



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BUZĂU**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI NEHOIU**  
**Str. Aleea Merilor nr. 2-4, Nehoiu 125100, județul Buzău**  
**Telefon: 0238/504.548; Fax: 0238/504.541**

---

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea raportului de evaluare întocmit pentru imobilul "Salon -cabinet medical" situat la parterul clădirii "Corp Policlinică " Spitalul Orășenesc Nehoiu și pentru aprobarea închirierii acestuia**

Consiliul Local al Orașului Nehoiu, județul Buzău.

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului orașului Nehoiu înregistrată cu nr.13751/12.12.2017,
- raportul comun nr.13750/12.12.2017 al serviciului „Urbanism” și „Serviciului Buget. Finanțe. Contabilitate. Taxe și impozite locale” din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Nehoiu;
- cererea nr. 10533/25.09.2017 formulată de doamna Drăgan Anca Maria;
- raportul de evaluare înregistrat la U.A.T. orasul Nehoiu sub nr. 13678/08.12.2017;
- raportul comun al Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Nehoiu emis sub nr. 189/22.12.2017;
- prevederile H.C.L. nr. 40/27.04.2017 pentru abrogarea H.C.L. nr. 11/10.03.2011 și H.C.L. nr. 95/28.11.2016 și aprobarea Regulamentului cadru pentru organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere prin licitație a bunurilor imobile din domeniul public al orașului Nehoiu;
- prevederile Legii nr. 287/2009 – Noul Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 36 și art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 3 din Ordonanța nr. 81 din 28 august 2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice.



În temeiul art. 45 alin. (3) și art. 115 lit. b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare

## HOTĂRĂȘTE :

**Art.1. alin.(1)** Se aprobă raportul de evaluare înregistrat la U.A.T. orașul Nehoiu sub nr. 13678/08.12.2017 cuprins în Anexa nr. 1 parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit pentru "Salon -cabinet medical" situat la parterul clădirii "Corp Policlinică" Spitalul Orășenesc Nehoiu str. Alexandru Ioan Cuza, nr.17, oraș Nehoiu, jud. Buzău, atestat în domeniul public al UAT oraș Nehoiu, conform Monitorului Oficial nr. 621 bis , Partea I din 22. 08. 2002 .

**Art.2.** Se aprobă închirierea prin *licitație publică deschisă cu strigare* a imobilului identificat conform anexei nr. 1.

**Art.3.alin.(1)** Se aprobă anexele nr. 2-4 parte integrantă din prezenta hotărâre.

**alin.(2)** Anexa nr. 2 face parte integrantă din prezenta hotărâre și cuprinde Plan situație pentru imobilul prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre.

**alin.(3)** Anexa nr.3 cuprinde Caiet de Sarcini și instrucțiuni pentru ofertanți și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**alin.(5)** Anexa nr.4 cuprinde Contract de închiriere pentru imobil construcție și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3. alin. (1)** Tariful minim de pornire a licitației este determinat pe baza raportului de evaluare la echivalentul sumei de 1046,4 euro/an.

**alin.(2)** Se aprobă valoarea garanției de participare la licitație în sumă de 500 lei .

**alin.(3)** Se aprobă valoarea pasului de licitație la 21 euro/pas.

**alin.(4)** Se aprobă prețul caietului de sarcini și instrucțiunilor pentru ofertanți în cuantum de 200 lei.

**alin.(5)** Se aprobă taxa de participare la licitație în cuantum de 50 lei.

**alin.(6)** Termenul de închiriere este de 5 (*cinci*) ani, începând cu data încheierii contractului, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților contractante pentru o perioadă maximă totală de 25 ani.

**Art.4.alin.(1)** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează aparatul de specialitate al Primarului orașului Nehoiu.



**alin.(2)** Comisia de licitație va fi numită prin Dispoziție a Primarului orașului Nehoiu.

**alin.(3)** Se împuternicește Primarul orașului Nehoiu pentru a semna contractul de închiriere.

**Art.5.** Secretarul orașului Nehoiu, prin compartimentul Registratură-Secretariat, va afișa prezenta hotărâre pentru aducere la cunoștință publică și o va comunica persoanelor și autorităților interesate.

NEHOIU. 22.12.2017  
Nr.97.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Constantin Gheorghe

Secretar

Secretar

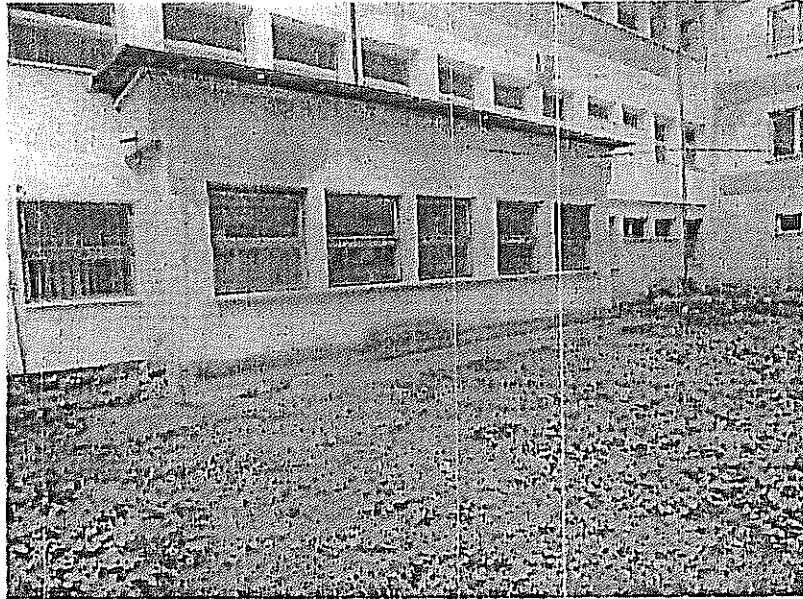
Cotici Ion

*Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Orașului Nehoiu în sesiune publică de îndată din data de 22.12.2017, cu respectarea prevederilor art. 45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu -16 - voturi „pentru”, -vot abținere și - voturi împotriva, din totalul de 17 consilieri în funcție și 16 consilieri prezenți la sesiune.*

PRIMĂRIA ORĂȘULUI NEHOIU  
SECȚIA DE  
INTRARE  
136XP  
12  
2017

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 97/22.12.2017

# RAPORT DE EVALUARE

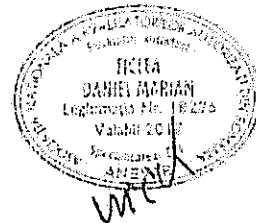


**Spatiu in interiorul Policlinicii Spital Orasenesc Nehoiu  
Salon – Cabinet medical**

Adresa : str. Alexandru Ioan Cuza nr. 17, Oraș Nehoiu, jud. Buzău  
Client : UAT Nehoiu  
Utilizator : UAT Nehoiu  
Data : 08.12.2017

**Evaluator : Ticlea Daniel-Marian**

**ANEVAR<sup>®</sup> 18226**

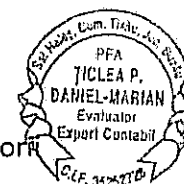




Nr. certificat: 3471  
ISO 9001:2008

## CUPRINS

- I. Capitolul I – Sinteza evaluarii
  - 1.1. Sinteza evaluarii
  - 1.2. Certificarea valorii
  - 1.3. Identificarea si competenta evaluatorului
- II. Capitolul II – Termenii de referinta
  - 2.1. Misiunea de evaluare
  - 2.2. Data evaluarii
  - 2.3. Data inspectiei
  - 2.4. Moneda raportului
  - 2.5. Ipoteze si conditii speciale , neobisnute sau extraordinare
  - 2.6. Informatii si surse de informatii utilizate
  - 2.7. Responsabilitatea fata de terti
  - 2.8. Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare
  - 2.9. Ipoteze generale si conditii limitative
- III. Capitolul III – Prezentarea datelor
  - 3.1. Identificarea proprietatii . Descriere legala
  - 3.2. Istoricul proprietatii
  - 3.3. Date privind zona , vecinatatile , localizare
  - 3.4. Descrierea pietelor specifice
  - 3.5. Descrierea constructiilor
- IV. Capitolul IV – Evaluarea pentru valoare de piata
  - 4.1. Cea mai bună utilizare a proprietatii
  - 4.2. Abordarea prin cost
  - 4.3. Abordarea prin comparatii de piata
  - 4.4. Abordarea prin venit
- V. Capitolul V – Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii
- VI. Capitolul VI - Anexele raportului de evaluare



## I. Partea I - INTRODUCERE . Sinteza evaluarii

Conform instructiunilor prezentei lucrari de evaluare mentionate in acest raport , evaluatorul TICLEA DANIEL-MARIAN a inspectat in teren si a realizat evaluarea imobilului: “Salon-cabinet medical” , situat la parterul cladirii “Corp Policlinica” Spital Orasenesc Nehoiu, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 17, oraş Nehoiu, jud. Buzau. Corpul Policlinica Spital Orăşenesc Nehoiu este atestat in domeniul public al UAT Nehoiu, conform Monitor Oficial nr.621 bis, Partea I din 22.08.2002, Anexa 4, pozitia 394. De asemenea, imobilul de regim P+2 este inscris in cartea funciara 20188 Nehoiu, Corp C2 Policlinica, drept de proprietate UAT Nehoiu. Spatiul supus evaluarii este o incinta perimetrala la parterul Corpului C2 Policlinica Spital Orasenesc Nehoiu, cu acces din hol lateral, acces general in imobil din str. Marin Sorescu.Inchiderea este realizata din caramida,cu finisaje interioare inferioare,nerefacute, specifice amenajarilor de spital in anul 1985.

Scopul evaluarii este estimarea chiriei percepute pentru acest spatiu, pornind de la valoarea de piata a imobilului .

Data de referinta a evaluarii este 08.12.2017 . Cursul mediu de schimb considerat este de 1 euro = 4.6327 lei . Inspectia proprietatii a fost efectuata la data de 23.11.2017 de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian , in prezenta reprezentantilor Primariei Nehoiu. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata , asa cum apare si in certificarea evaluarii acestui raport .

In estimarile realizate evaluatorul a tinut cont de :

- recomandarile Standardelor de Evaluare SEV 2017:
  - SEV 100 - IVS - Cadrul general
  - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
  - SEV 102 - Implementare
  - SEV 103 - Raportare
  - SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
  - SEV 400 - Verificarea evaluarii
- Ghidurile metodologice de evaluare :
  - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat valabil,transferabil si, special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini .

Avand in vedere scopul evaluarii precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la abordarea in evaluare ,opinia evaluatorului la data de referinta 08.12.2017 privind valoarea chiriei estimate a se obtine prin inchirierea spatiului este :

CRT	DESTINATIE	Venit lunar obtenabil
I	Spatiu Stomatologie Ambulatoriu Spital Nehoiu Salon – cabinet medical	9,27 lei / mp 2 euro / mp

Valoarea este valabila in limita ipotezelor extraordinare si conditiilor limitative si a celorlalte aspecte prezentate in raport . Raportul este intocmit in concordanta cu prevederile Standardelor de Evaluare SEV 2017.

Estimarea pretului de inchiriere « Spatiu Policlinica Spital Orasenesc Nehoiu Salon-cabinet medical»  
Str. Al.Ioan Cuza nr. 17, oras Nehoiu, jud. Buzau Client: Primaria Nehoiu

## 1.1 CERTIFICAREA VALORII

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

- ✓ afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- ✓ analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative descrise si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- ✓ nu am vreun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici vreun interes sau influenta legata de partile implicate
- ✓ suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are legatura cu declararea in raport a unei valori din evaluare sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- ✓ analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR si standardele SEV 2017
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR
- ✓ proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian in data de 23.11.2017 in prezenta reprezentantului proprietarului.
- ✓ in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea vreunei persoane

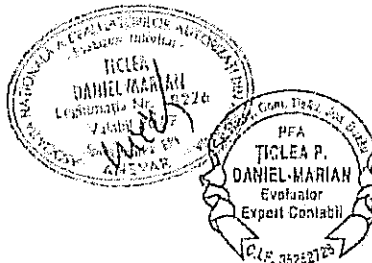
## 1.3. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR specializarea EPI, legitimatia 18226 si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semneaza prezentul raport de evaluare are incheiata asigurarea de raspundere profesionala nr. 17023 / 04.01.2017 la ALLIANZ - TIRIAC ASIGURARI S.A.

Daniel-Marian Ticlea  
Evaluator EPI,  
membru titular ANEVAR



DATA  
08.12.2017

## 2. Partea II - PREMISELE EVALUARII . Definirea problemei

### 2.1 Misiunea de evaluare

Conform procedurii de achiziție directă organizată pe SEAP , misiunea de evaluare este următoarea :

**Subiectul evaluării :** "Spatiu Policlinica Spital Nehoiu-Salon cabinet medical" , situat la parterul clădirii Corp Policlinica Spital Orasenesc Nehoiu, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 17, oraș Nehoiu, jud. Buzau.

➤ **Scopul evaluării :** estimarea chiriei ce ar putea fi obținute prin închiriere în condițiile pietii

**Drepturi de proprietate:** s-a evaluat întreg dreptul de proprietate/administrare al Primăriei Nehoiu asupra proprietății evaluate. Clădirea este atestată în domeniul public al UAT Nehoiu, conform Monitor Oficial nr.621 bis, Partea I din 22.08.2002, Anexa 4, poziția 395 și în cartea funciara 20188 Nehoiu, Corp C2 Policlinica.

**Destinația evaluării :** demararea procedurii de închiriere a spațiului pornind de la valoarea recomandată de evaluator

#### **Standarde de evaluare :**

- SEV 100 - IVS - Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 400 - Verificarea evaluării
- Ghidurile metodologice de evaluare :
  - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile



**Tipul valorii :** valoarea de piață

**Definiția valorii :** Prin valoare se înțelege acea calitate convențională a unui obiect care este atribuită în urma unor calcule sau a unei expertize. Valoarea nu este un fapt, ci doar o concluzie. Valoarea este o mărime estimată în urma unui proces complex, pe care evaluatorul a selectat-o din setul de valori obținute prin aplicarea abordărilor în evaluare adecvate, cu respectarea standardelor specifice.

**Tipul valorii** adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2017, ANEVAR, (respectiv SEV 100 – Cadru General, paragraful 29) valoarea de piață se definește astfel:

*"Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție*



**nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."**

Conceptul valoarea de piață reflectă percepțiile și acțiunile colective ale pieței și reprezintă baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile funcționale de piață.

Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

Sfera evaluării : este limitată la calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața spațiilor comerciale din zona Nehoiu-Patarlagele. Evaluatorul a analizat piața locală specifică dar aceasta este redusă, ofertele de spații comerciale de închiriat fiind puține pentru zona analizată.

Client : Primaria Nehoiu

Utilizator : Primaria Nehoiu

## 2.2 Data evaluării

Data de referință a evaluării este de 08.12.2017, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

## 2.3 Data inspecției

Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 23.11.2017 de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian, in prezenta reprezentantului Primariei Nehoiu.

A fost inspectat imobilul și a fost analizat amplasamentul. Nu au fost făcute investigații privind contaminării și nici sondări pentru defecte ascunse ale construcțiilor de pe amplasament.

## 2.4 Moneda raportului

Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde TVA. Cursul mediu de schimb considerat este 4.6327 lei / euro.

## 2.5 Ipoteze și condiții speciale, neobisnuite sau extraordinare

Evaluatorul a examinat Planul de încadrare în teritoriu și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul, locația indicată și limitele proprietății considerându-se a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cadastrale.

Având în vedere că Primaria Nehoiu nu a putut pune la dispoziție documentație cadastrală de detaliu, evaluatorul a măsurat cu aparat telemetru spațiul și rezultatele au fost comparate cu o schiță releveu a imobilului, atasată raportului ca Anexa nr. 3. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și

cea din documentele de proprietate nepuse la dispozitia evaluatorului invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata in raport.

Incinta evaluata este in prezent in conservare, fiind folosita ca spatiu de depozitare.

Nu exista alte ipoteze speciale de lucru in afara celor de mai sus si a celor de la capitolul 2.9

## 2.6 Informatii si surse de informatii utilizate

Informatiile utilizate au fost:

### A. Informatii puse la dispozitia evaluatorului de catre client

- ↓ Datele de identificare ale proprietatii evaluate - adresa, identificare fizica pe teren impreuna cu reprezentantul Primariei Nehoiu.
- ↓ Suprafetele preluate din masuratori efectuate de evaluator
- ↓ Gradul de utilizare si modul de exploatare al imobilului
- ↓ Nu a fost pus la dispozitie un istoric al proprietatii
- ↓ Scopul evaluarii

### B. Informatii la care are acces evaluatorul

- ↓ Date privind piata spatiilor comerciale din orasul Buzau
- ↓ Baza de date a evaluatorului
- ↓ Standardele Internationale de Evaluare - IVS-2017
- ↓ Bibliografia de specialitate

## 2.7 Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre Primaria Nehoiu, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

In conformitate cu standardele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarilor mentionati anterior.

Raportul este confidential, strict pentru destinatari si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

## 2.8 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior , atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale .

## 2.9 Ipoteze generale si conditii limitative

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele :

### A. Ipoteze

- ✓ Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare . Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata
- ✓ lucrarea se realizeaza in ipoteza ca inchirierea imobilului ar fi posibila legal.
- ✓ in prezenta lucrare nu sunt luate in considerare alte constrangeri , restrictii ,conditionari sau restrictii legale in afara celor precizate
- ✓ algoritmul folosit de evaluator a fost folosit in ipoteza inchirierii spatiului numai pentru folosirea acestuia in activitati din domeniul medical
- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti , evaluatorul neavand competenta in acest domeniu
- ✓ Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii
- ✓ Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar sau destinate la dispozitia evaluatorului sunt corecte . Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii
- ✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate descrisa si luata in considerare in acest raport .
- ✓ Se presupune ca toate licentele , autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport

- ✓ Situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora , pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate .
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii .
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu a avut cunostinta .

#### B. Conditii limitative

- ✓ Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin procedura de achizitie publica dintre evaluator si beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat
- ✓ Evaluatorul a preluat descrierile cadastrale din documentele puse la dispozitie de catre client , considerate a fi corecte; de asemenea, a fost consultata baza de date din aplicatiile OCPI online.
- ✓ Evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma vreo responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte .
- ✓ Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata
- ✓ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator , fiind limitata exclusiv la acestea
- ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale . Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea .
- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia
- ✓ Evaluatorul , prin natura muncii sale , nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune
- ✓ Verificarea acestui raport se poate face numai in conformitate cu prevederile Standardelor ANEVAR
- ✓ Prezentul raport sau parti ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului
- ✓ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

- ✓ Avand in vedere caracterul unic al Spitalului Orasenesc in orasul Nehoiu, evaluatorul recomanda ca inchirierea sa se realizeze printr-o procedura deschisa reglementata de piata (licitatie deschisa), pornind de la pretul recomandat de evaluator. In acest fel, valorile recomandate de evaluator vor fi validate de piata.

### 3. Partea a III-a - PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Identificarea proprietatii. Descriere legala

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii se compune din

- Spatiu in Corp Policlinica Spital Nehoiu, cu aria utila de 43,60 mp  
Adresa proprietatii este :str. Alex. Ioan Cuza nr. 17, Oras Nehoiu, jud. Buzau.

##### 3.1.1 Inscrierea in CF. Documente de intrare in proprietate

Conform extrasului de carte funciara numar cerere 5581/06.02.2013, imobilul figureaza in cartea funciara 20188 Nehoiu, Corp C2 Policlinica. "Corpul Policlinica Spital Orasenesc Nehoiu este atestat in domeniul public al UAT Nehoiu, conform Monitor Oficial nr.621 bis, Partea I din 22.08.2002, Anexa 4, pozitia 394.

Descrierea legala. Sarcini, servituti, superficii

Descrierea proprietatii este urmatoarea

"Spatiu Policlinica Spital Nehoiu-Salon cabinet medical" rezultata prin compartimentarea Corpului Policlinica Spital Nehoiu este o inchidere perimetrala din caramida, cu acces din hol lateral al imobilului si acces general pe intrarea in Policlinica din str. Marin Sorescu. Spatiul in suprafata utila de 43,60 mp are finisaje interioare inferioare, nerefacute, fatada exterioara strop specifica cladirilor cu destinatie spital construite in perioada 1974-1985. ~~Tamplaria este din lemn cu geam normal. Spatiul are ferestrele catre curtea interioara a Policlinicii~~

Spatiul este compartimentat in 1 camera de dimensiuni 18,70\*5, rezultand o suprafata utila de 43,60 mp.

Ocupanti, Contracte de concesiune, Contracte de inchiriere

La data inspectiei proprietatea imobiliara evaluata este folosita pentru depozitarea unor materiale, fiind plasata intr-o zona in conservare, delimitata printr-un perete de gips carton de zona activa cu destinatie cabinete stomatologice.

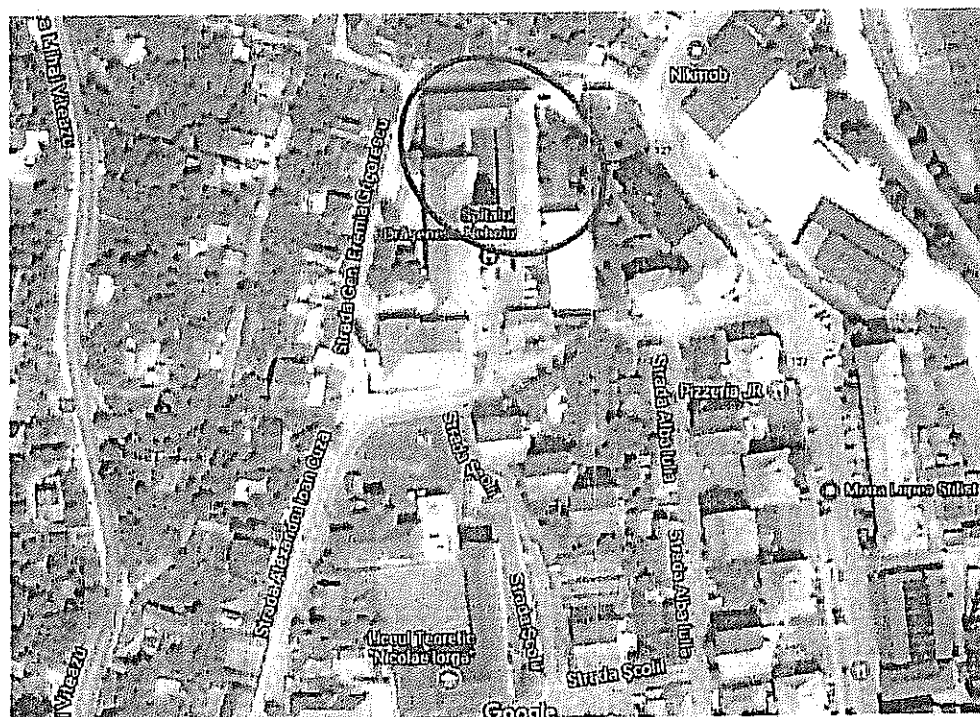
Proprietatea este considerata si evaluata ca fiind libera de sarcini.

#### Istoricul proprietatii

Construit in 1985, Spitalul Nehoiu are o capacitate cuprinsa intre 130-162 paturi. Spatiul subiect este parte a corpului C2 Policlinica, in care accesul se realizeaza preponderent din str. Marin Sorescu. Spatiul are suprafata utila de 43,60 mp.

Proprietatea este amplasata in zona semicentrala a orasului Nehoiu, la adresa str. Alexandru Ioan Cuza nr. 17, dar cu acces si din str. Marin

Sorescu. În vecinătate se afla Liceul Teoretic Nicolae Iorga, Fabrica Nikmob și clădiri rezidențiale (case și blocuri de locuințe).



#### Istorie, instituții istorice

Nehoiu este un oraș în județul Buzău, Muntenia, România, format din localitatea componentă Nehoiu (reședința), și din satele Bâsca Rozilei, Chirleşti, Curmătura, Lunca Priporului, Mlăjet, Nehoiașu, Păltineni, Stănila și Vinețișu. Este situat în zona montană a județului, pe cursul superior al râului Buzău și are o populație de 10.211 locuitori. În afara centrului urban Nehoiu, din componența unității administrative fac parte satele: Vinețișu, Bâsca Rozilei, Lunca Priporului, Stănila, Chirleşti, Curmătura, Mlăjet, Nehoiașu, Păltineni. Accesul către oraș se realizează pe DN 10 și pe calea ferată Buzău-Nehoiășu.

Orașul se află în valea râului Buzău și este traversat de șoseaua națională DN10, care leagă Buzăul de Brașov. Pe teritoriul orașului, în dreptul satului Lunca Priporului, se ramifică din DN10 șoseaua județeană DJ203K, ce leagă orașul de Gura Teghii. Pentru transport feroviar, orașul este punctul terminus al căii ferate Buzău-Nehoiășu, pe care diversele localități componente ale orașului sunt deservite de stațiile Șețu, Păltineni, Nehoiu și Nehoiașu (ultima fiind cap de linie).

**Geografie, resurse naturale** Prelucrarea lemnului este activitatea economică de bază a orașului, dezvoltarea turismului montan fiind în stadiu incipient.

Principalul motor al activității economice locale este uzina de transformare a lemnului situată în centrul orașului (actual NIKMOB).

### 3.2 Descrierea terenului

Nu este cazul

### 3.3 Descrierea constructiilor

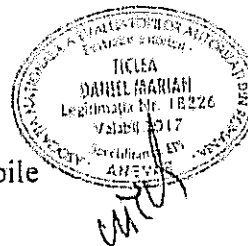
#### Identificare . Aarii

Spatiul subiect este compartimentat ca o singura camera, cu dimensiuni 8,70\*5 , suprafata utila 43,60 mp :

#### Data construirii. Caracteristici constructive

Spitalul Orasenesc Nehoiu a fost construita in anul 1985. Intrucat nu exista date referitoare la data efectuarii inchiderii perimetrare "Spatiu Policlinica Spital Nehoiu-Salon cabinet medical", va fi luata in considerare data initiala a constructiei .

- ↓ fundatii : continui din beton armat
- ↓ structura : caramida, cu stalpi de sustinere din beton armat la colturi si in campul zidariei
- ↓ plansee : da , beton armat
- ↓ inchideri : caramida
- ↓ compartimentari interioare : 1 camera
- ↓ acoperis : nu este cazul
- ↓ pardoseli : radier betonat , mozaic
- ↓ tamplarie : lemn cu geam normal
- ↓ tencuieli : fatada strop
- ↓ zugraveli : tencuieli, glet, vopsea , nemodernizate
- ↓ instalatii sanitare : in stare buna , functionala
- ↓ instalatii electrice : alimentare la surse de curent 220 V, iluminat
- ↓ incalzire : din sistemul spitalului
- ↓ instalatii de ventilatie si aer conditionat : nu
- ↓ sistem de paza : nu
- ↓ sistem antiincendiu : nu
- ↓ stare fizica : buna, fara modernizari
- ↓ Stare fizica : buna , fara depreciari de structura vizibile



### 3.4 Descrierea pietelor specifice

#### Tipul si arealul de piata analizat

Proprietatea evaluata este o inchidere perimetrata aflata la parterul Corpului C2 Policlinica al Spitalului Orasenesc Nehoiu, cu acces din hol lateral si acces in cladire din str. Marin Sorescu. Spatiul se afla in zona dedicata serviciilor stomatologice. Din informatiile primite de la reprezentantii UAT Nehoiu, eventuala inchiriere va fi conditionata de folosirea spatiului exclusiv pentru activitati medicale.

#### Evolutia pietei . Cererea . Oferta

Piata spatiilor comerciale / posibilitate utilizare cabinet medical din orasul Nehoiu are specificul raritatii, in sensul ca existe putine spatii oferite la

inchiriere. Pentru zona imobilului subiect, evaluatorul a identificat doua contracte de inchiriere in derulare, pentru spatii cu functiunea cabinet stomatologie, in aceeasi zona cu subiectul evaluarii

**Cererea** pentru astfel de proprietati se manifesta din partea medicilor sau firmelor ce ofera servicii medicale

**Oferta** de proprietati similare este compusa din spatii comerciale ce pot fi amenajate cu functiuni dedicate serviciilor medicale sau spatii existente in infrastructura Spitalului Orasenesc Nehoiu.

**Echilibrul pietei . Date de piata**

La data evaluarii ,piata imobiliara specifica este in dezechilibru , oferta fiind mai mica decat cererea iar numarul tranzactiilor incheiate este destul de redus, estimandu-se astfel ca avem o piata a ofertantului.

**Chirii . Grade de ocupare . Rate de capitalizare .**

Chiriile pentru spatii similare variaza de la 1 la 3 euro / mp fara TVA

Rata medie de neocupare este de aproximativ 10% , dar difera in functie de zona si suprafata .

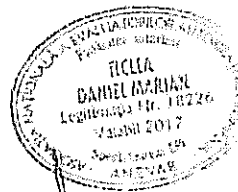
Rata de capitalizare pentru spatiile comerciale se situeaza in jurul nivelului de 9. % - 10.5 % ( revista Valoarea , decembrie 2016 )

**Date despre tranzactii ( spatii comerciale )**

Preturile de inchiriere variaza foarte mult in functie de localizare , suprafata constructiilor calitatea acestora , dimensiune , teren aferent , un interval mai des intalnit pe piata fiind 2-5 euro / mp pentru spatiile comerciale generale. Pentru cabinete medicale, evaluatorul a avut la dispozitie contracte de inchiriere in Policlinica in plaja 1-2,5 euro / mp / luna .

**Previzuni pentru perioada urmatoare**

In perioada imediat urmatoare este de asteptat sa asistam la o constanta a valorilor chiriilor pentru spatiile comerciale ce pot primi destinatie servicii medicale din Orasul Nehoiu.





## 4 Partea a IV-a – ANALIZA DATELOR

### 4.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita ca *"utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare."*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si maxim productiva.

Avand in vedere amplasarea, dimensiunile spatiului si alternativele limitate, evaluatorul considera ca CMBU este inchirierea in starea actuala, cu finisaje minime, obisnuite.

### 4.2 Abordarea prin cost

Nu este cazul abordarii acestei metode

### 4.3 Abordarea prin venit

Nu este cazul abordarii acestei metode



### 4.4 Abordarea prin piata

Cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de comparatie directa, abordarea prin piata este o procedura prin care valoarea de piata a proprietatii supusa evaluarii se obtine prin compararea acesteia cu proprietati similare identificate pe piata in urma analizei pietei.

Astfel, premisa principala a tehnicilor inscrite in abordarea de piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor comparabile.

Tehnica abordarii prin metoda comparatiilor de piata este prezentata analitic in Anexa 2 la prezentul raport, rezultatele obtinute fiind:

CRT	DESTINATIE	Venit lunar obtenabil
1	Spatiu Stomatologie Ambulatoriu Spital Nehoiu Salon – cabinet medical	9,27 lei / mp
		2 euro / mp

## PARTEA V – Concluzii si analiza rezultatelor

Avand in vedere scopul evaluarii precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la abordarea in evaluare, opinia evaluatorului la data de referinta 08.12.2017 privind valoarea chiriei estimate a se obtine prin inchirierea spatiului este :

CRT	DESTINATIE	Venit lunar obtenabil
1	Spatiu Stomatologie Ambulatoriu Spital Nehoiu Salon – cabinet medical	9,27 lei / mp
		2 euro / mp

cu urmatoarele precizari :

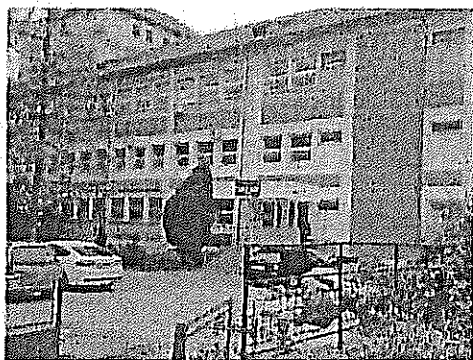
- ✓ Valoarea nu include TVA
- ✓ Valoarea este valabila in limita ipotezelor si conditiilor limitative si a celorlalte considerente prezentate in cadrul raportului
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu
- ✓ Valoarea este subiectiva , fiind o predictie
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori

## PARTEA VI – ANEXE

- ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii
- ANEXA 2 - Abordarea prin comparatii de piata
- ANEXA 3 - Documente, schițe, hărți



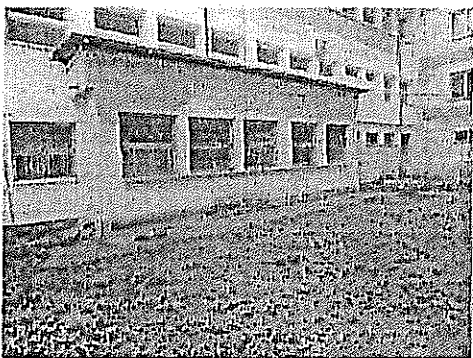
**Anexa 1. Fotografii**



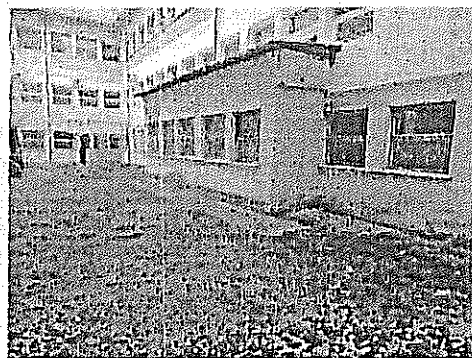
**Foto nr. 1**  
**Acces Policlinica**



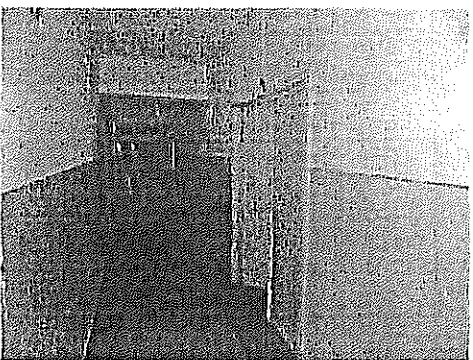
**Foto nr. 2**  
**Acces Policlinica**



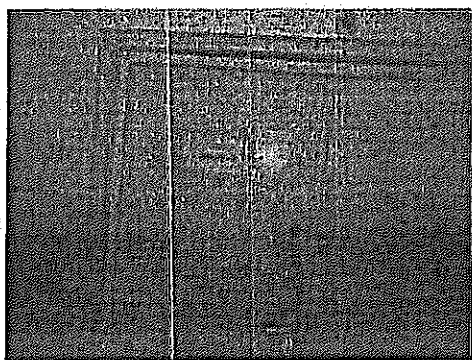
**Foto nr. 3**  
**Vedere din curtea interioara**



**Foto nr. 4**  
**Vedere din curtea interioara**



**Foto nr. 5**



**Foto nr. 6**



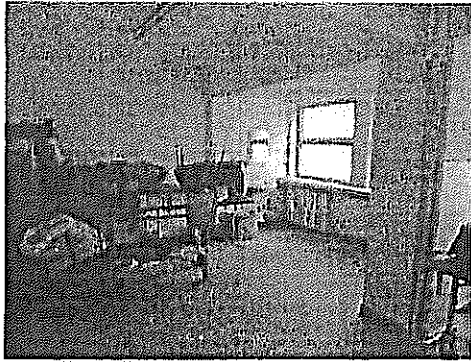


Foto nr. 7

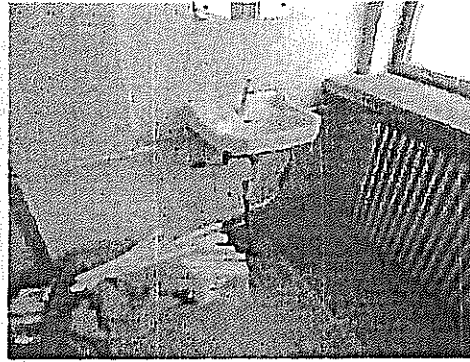


Foto nr. 8



Foto nr. 9

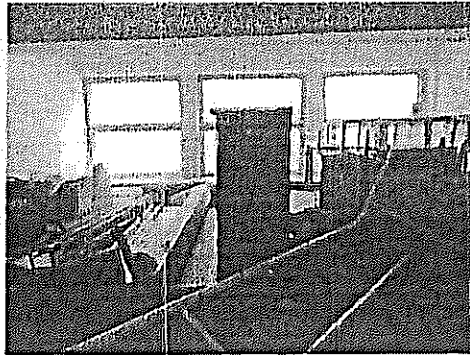


Foto nr. 10

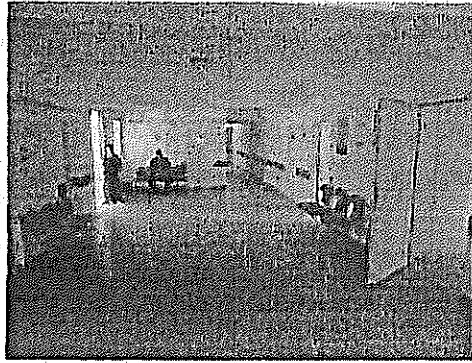


Foto nr. 11

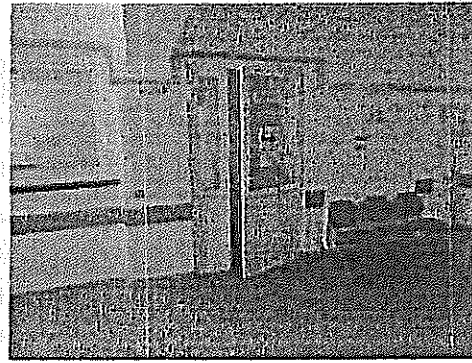


Foto nr. 12

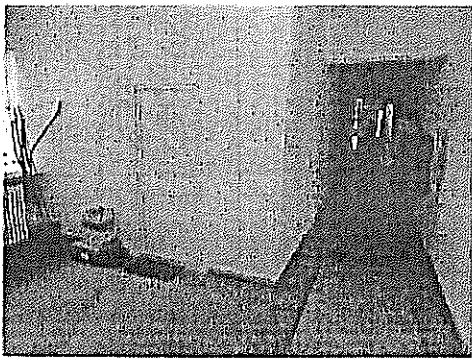




**Foto nr. 13**  
Zona cabinete medicale stomatologie



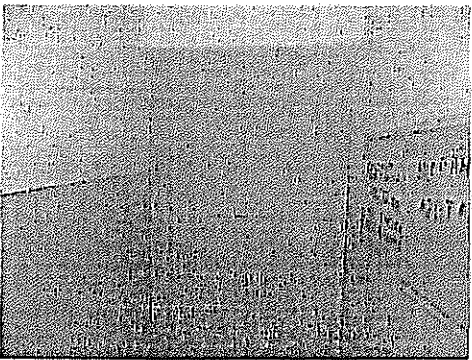
**Foto nr. 14**  
Zona cabinete medicale stomatologie



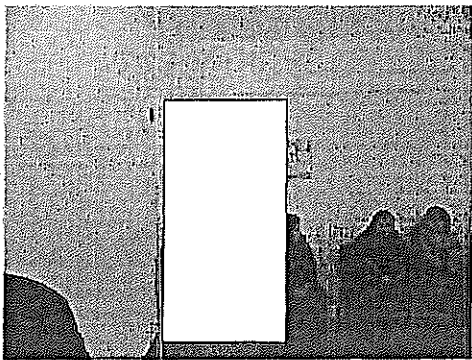
**Foto nr. 15**



**Foto nr. 16**



**Foto nr. 17**  
Perete rigips pe hol acces



**Foto nr. 18**  
Perete rigips pe hol acces



## ABORDAREA PRIN COMPARATIE SPATIU STOMATOLOGIE

Criterii si elemente de comparatie Tipul comparabilei	Spatiu STOMATOLOGIE AMBULATORIU SPITAL	Spatii de comparatie	
		A - contract in vigoare	B -contract in vigoare
Drepturi de proprietate transmise	Primaria Nehoiu	Primaria Nehoiu	Primaria Nehoiu
Restrictii legale	Primaria Nehoiu	Primaria Nehoiu	Primaria Nehoiu
Conditii de finantare			
Conditii de vanzare	normale	normale	normale
Conditile pielei	prezent	prezent	prezent
Localizare	Nehoiu, str. A.I. Cuza 17	Nehoiu, str. A.I. Cuza 17	Nehoiu, str. A.I. Cuza 17
Caracteristici fizice			
Suprafata utila	43,6	26	26,88
Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Front stradal			
Topografie	plan	plan	plan
Utilitati			
Cea mai buna utilizare	Cabinet stomatologie	Cabinet stomatologie	Cabinet stomatologie
Pret de inchiriere total in euro		12 lei	5 lei
Pret / mp de inchiriere in euro		2,59	1,08

## GRILA DE COMPARATII

		2,59	1,08
--	--	------	------

## TIP COMPARABILA

Tip comparabila	CONTRACT	CONTRACT
Corectie procentuala	0%	0%
Corectie totala pentru tipul comparabilei	0	0
Pret de inchiriere corectat	2,59	1,08

## ALTE CHELTUIELI

Transport, depozitare	ALTE CHELTUIELI	ALTE CHELTUIELI
Corectie unitara sau procentuala	0%	
Corectie totala pentru alte cheltuieli	0	
Pret de inchiriere corectat	2,59	1,08

## RESTRICTII LEGALE

Restrictii legale-constrangeri, limitari	Primaria Nehoiu	dedicat stomatologie	dedicat stomatologie
Corectie unitara sau procentuala	dedicat stomatologie	0%	0%
Corectie totala pentru restrictii legale		0	0
Pret de inchiriere corectat		2,59	1,08

## CONDITII DE FINANTARE

Conditii de finantare	normale	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala			
Corectie totala pentru cond de finantare			
Pret de inchiriere corectat		2,59	1,08

## CONDITII DE VANZARE

Conditii de finantare	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala			
Corectie totala pentru cond de vanzare			
Pret de inchiriere corectat		2,59	1,08

## CONDITII DE PIATA / vad comercial

Conditii de finantare	Spital Nehoiu	Spital Nehoiu	Spital Nehoiu
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%
Corectie totala pentru cond de vanzare		0	0
Pret de inchiriere corectat		2,59	1,08

## LOCALIZARE

Localizare	Nehoiu, str. A.I. Cuza 17	Nehoiu, str. A.I. Cuza 17	Nehoiu, str. A.I. Cuza 17
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%
Corectie totala pentru localizare		0	0
Pret de inchiriere corectat		2,59	1,08

## CARACTERISTICI FIZICE

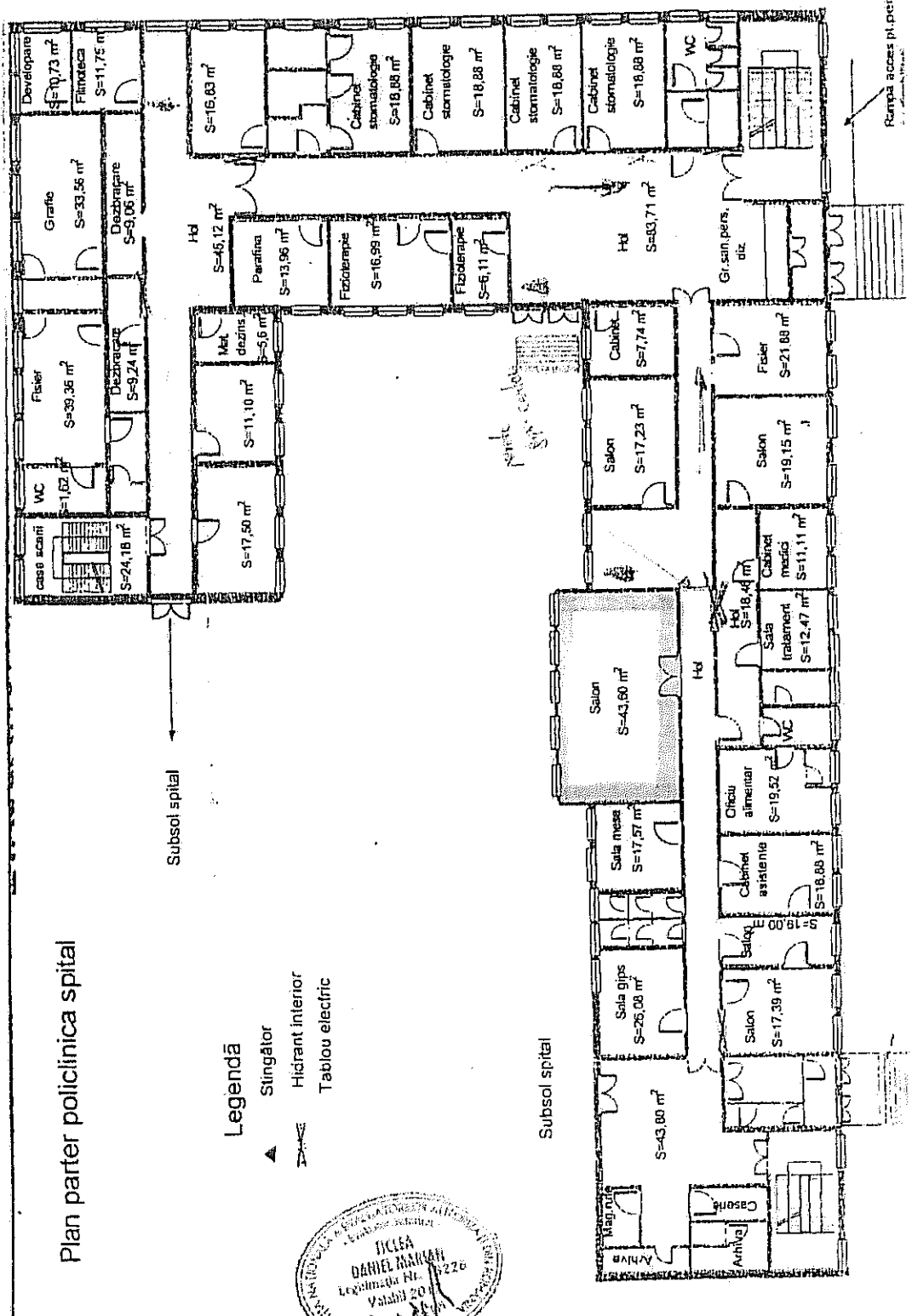
Marime (dimensiune) si forma	43,6	26	26,88
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%
Corectie totala pentru forma si dimens.		0	0

Pret de inchiriere corectat		2,59	1,08
FINISAJE-AMENAJARI EXISTENTE	inferioare	superioare cabinet stomatologii	superioare cabinet stomatologie
Corectie unitara sau procentuala		-15%	-15%
Corectie totala pentru front stradal		-0,3885	-0,162
Pret de inchiriere corectat		2,2015	0,918
FUNCTIONALITATE	cabient medical	cabient medical	cabient medical
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%
Corectie totala pentru front stradal		0,00	0,00
Pret de inchiriere corectat		2,2015	0,918
UTILITATI DISPONIBILE	toate	toate	toate
Corectie unitara sau procentuala			
Corectie totala pentru utilitati			
Pret de inchiriere corectat		2,2015	0,918
ZONARE	hol lateral	central acces intrare	central acces intrare
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%
Corectie totala pentru utilitati		-0,22015	-0,0918
Pret de inchiriere corectat		1,98135	0,8262
CORECTIE TOTALA NETA		-0,60865	-0,2538
CORECTIE TOTALA NETA %		-23,50%	-23,50%

Suprafata utila 43,6  
Opinie / mp 2 euro  
Valoare lei 9,27 lei  
Curs valutar 4,6327



Schito-rezervu







OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU  
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU

Dosarul nr. 41153 / 04.12.2006

**INCHEIERE Nr. 41153**

Registrator GHEORGHE ELENA

Asistent - registrator SCHMITZ GABRIEL

Asupra cererii introduse de PRIMARIA ORAS NEHOIU privind PRIMA  
INREGISTRARE-INTABULARE, si in baza documentelor atasate:

- h.g. nr. 1348/27.12.2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI;  
vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite  
conditiile prevazute in art. 48 din legea 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 91.  
lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. 5278291/04.12.2006 in suma de: 91.00 lei,  
pentru serviciul: P115

**DISPUNE:**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu numarul cadastral 4026 teren intravilan curti constructii, in suprafata masurata de 8856  
mp, in suprafata din acte de 8200 mp, cu destinatia terenuri aflate in intravilane(TDI), si cu  
urmatoarele constructii :C1 - SPITAL - in suprafata de 930 mp, Mentiiuni:<<SPITAL>>,C2 -  
POLICLINICA - in suprafata de 1082 mp, Mentiiuni:<<POLICLINICA>>,C3 - STATIE OXIGEN - in  
suprafata de 75 mp, Mentiiuni:<<STATIE OXIGEN>>,C4 - CORP ORTOPEIDIE - in suprafata de 403  
mp, Mentiiuni:<<CORP ORTOPEIDIE>>,C5 - POST TRAFU - in suprafata de 124 mp,  
Mentiiuni:<<POST TRAFU>>,C6 - CABINA POARTA - in suprafata de 19 mp, Mentiiuni:<<CABINA  
POARTA>>,C7 - GRUP GOSPODARESC - in suprafata de 656 mp, Mentiiuni:<<GRUP  
GOSPODARESC>>,C8 - CENTRALA TERMICA - in suprafata de 56 mp, Mentiiuni:<<CENTRALA  
TERMICA>>,C9 - GARAJ - in suprafata de 64 mp, Mentiiuni:<<GARAJ>>. in scris in cartea funciara cu  
numarul 4036 a unitatii administrativ teritoriale Nehoiu si sa se efectueze urmatoarele inscrieri:

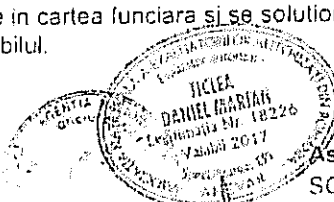
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept atribuire in favoarea: PRIMARIA  
ORASULUI NEHOIU sub B.1 din cartea funciara cu nr. 4036/Nehoiu;

Prezenta se va comunica partilor.

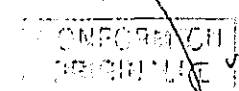
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru  
si Publicitate Imobiliara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din  
circumscripția in care se afla imobilul.

Data la data de: 19.12.2006

Registrator,  
GHEORGHE ELENA



Asistent - registrator,  
SCHMITZ GABRIEL



134



# EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Nr. cerere	5581
Ziua	06
Luna	02
Anul	2013

ANCP

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

## A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 20188  
Comuna/Oras/Municipiu: Nehoiu

Nr. CF vechi: Nr. 4036

Nr. cadastral vechi: 4026

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4036)

### TEREN Intravilan

Adresa: Nehoiu, Cvatral 29, Strada Al. Ioan Cuza

Nr crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	20188	Din acte: 9200; Masurata: 8856	

### CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	20188-C1	Nehoiu, Cvatral 29, Strada Al. Ioan Cuza	SPITAL
A1.2	20188-C2	Nehoiu, Cvatral 29, Strada Al. Ioan Cuza	POLICLINICA
A1.3	20188-C3	Nehoiu, Cvatral 29, Strada Al. Ioan Cuza	STATIE OXIGEN
A1.4	20188-C4	Nehoiu, Cvatral 29, Strada Al. Ioan Cuza	CORP ORTOPEDIE
A1.5	20188-C5	Nehoiu, Cvatral 29, Strada Al. Ioan Cuza	POST TRAFU
A1.6	20188-C6	Nehoiu, Cvatral 29, Strada Al. Ioan Cuza	CABINA POARTA
A1.7	20188-C7	Nehoiu, Cvatral 29, Strada Al. Ioan Cuza	GRUP GOSPODARESC
A1.8	20188-C8	Nehoiu, Cvatral 29, Strada Al. Ioan Cuza	CENTRALA TERMICA
A1.9	20188-C9	Nehoiu, Cvatral 29, Strada Al. Ioan Cuza	GARAJ

## B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 20188  
Comuna/Oras/Municipiu: Nehoiu

Inscrieri privilegiate la proprietate	Observatii / Referinte
41153 / 04.12.2006	
H.g. nr. 1348, din 27.12.2001, emis de GUVERNUL ROMANIEI	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
1 PRIMARIA ORASULUI NEHOIU	

## C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 20188  
Comuna/Oras/Municipiu: Nehoiu

Inscrieri privilegiate la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Agentia Nationala de Dezvoltare Regionala  
a Regiunii de Dezvoltare Sud Est  
OFITER EVALUARE  
SELECTIE SI CONTRACTARE  
NR. 2

CONFORM CU  
ORIGINALUL



Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

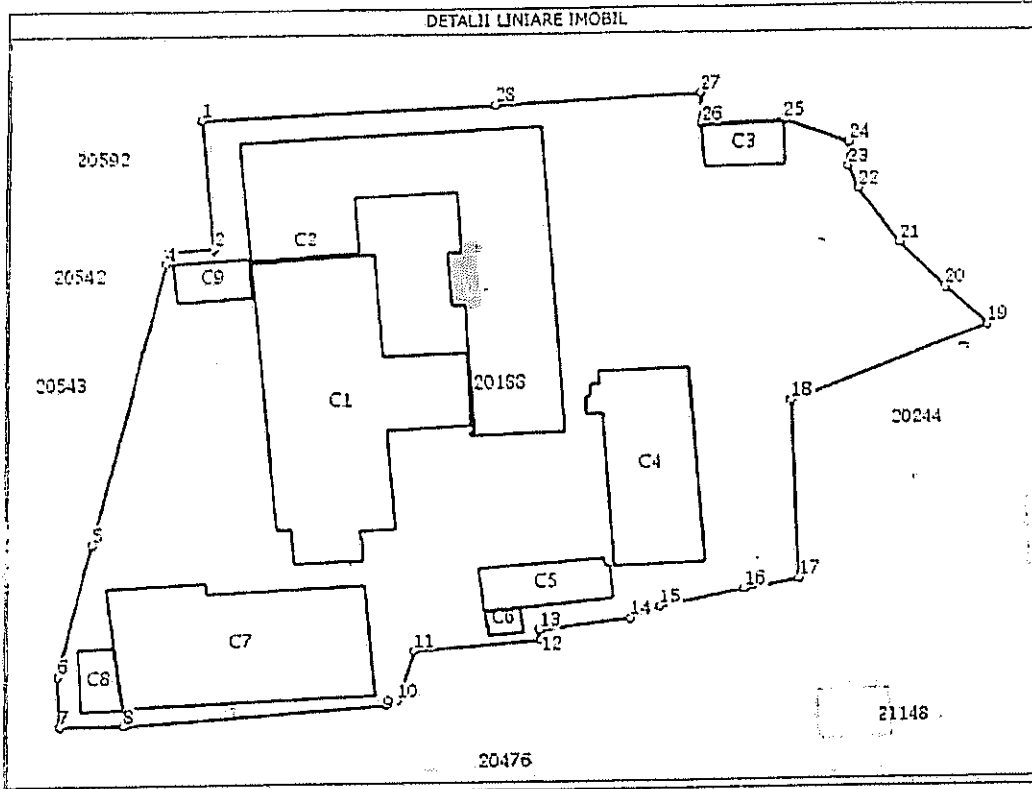
Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 20188  
Comuna/Draș/Municipiul: Nehoiu  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4036)

TEREN intravilan  
Adresa: Nehoiu, Cvaral 29, Strada Al. Ioan Cuza

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
20188	8856	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

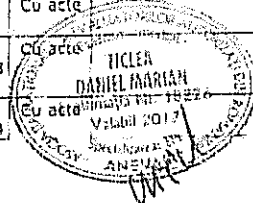


Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta vilan	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte-; Masurata:8856	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	20188-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte-; Masurata:930	Cu acte	SPITAL
A1.2	20188-C2	constructii administrative si social culturale	Din acte-; Masurata:1082	Cu acte	POLICLINICA
A1.3	20188-C3	constructii anexa	Din acte-; Masurata:75	Cu acte	STATIE OXIGEN
A1.4	20188-C4	constructii administrative si social culturale	Din acte-; Masurata:403	Cu acte	CORP ORTOPEDIE
A1.5	20188-C5	constructii anexa	Din acte-; Masurata:124	Cu acte	POST TRAFD



CONFORM CU ORIGINALA

Document care contine date cu caracter personal, provenita de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Agencia pentru Dezvoltare Regionala  
a Regiunii de Dezvoltare Sud-Est  
OFITER EVALUARE  
SELECTIE SI CONTRACTARE  
NIT. 2

Pagina 2 din 3

A1.6	20186-C6	constructii anexa	Din acte.-; Masurata:19	Cu acte	CABINA POARTA
A1.7	20188-C7	constructii anexa	Din acte.-; Masurata:656	Cu acte	GRUP GOSPODARESC
A1.8	20198-C8	constructii anexa	Din acte.-; Masurata:56	Cu acte	CENTRALA TERMICA
A1.9	20183-C9	constructii anexa	Din acte.-; Masurata:64	Cu acte	GARAJ

### Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	24
2	4	2
5	6	24
7	8	8
9	10	1
11	12	16
13	14	12
15	16	11
17	18	33
19	20	9
21	22	12
23	24	4
25	26	10
27	28	26

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
2	3	5,0
4	5	52,0
6	7	10,0
8	9	33,0
10	11	9,0
12	13	2,0
14	15	4,0
16	17	7,0
18	19	28,0
20	21	10,0
22	23	4,0
24	25	9,0
26	27	6,0
28	1	36,0

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

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.  
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. BZC16646/06-02-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

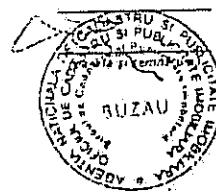
Data soluționării,  
08/02/2013

Data eliberării,  
10/2/2013

Asistent-registrator,  
TIBERIUȘ MUREA

(semnatura)

Referent,



CONFORM CU  
ORIGINALUL

Agentia pentru Dezvoltare Regionala  
a Regiunii de Dezvoltare Sud Est  
OFITER EVALUARE  
SELECȚIE SI CONTRACTARE  
NR. 3



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

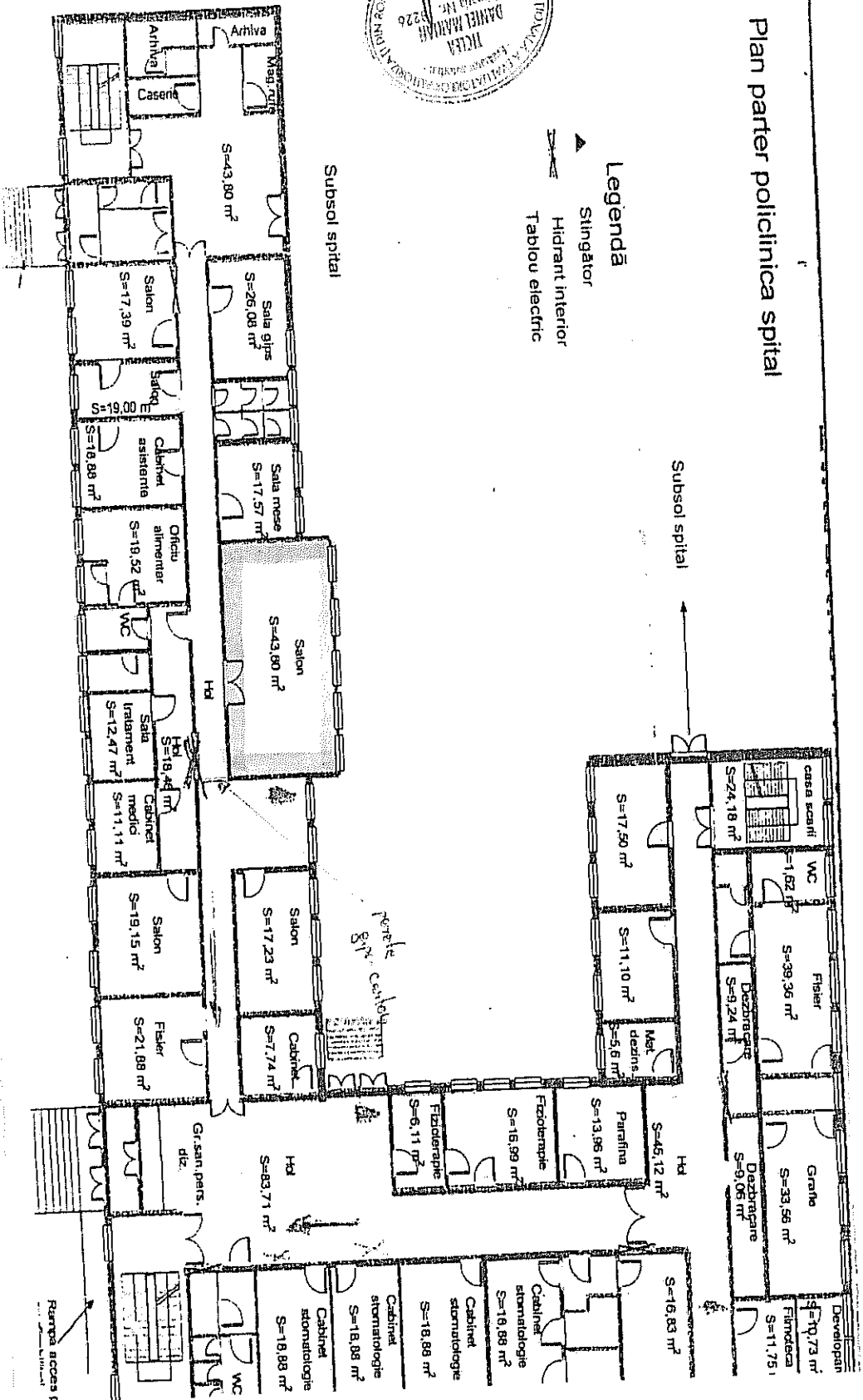
Pagina 3 din 3

137



# Plan parter policlinica spital

- Legenda**
- ▲ Stingator
  - ▬ Hidrant interior
  - ▬ Tablou electric



Anexa nr. 2 la Proiectul de H.C.L. NR. 97/22.12.2017

**CAIET DE SARCINI  
ȘI INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**

**I CAIET DE SARCINI**

**I.1. Informații generale** privind obiectul închirierii: Obiectul prezentului Caiet de sarcini este închirierea, prin licitație publică deschisă cu strigare, a imobilului "Salon -cabinet medical" situat la parterul clădirii "Corp Policlinică" Spitalul Orășenesc Nehoiu str. Alexandru Ioan Cuza, nr.17, oraș Nehoiu, jud. Buzău, atestat în domeniul public al UAT oraș Nehoiu, conform Monitorului Oficial nr. 621 bis , Partea I din 22. 08. 2002.

Data ședinței de licitație: \_\_\_\_\_

Ora ședinței de licitație: \_\_\_\_\_

Data și ora - limită pentru depunerea documentației de înscriere la licitație: \_\_\_\_\_

Data și ora de desfășurare a ședinței de preselectie: \_\_\_\_\_

Locul ședinței de licitație: **Calea Mihai Viteazu nr.43, oraș Nehoiu, Jud. Buzău.**

Tipul de licitație: **Licitația publică cu strigare.**

**I.1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat:**

Bunul ce urmează să fie închiriat aparține domeniului public al orașului Nehoiu fiind identificat conform anexei nr. 1 la H.C.L. nr. .... / 2017 astfel:  
Salon -cabinet medical" situat la parterul clădirii "Corp Policlinică" Spitalul Orășenesc Nehoiu str. Alexandru Ioan Cuza, nr.17, oraș Nehoiu, jud. Buzău, atestat în domeniul public al UAT oraș Nehoiu, conform Monitorului Oficial nr. 621 bis , Partea I din 22. 08. 2002.

**I.1.2. Destinația bunului care face obiectul închirierii:**

Construcția în suprafață utilă de 43,6 m.p., care urmează să fie supusă închirierii este destinată exclusiv desfășurării și prestării serviciilor de medicină umană.



**I.1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de proprietar:**

- Prin închirierea acestor imobile se urmărește:
- administrarea eficientă a domeniului public și domeniului privat al orașului și atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
  - asigurarea creșterii potențialului economic și modernizarea zonei;
  - creșterea calității și accesibilității serviciilor medicale oferite populației,
  - crearea de noi locuri de muncă.

**I.1.4. Chiriașul va respecta următoarele:**

- utilizarea bunurilor închiriate potrivit destinațiilor și conform contractelor de închiriere.

**I.2. Condiții generale ale închirierii:**

**I.2.1. Procedura de atribuire a contractului de închiriere este prin licitație publică deschisă cu strigare.**

**I.2.2. Legislația aplicată:**

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică,
- Legea nr. 287/2009 – republicată – Noul Cod Civil;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 40/27.04.2017 pentru abrogarea H.C.L. nr. 11/10.03.2011 și H.C.L. nr. 95/28.11.2016 și aprobarea Regulamentului cadru pentru organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere prin licitație a bunurilor imobile din domeniul public al orașului Nehoiu.

**I.2.3. Obligațiile privind protecția mediului:**

Chiriașii au obligația de a respecta legislația în vigoare privind activitatea pe care o vor desfășura pe terenurile și spațiile închiriate.

**I.2.4. Obligațiile exploatării bunurilor închiriate:**

Locatarii au obligația de a folosi bunurile închiriate potrivit destinației lor, să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență a acestora, fără a executa lucrări de modificare a acestora, decât cu aprobarea locatorului.



Locatarul are obligația de a obține toate acordurile, avizele și autorizațiile prevăzute de actele normative în vigoare pentru activitatea pe care o desfășoară și pentru întreținerea și funcționarea bunurilor închiriate.

### **I.3. Organizarea licitației:**

Operațiunile pregătitoare organizării licitației în vederea închirierii bunurilor imobile proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu sunt îndeplinite de compartimentele de specialitate ale Primăriei.

Ofertele în plic închis sunt primite de către secretarul dactilograf-registratura generală a Primăriei, care va trece pe adresa de înaintare ce însoțește oferta pe plic numărul de înregistrare, data și ora primirii ofertei. Un exemplar al scrisorii de înaintare a ofertei (o copie conformă cu originalul) va fi înmănată ofertantului.

În vederea închirierii prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu se vor întocmi caietul de sarcini, instrucțiunile pentru ofertanți și va publica anunțul privind organizarea licitației în două ziare de circulație locală și națională.

Documentația de elaborare și prezentare a ofertei, conținând caietul de sarcini, instrucțiunile pentru ofertanți și modalitatea de desfășurare a ofertei (plic închis sau licitație cu strigare) vor fi întocmite de compartimentele de specialitate, serviciul contabilitate și serviciul urbanism.

Organizatorul licitației va putea modifica documentele sus menționate în situații deosebite, cu condiția notificării acestora cu minim 5 zile calendaristice înainte de data limită de înscriere la licitație tuturor ofertanților care au cumpărat caietul de sarcini și documentele de elaborare și prezentarea ofertei.

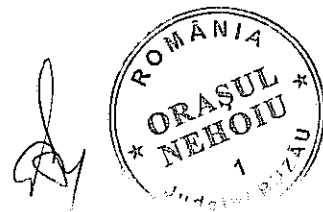
## **II INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**

**II.1.** Instrucțiunile pentru ofertanți cuprind date și informații asupra desfășurării licitației publice, precum și precizări asupra modului de întocmire și prezentare a ofertei, modalitatea de desfășurare a licitației (cu plic închis sau cu strigare).

Instrucțiunile au caracter obligatoriu pentru ofertanți, iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor și imposibilitatea participării ofertanților la licitație.

**II.2** Documentele obligatorii anexate cererii de participare și ofertei , pentru participarea la licitație sunt:

-certificat fiscal – emis de U.A.T. unde își are domiciliul , reședința sediul, punctul de lucru, filiala, sucursala ofertantul și de la U.A.T. Oraș Nehoiu





- din care să rezulte că acesta nu datorează taxe, impozite, redevente, chirii sau orice alte debite către bugetele locale,
- certificat fiscal – emis de ANAF - din care să rezulte că ofertantul nu datorează taxe, impozite, redevente, chirii sau alte debite către bugetul de stat,
- cazier fiscal eliberat de ANAF,
- certificat de înregistrare emis de O.R.C. în copie conformă cu originalul,
- certificat constatator în termen de valabilitate, emis de O.R.C. în scopul participării la licitație, conform Legii nr. 26/1990, care să cuprindă informații privind toate elementele actului constitutiv, concordatul preventiv, fapte aflate sub incidența art.21 lit. e-h din Legea nr. 26/1990, situațiile financiare pe ultimul an de activitate, inclusiv obiectele de activitate autorizate spre funcționare,
- dovada autorizării funcționării emisă de instituțiile specializate (organizații profesionale, instituții publice, s.a.), dovada dreptului de practică - exercitare a profesiei,
- dovada existenței contului bancar/de trezorerie,
- dovada achitării garanției și taxei de participare la licitație - Caietului de sarcini.

### **II.3. Modul și locul de înregistrare al ofertelor.**

Termenul de depunere a ofertelor nu poate fi mai mic de 10 zile calendaristice și nu poate depăși 15 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului licitației publice deschise.

Ofertantul are obligația de a elabora și depune oferta în conformitate cu prevederile documentației de licitație.

Ofertele vor fi redactate în limba română. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat și sigilat de către ofertant.

Ofertele se depun la sediul autorității administrației publice locale sau la locul precizat în anunțul publicitar, în plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, ce vor fi înregistrate, în ordinea primirii lor, la registratura generală a Primăriei orașului Nehoiu.

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

Ofertele depuse la o altă adresă decât cea stabilită prin anunțul de participare, ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

*Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:*

- o fișă cu informații privind ofertantul și o scrisoare de interes, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform solicitărilor autorității administrației publice locale, acte prin care se dovedește cumpărarea caietului de sarcini, precum și achitarea garanției de participare la licitația publică deschisă;



- plicul interior.

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acest plic va conține oferta propriu-zisă (prețul oferit, alte propuneri întocmite conform instrucțiunilor pentru ofertanți, etc.).

Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea ofertelor și desfășurarea licitației publice deschise.

#### **II.4. Prețul de pornire al licitației .**

Tariful minim de pornire a licitației este determinat pe baza raportului de evaluare la echivalentul sumei de 1046,4 euro/an.

**Prețul caietului de sarcini și instrucțiuni pentru ofertanți** în cuantum de 200 lei .

**Taxa de participare la licitație** în cuantum de 50 lei.

**Valoarea garanției pentru participare la licitație** valoarea garanției de participare la licitație în sumă de 500 lei.

**Valoarea pasului de licitație** este stabilit la echivalentul a 21 euro/pas .

Garanția pentru participare se constituie de către ofertant în scopul de a proteja autoritatea administrației publice locale față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere-cumpărare.

Ofertantul nu își poate revoca oferta, după deschiderea acesteia. Autoritatea administrației publice locale are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) când oferta depusă se află sub valoarea prețului minim de pornire la licitație;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul refuză să semneze contractul de închiriere în termen de 30 zile de la momentul declarării câștigător al licitației.

**În situația prevăzută la lit.b) ofertantul este obligat să plătească cu titlu de daune inclusiv contravaloarea chiriei până la momentul încheierii contractului de închiriere cu acesta sau în cazul reluării licitației până la momentul finalizării procedurii prin declararea unui nou câștigător.**

Garanția pentru participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se returnează de către autoritatea administrației publice locale în cel mult 15 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere.

Garanția pentru participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează de către autoritatea administrației publice locale cât mai repede posibil, dar nu mai târziu de 15 zile lucrătoare de la data desfășurării licitației publice deschise.



**II.5.** Comisia de licitație, numită prin dispoziția primarului orașului Nehoiu, cu minim 20 zile calendaristice înainte de data desfășurării licitației publice organizate în vederea închirierii bunului imobil proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu, vor asigura aducerea la cunoștință publică a desfășurării respectivei licitații prin publicarea anunțului de participare în minim 2 ziare de largă circulație, de interes local și/sau național.

**II.6.** Caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți se solicită pe baza unei cereri scrise (semnată și ștampilată dacă este persoană juridică) depuse la registratura generală a Primăriei, se achită contravaloarea documentației la casieria Primăriei și documentația se ridică de la comisia de licitație numită prin dispoziția Primarului orașului. Documentația se pune la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la depunerea cererii și achitarea contravalorii documentației. Pentru a se putea asigura transmiterea către toți ofertanții a clarificărilor, documentația nu mai poate fi achitată și ridicată de către nici un ofertant cu două zile înainte de data limită de depunere a ofertei. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către reprezentanții autorității administrației publice locale a perioadei prevăzute anterior să nu conducă la situația în care documentația pentru licitație să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 2 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de licitație.

Comisia de licitație, numită prin dispoziția Primarului orașului Nehoiu va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Comisia de licitație, numită prin dispoziția Primarului orașului Nehoiu va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către persoanele interesate care au obținut documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei în cadrul licitației publice deschise organizate pentru închirierea bunului imobil proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. Clarificările vor fi comunicate pe fax, e-mail, prin poștă. În situația în care comisia consideră că prin poștă clarificările nu vor mai ajunge la timp la ofertanți, mai ales în situația în care aceștia sunt persoane fizice, trei membrii ai comisiei de licitație se vor întruni și vor comunica solicitantului documentației telefonic clarificările și obligația acestuia de a comunica un număr de fax, adresă e-mail sau să se prezinte personal la Primărie pentru comunicarea clarificărilor. Membrii comisiei de închiriere vor întocmi o notă scrisă în care vor redacta aceste aspecte. În situația în care ofertantul nu comunică modalitatea de transmitere a clarificărilor sau



nu se prezintă personal pentru comunicarea acestora și întocmește oferta fără a ține cont de clarificări, oferta acestuia va fi respinsă. Comisia de licitație, numită prin dispoziția Primarului orașului Nehoiu va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 2 zile înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel reprezentanții autorității administrației publice locale în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (1), se va răspunde totuși la clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

**II.7. Anunțul de participare la licitația publică** în vederea închirierii bunului imobil proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu va fi întocmit și publicat de Comisia de licitație numită prin dispoziția primarului orașului Nehoiu și va cuprinde minim următoarele date:

- a) data, locul și ora desfășurării licitației;
- b) prețul minim de pornire al licitației și tipul acesteia;
- c) date privind identificarea bunului imobil;
- d) termenul până la care se fac înscrierile la licitație;
- e) alte informații utile.

### **II.8. Desfășurarea licitației:**

Pentru desfășurarea licitației publice deschisă este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

Licitația este organizată de către o Comisie numită prin Dispoziție a Primarului. Înaintea deschiderii ședinței publice de licitație, membrii comisiei de evaluare vor semna o declarație pe proprie răspundere cu privire la faptul că nu se află într-una din situațiile de incompatibilitate.

Procedura de licitație se desfășoară după următorul program:

- la data, ora și locul anunțat în anunțul din presă pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, invită în sală pe toți ofertanții (personal sau prin mandatar împuternicit prin procură autentică-notarială specială) în vederea începerii licitației;
- comisia prezintă în mod succint prevederile legale în materie, procedura de desfășurare a licitației și a imobilului ce face obiectul licitației;
- pasul de licitare este suma fixă în bani ce reprezintă minimul supralicitării. Pentru licitare este obligatoriu să existe minim două oferte care să îndeplinească condițiile de eligibilitate.
- se începe licitația parcurgându-se următoarele etape:
  - Se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;



- Cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de către ofertanți se trece la deschiderea ofertelor;
- Se verifică identitatea ofertanților. Reprezentanții legali vor prezenta actul de identitate însoțit de o copie (conformă cu originalul) a certificatului constatator al firmei unde este menționat drept administrator/persoană împuternicită. Persoana împuternicită de reprezentantul legal să participe și să liciteze va prezenta actul de identitate, împuternicirea notarială.
- Se verifică existența tuturor documentelor solicitate prin caietul de sarcini și instrucțiuni pentru ofertanți.
- Se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, taxei de participare și a contravalorii documentației.
- Se verifică condițiile de eligibilitate pe care trebuie în mod imperativ să le îndeplinească ofertanții.
- Sunt declarate admisibile/respinse prin procesul verbal de deschidere ofertele depuse.
- În situația în care sunt declarate eligibile, îndeplinesc condițiile de eligibilitate impuse prin caietul de sarcini și instrucțiuni, cel puțin două oferte se face publică oferta fiecărui ofertant.
- Se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare, înscrisă în formularul de ofertă, plus pasul de licitare, dacă ofertanții declarați eligibili supralicitează. Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează.
- În cazul în care valoarea ofertelor prezentate de către ofertanți sunt în quantumuri egale se trece la supralicitarea prin strigare începând de la valoarea înscrisă în formularul de ofertă.
- Între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire, maxim 5 minute.
- Dacă nici unul dintre ofertanți nu supralicitează, licitația se atribuie ofertantului care a ofertat cel mai mare preț al chiriei.
- Imobilele ce fac obiectul închirierii se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă. Licitarea cu strigare continuă până când ofertanții nu mai licitează.
- Pe durata ședinței de licitație participanții (ofertanții pentru imobilul în cauză) nu au permisiunea (sub nici un motiv) de a părăsi sala sub sancțiunea excluderii din cadrul procedurii.
- Comisia de licitație va încheia un proces verbal de licitație care va cuprinde mențiuni legate de deschiderea ofertelor și verificarea condițiilor de eligibilitate, stabilirea ofertanților declarați admiși și celor declarați respinși (care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate, nu au depus oferta în termenul și la locul stabilit, nu au achitat taxele și garanțiile de participare la licitație). Procesul verbal de licitație se semnează de către membrii comisiei de licitație și licitanții, participanții la licitație, atât cei declarați admiși, cât și cei declarați respinși. Refuzul de a semna procesul verbal de deschidere de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.



➤ În urma desfășurării licitației, în același proces verbal se consemnează desfășurarea ședinței și se menționează câștigătorul licitației. În baza hotărârii de consiliu local privind decizia închirierii imobilului la licitație și a procesului verbal de licitație se va încheia contractul de închiriere.

### 3.4. Procedura de contestare a licitației:

Împotriva documentației de licitație ofertanții pot depune contestație în termen de 5 zile calendaristice de la publicarea documentației pe site-ul Primăriei, cel mai târziu 3 zile lucrătoare de la data la care au obținut documentația de atribuire. Contestația se depune la registratura Primăriei orașului Nehoiu. Contestația se formulează în scris și trebuie să conțină următoarele elemente:

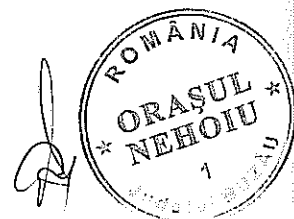
- a) numele, domiciliul sau reședința contestatorului ori, pentru persoanele juridice, denumirea, sediul lor și codul unic de înregistrare. În cazul persoanelor juridice se vor indica și persoanele care le reprezintă și în ce calitate;
- b) denumirea și sediul autorității contractante;
- c) identificarea imobilului obiect al licitației și data deschiderii ofertelor;
- d) obiectul contestației;
- e) motivarea în fapt și în drept a cererii;
- f) mijloacele de probă pe care se sprijină contestația, în măsura în care este posibil;
- g) semnătura părții sau a reprezentantului persoanei juridice.

Licitanții nu pot formula contestații cu privire la documentația licitației (caietul de sarcini, instrucțiuni pentru ofertanți, etc.) după deschiderea ședinței de licitație. Împotriva licitației, până la momentul adjudecării, se va putea face contestație, de către orice persoană interesată, la secția de contencios administrativ a Tribunalului Buzău. Contestația suspendă desfășurarea licitației până la soluționarea definitivă.

Depunerea unei contestații până la începerea ședinței de licitație se face în scris, prin cerere înregistrată la registratura generală a Primăriei orașului Nehoiu și suspendă începerea procedurilor de licitație. Comisia de licitație propune Primarului, prin referat, modul de soluționare a contestației. Primarul soluționează contestația prin Dispoziție ce se comunică de îndată contestatarului.

Ședința de licitație se organizează în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la primirea de către contestatar a Dispoziției de admitere/respingere a contestației, dacă aceasta nu a fost atacată în instanța de judecată. Noua dată și oră a ședinței de licitație va fi anunțată prin grija organizatorului în aceleași ziare în care s-a anunțat și organizarea inițială a licitației.

În situația în care Dispoziția de admitere/respingere a contestației este atacată în instanța de judecată, organizarea licitației se suspendă până la soluționarea prin hotărâre definitivă a cauzei de către instanța de judecată.



După desfășurarea licitației publice deschise, participanții la licitație pot formula contestații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației, care se depun la registratura generală a Primăriei în termen de maxim 24 ore/ în prima zi lucrătoare de la data închiderii ședinței de licitație.

În termen de maxim 5 zile lucrătoare de la depunerea contestației, prin Dispoziție a Primarului, se numește comisia de soluționare a contestației care va avea în componență 3-5 membri.

Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte reprezentanții numiți în comisia de evaluare.

Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza toate documentele întocmite de către comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor care reglementează procedura închirierii prin licitație publică deschisă.

La verificarea documentelor, comisia de soluționare a contestațiilor va avea în vedere aspectele contestate de către contestator cu privire la respectarea dispozițiilor referitoare la:

- a) modul de alcătuire a comisiei de licitație;
- b) incompatibilitatea membrilor comisiei de licitație;
- c) condițiile de întrunire legală a comisiei de licitație;
- d) evaluarea ofertelor în funcție de criteriile de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- e) modul de luare a deciziilor în cadrul comisiei de licitație;
- f) modul de întocmire a procesului verbal al comisiei de licitație.

Comisia de soluționare a contestației propune admiterea/respingerea contestației prin referat care va fi întocmit în termen de 2 zile lucrătoare de la constituirea acesteia. Primarul se pronunță cu privire la admiterea/respingerea contestației prin Dispoziție de Primar, care va fi emisă în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la numirea comisiei de soluționare a contestației și va fi comunicată contestatarului.

În cazul în care contestația este fondată, Primarul va revoca, prin Dispoziție, decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la numirea comisiei de soluționare a contestației, tuturor ofertanților.

În situația prevăzută la alin. (2), autoritatea administrației publice locale va decide anularea licitației și organizarea unei noi licitații.

În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la introducerea unei acțiuni în justiție la Secția de contencios administrativ a Tribunalului Buzău. Împotriva hotărârii judecătorești, se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel Ploiești în a cărei circumscripție se află sediul autorității administrației publice locale a orașului Nehoiu.

Depunerea contestației întrerupe termenul de încheiere al contractului de închiriere pe perioada cuprinsă între data depunerii contestației și data primirii de către contestatar a Dispoziției Primarului de soluționare a acesteia.



## DISPOZIȚII PRIVIND CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere se încheie în termen de maxim 30 de zile de la data desfășurării licitației publice deschise.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese.

Contractul de închiriere va cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite între părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, conform specificului și destinației bunului închiriat și legislației civile și contencioase aplicabile (Legea nr. 213/1998, Legea nr.215/2001, Codul Civil, Codul de Procedură Civilă.)

**ȘEF SERVICIU  
CONTABILITATE,**

*Tomuta Georgeta*



**ȘEF SERVICIU  
URBANISM,**

*Floroiu Laurentiu*





ROMÂNIA

JUDEȚUL BUZĂU

ORAȘUL NEHOIU

Str. Aleea Merilor nr. 2-4, Nehoiu 125100, județul Buzău

Telefon: 0238/504.548; Fax: 0238/504.541; E-mail:

primarianehoiu@yahoo.com

Nr.

## CONTRACT DE INCHIRIERE

Având în vedere :

- prevederile H.C.L. ....

- Procesul verbal nr. .... încheiat de comisia pentru organizarea și desfășurarea licitației publice .

### 1. PARTILE CONTRACTANTE

Între:

**Orașul Nehoiu**, cu sediul în orasul Nehoiu, județul Buzău, titular al dreptului de proprietate și administrare al spațiului, prin **Primar - Milea Ionuț**, **Secretar - Cotici Ion** și **contabil șef - Tomuța Georgeta**, în calitate de **proprietar**,

și

\_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, cont nr. \_\_\_\_\_, deschis la

\_\_\_\_\_, cod fiscal \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, având funcția de \_\_\_\_\_, în calitate de **locatar**, a intervenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

### 2. **Obiectul contractului**

**2.1** Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie bunul - Salon - cabinet medical" situat la parterul clădirii "Corp Policlinică" Spitalul Orașenesc Nehoiu str. Alexandru Ioan Cuza, nr.17, oraș Nehoiu, jud. Buzău, atestat în domeniul public al UAT oraș Nehoiu, conform Monitorului Oficial nr. 621 bis , Partea I din 22. 08. 2002, identificat conform anexei nr. 2 la H.C.L. nr. .... / ...12.2017.



**2.2** Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării prezentului contract. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării primirii.

**3.1** Bunul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea activităților servicii medicale (conform destinației stabilite prin documentația de licitație)

### **3. Durata contractului**

**3.1** Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 (cinci) ani, începând cu data încheierii contractului, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților contractante pentru o perioadă maximă totală de 25 ani.

### **4. Prețul contractului și modalitățile de plată**

**4.1** Prețul închirierii - chiria - este echivalentul sumei de .....euro/an, pe care locatarul se obligă să o plătească locatarului la valoarea cursului de schimb valutar de la data scadentei . Acestei valori i se va aplica o actualizare la începutul fiecărui an calendaristic, reprezentând rata inflației.

**4.2** Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emise de locator, pe care locatarul se obligă să o ridice personal de la sediul locatarului. În cazul în care locatarul nu se va prezenta să ridice factura la data la care plata chiriei devine scadentă, factura îi va fi opozabilă chiar dacă locatarul nu i-o va comunica sau dacă locatarul nu o va ridica după data scadenței.

**4.3** Plata chiriei se face anual, până pe data de \_\_\_\_\_(data încheierii contractului . Pentru primul an plata se va efectua la momentul încheierii contractului.

**4.4** (1) Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanția de bună execuție a contractului.

(2) Quantumul garanției de bună execuție va fi egal cu valoarea unei chirii anuale, respectiv de \_\_\_\_\_ lei.

(3) Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție , în limita prejudiciului creat, ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

### **5. Obligațiile locatarului**

**5.1** Locatorul se obligă:

a) să predea bunul , liber de orice sarcină, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de închiriere;

b) să garanteze pentru liniștita și utila folosință a bunului închiriat;



**5.2** Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

## **6. Obligațiile locatarului**

**6.1** Locatarul se obligă:

- a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.
- c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în stare de utilizare conform destinației;
- d) să plătească chiria la termenul stipulat în contract;
- e) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului (după caz);
- f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- g) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia;
- h) să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare;
- i) să restituie bunul la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire;
- j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;

**6.2** Orice amenajări, îmbunătățiri vor fi efectuate de locatar bunului închiriat, cu aprobarea locatarului, și vor rămâne la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatarului.

Condițiile în care se vor putea face amenajări vor fi stabilite de comun acord, de către ambele părți, în cadrul acordului expres obținut de la proprietar, înaintea începerii lucrărilor.

Dacă în timpul locațiunii bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii și a căror durată este mai mare de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

## **7. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor**

**7.1** (1) În cazul neplății chiriei la termen, locatarul va percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la suma datorată.

(2) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.



(3) Dacă chiria nu va fi achitată timp de 3 luni în urma unei notificări prealabile din partea Primăriei, contractul de închiriere va fi reziliat de plin drept, fără somație, fără intervenția instanței, prin simpla notificare a chiriașului. În această situație locatarul datorează locatorului daune - interese, în quantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

**7.2** - Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a solicita rezilierea cu plata de daune-interese.

**7.3** În cazul în care locatarul nu constituie garanția de bună execuție în termenul și quantumul specificat la clauza 4.4, locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare. În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune - interese, în quantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

**7.4** În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile prevăzute la clauza 6.1 lit. a), b) c) și h) locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare, În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune - interese, în quantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

**7.5** Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

## **8. Forța majoră.**

**8.1** Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

**8.2** Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

**8.3** Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

**8.4** Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

**8.5** Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretindă celeilalte daune-interese.

## **9. Subînchirierea și cesiunea**



**9.1** Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă.

## **10. Încetarea contractului**

**10.1** Locațiunea încetează prin:

- a) expirarea termenului contractului;
- b) pieirea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației ;
- c) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor asumate în contract;
- d) prin acordul scris al ambelor părți;
- e) în cazul în care interesul național sau local o impune;
- f) din orice alte cauze prevăzute de lege.

**10.2** Fiind un contract administrativ, proprietarul își rezervă dreptul de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractul de închiriere, în situații excepționale ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a chiriașului ( minim 30 de zile).

**10.3** La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților, pentru o perioada care nu depășește durata initiala a contractului de inchiriere.

## **11. Litigii**

**11.1** Părțile vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu încheierea, executarea sau încetarea contractului.

**11.2** Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, proprietarul și chiriașul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze pe cale contencioasă la instanța competentă de la sediul locatorului.

**11.3** Fiind un contract administrativ, competența de soluționare a litigiilor născute în legătură cu încheierea, modificarea, interpretarea, executarea și încetarea contractului revine în exclusivitate instanțelor de contencios administrativ, incidente fiind prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

## **12. Dispoziții finale**

**12.1** Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

**12.2** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

**12.3** (1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la punctul 1, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată



primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii acestuia.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii. Prezentul contract s-a încheiat astăzi ....., la ....., în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**Locator,**

**Locatar,**

