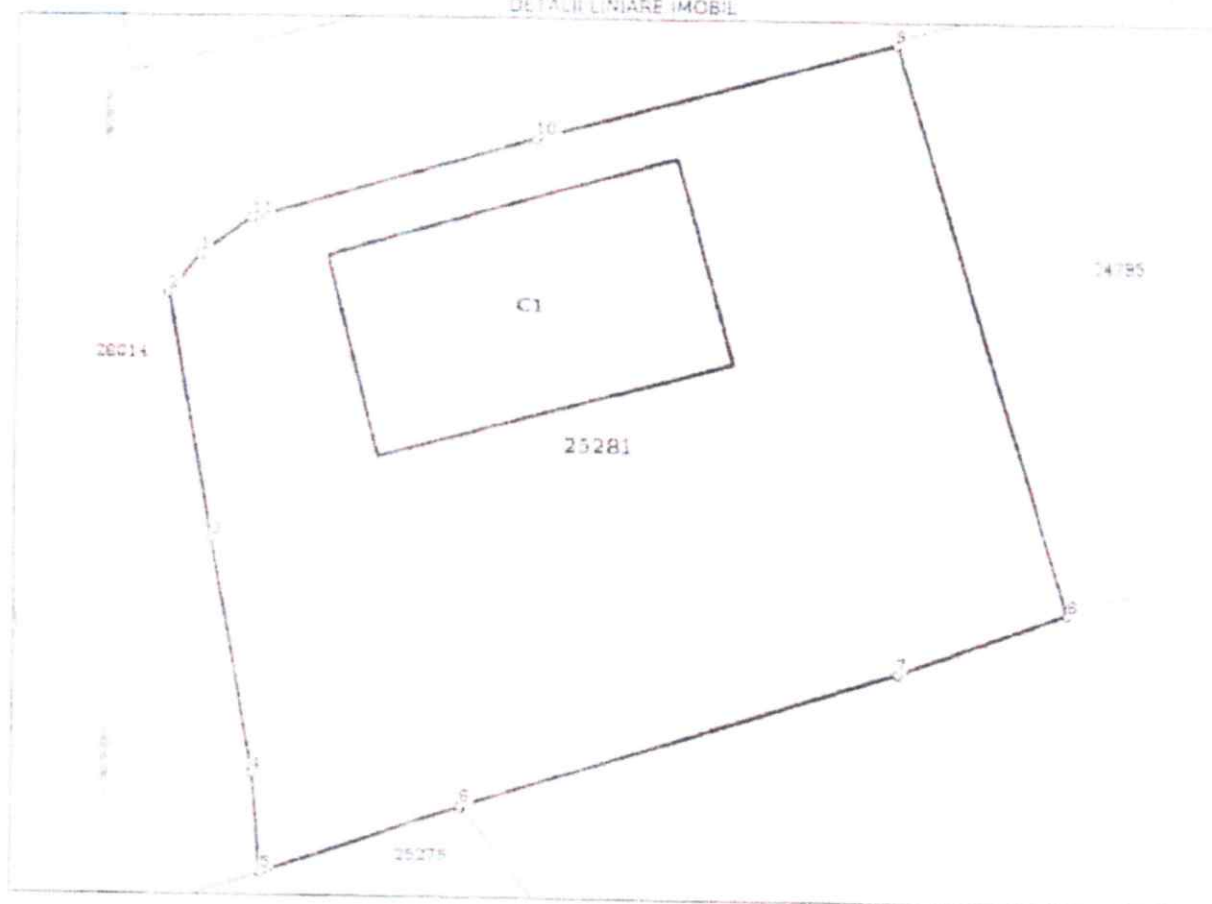
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr. cadastral | Suprafața (mp) | Observații / Referințe |
|---------------|----------------|------------------------|
| 25281         | 1.091          |                        |

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr. crt. | Categorie folosință | Ura | Suprafața (mp) | Tara | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|-----|----------------|------|---------|----------|------------------------|
| 1        | curti constructii   | DA  | 1.091          | (8)  | 453     | -        |                        |

## Date referitoare la construcții

| Crt. | Numar    | Destinație construcție                         | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                                       |
|------|----------|------------------------------------------------|--------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A11  | 25281-C1 | construcție administrativă și social-culturală | 170          | Cu acte           | S. construită la sol 170 mp. S. construită desfășurată: 170 mp, CABINETE MEDICALE UMANE SI FARMACIE (PARTER) |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 2.279                    |
| 2             | 3             | 11.778                   |
| 3             | 4             | 11.207                   |





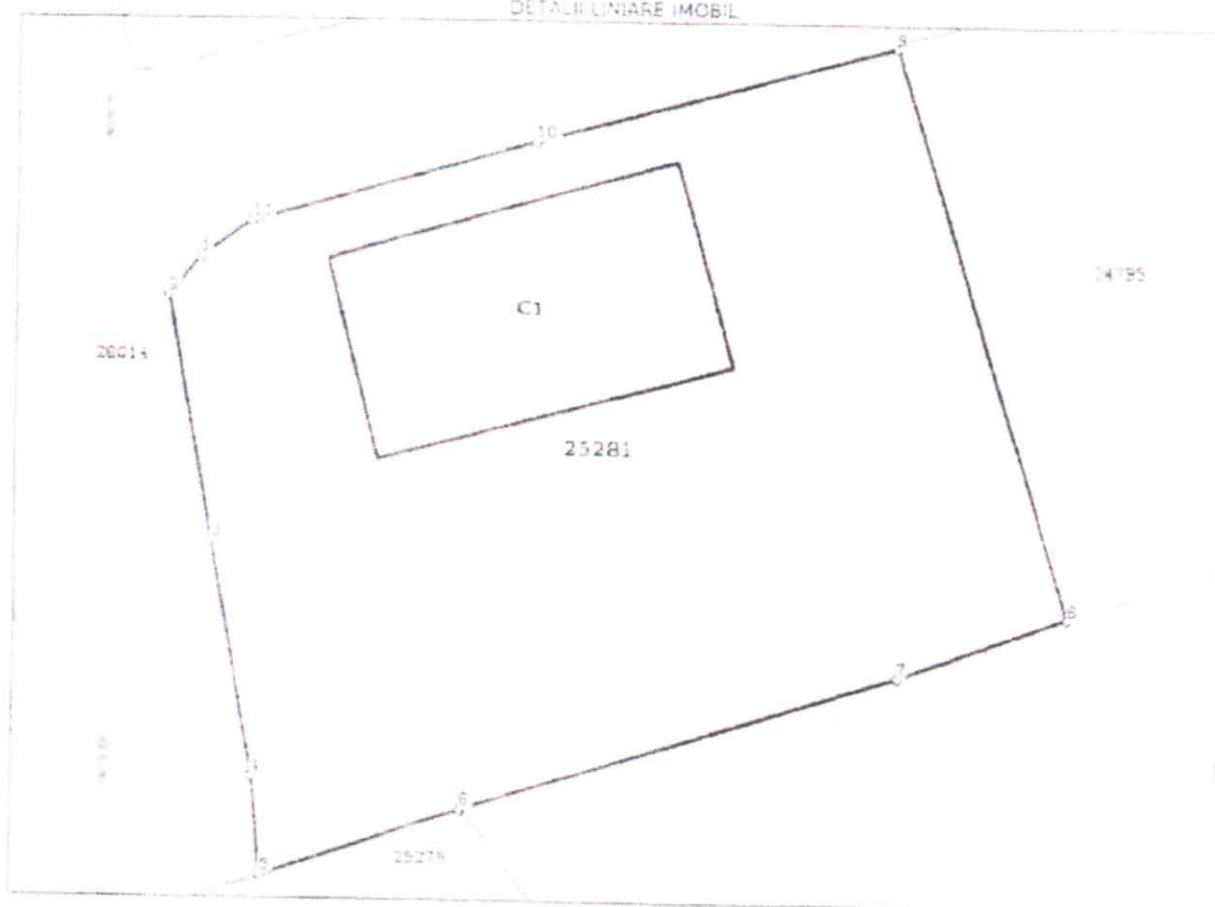
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr. cadastral | Suprafața (mp) | Observații / Referințe |
|---------------|----------------|------------------------|
| 25281         | 1.091          |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereop 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr. crt. | Categorie folosință | Impr. mp | Suprafața (mp) | Tara | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|----------|----------------|------|---------|----------|------------------------|
| 1        | curti constructii   | DA       | 1.091          | (8)  | 453     | -        |                        |

## Date referitoare la construcții

| Crt. | Numar    | Destinație construcție                         | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                                      |
|------|----------|------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 25281-C1 | construcții administrative și social culturale | 170          | Cu acte           | S. construita la sol 170 mp. S. construita desfasurata 170 mp. CABINETE MEDICALE UMANE SI FARMACIE (PARTER) |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 1             | 2             | 2.279                  |
| 2             | 3             | 11.778                 |
| 3             | 4             | 11.207                 |