ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIRESII
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂREA NR. 62
DIN 28.08.2020

Privind aprobarea concesionarii fara licitatie publica a spatiului cu destinatie de cabinet medical in suprafata de 68,78 mp situat in cladirea Dispensarului Uman Movila Miresii

Consiliul local al comunei Movila Miresii întrunit în ședință extrordinara în data de 24.08.2020;

Având în vedere:

- raportul de evaluare intocmit de evaluator Economu Patriciu Cezar;
- referatul de aprobare prezentat de dl. primar si inregistrat cu nr. 5943/20.08.2020;
- referatul întocmit de secretarul general al comunei inregistrat cu nr. 5945/20.08.2020, si compartimentul financiar-contabil- impozite si taxe din cadrul aparatului de specialitate inregistrat cu nr. 5946/20.08.2020;
- avizul favorabil al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apararea ordinii si linistii publice si a drepturilor cetatenilor si al Comisiei pentru dezvoltare economico-sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si domeniului privat al comunei, agricultura, gospodarire comunala, protectia mediului, servicii si comert;
- prevederile art. 14(2) din OG nr. 124/1998, privind organizarea şi funcţionarea cabinetelor medicale;
- Prevederile art. 2, art. 3, art. 4 din HGR nr. 884/2004, privind concesionarea unor spatii cu destiantia de cabinete medicale;
- prevederile art. 108, lit. b, art. 354, 355 si 362 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

In baza prevederilor art. 129, alin.(2), lit. b si d, alin.(6), lit. b, alin.(7), lit. c art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin(1), lit. a si art. 198, alin.(1) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 Se aprobă concesionarea fara licitatie publica a spatiului cu destinatie de cabinet medical in suprafata totala de 68,78 mp situat in cladirea Dispensarului Uman Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, inscris in cartea funciara cu nr. 75329 catre medicul de familie Chioveanu Maria.

Art. 2 Se aproba insusirea raportului de evaluare intocmit de catre evaluator Economu Patriciu-Cezar conform anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

Art. 3 Se aproba documentatia de atribuire conform anexei nr. 2 la prezenta hotarare .

Art. 4 Se aproba documentatia de atribuire cuprizand studiul de oportunitate si caietul de sarcini privind concesionarea spatiului cu destinatie de cabinet medical conform anexei nr. 3 la prezenta hotarare .

Art. 5 Se aproba valoarea redeventei la suma de 188 lei /luna, respectiv 2.252 lei/an conform raportului de evaluare.

Art. 6 Durata concesiunii este de 15 ani cu posibilitatea prelungirii pentru o durata care insuma cu durata initiala sa nu depaseasca durata prevazute de prevederile legale in vigoare.

Art. 7 Se împuterniceşte dl. primar Panturu Dumitru pentru a semna in numele Comunei Movila Miresii, judetul Braila contractul de concesiune.

Art. 8 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însarcinează primarul comunei prin compartimenele de specialitate.

Art. 9 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoştinţa Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 10 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoştinţa publicului prin publicare in Monitorul Oficial Local prin grija secretarului general comunei.

Aceasta hotarare a fost adoptata in sedinta publica la data de 28.08.2020 cu un numar de 10 voturi, din numarul total de 13 consilieri locali in functie.

Presedinte de sedinta,
Consilier local,
Lazăr Cristian

Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretarul general al comunei,
Drăguş Viorel

ANEXA NR. 1 LA HCL 62/28.08.2020

RAPORT DE EVALUARE

Al proprietatii imobiliare formata din: „cladirea C1 regim de inaltime P+1E partial, cu destinatia Dispensar Uman", situata in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr.270, Cv 23, P 547",- Carte Funciara nr. 75329 -

proprietatea UAT Movila Miresii

- domeniului privat-



Data evaluarii: 25.07.2020

Solicitanti: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

REZUMATUL LUCRARII

Prezentul raport estimează valoarea de piață şi a redeventei pentru construcția "Dispensar Uman constructie C1 in regim de inaltime P+1E partial", situată in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, Cv 23, P 547",- Carte Funciara nr. 75329 - proprietatea UAT Movila Miresii - domeniului privat.

Solicitantii lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 25.07.2020

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.8340 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimata constructie C1 – Dispensar uman – (abordarea prin costuri)

Valoarea de piata estimata = 316.000 lei

Suprafața construita desfasurata este Sc desf = 685,10 mp

Suprafata utila desfasurata este Su desf = 554,95 mp

Valoarea estimată a redeventei anuale este pentru suprafata utila desfasurata Sc desf= 554,95 mp, este:

Valoare redeventa estimata = 18.172 lei (32,75 lei/mp)

Valoarea estimată a redeventei lunare este pentru suprafata utila desfasurata Sc desf= 554,95 mp:

Valoare redeventa estimata 1.514 lei (2,73 lei/mp)

Pentru cabinet medical individual cu suprafata utila Su= 68.78 mp, valoarea estimata pentru redeventa anuala este:

Valoare redeventa anuala estimata = 2.252 lei (32,75 lei/mp)

Valoarea estimata a redeventei lunare pentru suprafata Sc= 68,78mp, este:

Valoare redeventa lunara estimata =188 lei (2,73 lei/mp)

Data: 25.07.2020

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R

Ing. Economu Patriciu Cezar

		despre posibile surse de contaminare, poluare si nu se poate aprecia gradul de rezistenta pentru C1 si C2.
	CEA MAI BUNA UTILIZARE	In conformitate cu Cadrul general - SEV 100, paragraful 32, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care ii maximizează potențialul si care este *posibila, permisa legal* si *fezabila financiar.* " Imobilul evaluat are cea mai buna utilizare; activitatea de asistenta medicala si rezidentiala.
6.	DOCUMENTATIA CADASTRALA	Carte Funciara nr. 75329- com. Movila Miresii conf Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 51039 / 21.07.2015
7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Terenul in suprafata S= 2.071 mp si cladirile C1 in suprafata construita Sc = 407 mp, suprafata construita desfasurata Sc desf = 685,10 mp si suprafata utila desfasurata Su desf = 554,95 mp este in prezent ocupata de un cabinet medical individual si locuinte de serviciu. Se preconixeaza amenajarea a inca un cabinet medical individual in suprafata utila Su = 69,02 mp, este proprietatea UAT Movila Miresii, jud. Braila, domeniul privat
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona centrala sat Movila Miresii,, comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, jud. Braila
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto: prin DN22, Braila – Rm. Sarat. Calitatea rețelelor de transport: corespunzatoare.
	CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: zona centrala a com. Movila Miresii cu case de locuit, magazine. *Utilitati publice* Electricitate:da Apa:da Gaze: nu Canalizare:da
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare normala
	AMBIENT	Linistit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinta: centrala in cadrul sat Movila Miresii comuna Movila Miresii, amplasare buna. Dotări şi rețele edilitare apa si energie electrica si canalizare. Poluare normală. Ambient liniştit.
9.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DESCRIEREA PIETEI	Piața medie
	NATURA ZONEI	Zona: rezidentiala, activitati economice, invatamant gimnazial
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In stagnare
	CERERE DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In scadere
	ECHILIBRUL PIETEI (intre cerere/oferta)	Dezechilibru in favoarea OFERTEI
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 1 euro/mp Au Maxim: 10 euro/mp Au

CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 0,1 EURO /mp/ lună Maxim: 3 EURO /mp/ lună
CONCLUZII ŞI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Tendință de creştere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETARII: Valorile de piață a imobilelor similare sunt constante (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare). Piața imobiliară este foarte putin activă la acest tip de proprietăți. Perioada de vânzare este de peste 6 luni.

10. EVALUAREA

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE, STANDARDE DE EVALUARE ALE BUNURILOR 2020 + STANDARDE ANEVAR 2020	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104- Tipuri ale valorii ▪ SEV 310 – Evaluari ale dreptului asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de afaceri ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile ▪ Cadru legal – Legislatia in vigoare ▪ Glosar 2020

10.1.a ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA prin abordarea prin piata .	Nu se aplica tip constructie specializata
VALOAREA NU CONTINE TVA	

10.1.b ABORDAREA PRIN VENIT

VALOAREA DE PIATA prin venit Valoarea estimata a redeventei pentru suprafata utila Pentru suprafata utila alocata noului CMI Su = 68,78 mp	32,75 lei / mp Valoare redeventa anuala 2.252 lei
VALOAREA NU CONTINE TVA	

10.1.c ABORDAREA PRIN COST

VALOAREA DE PIATA prin cost. Valoarea estimata cladire C1 in suprafata utila desfasurata Su desf= 554,95 mp mp	316.000 lei
VALOAREA NU CONTINE TVA	

11. EVALUAREA

Metode de abordare a evaluării

Exista 3 abordări ale evaluării , după cum urmeaza:

a) Abordarea prin piața.

- consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de proprietăți identice sau similare cu cea evaluata, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acesteia.

b) Abordarea prin venit.

- consta in analiza capacitatii proprietății evaluate de a genera venituri din inchiriere si estimează valoarea proprietății prin convertirea venitului estimat (de regula, intr-un an) in valoare prezenta.

c) Abordarea prin cost.

- consta in estimarea costului curent de inlocuire a unei proprietăți echivalente moderne, din care se scade deprecierea totala, din orice cauze (fizice, funcționale, economice) care face ca proprietatea evaluata sa fie mai puțin atragatoare fata de situația când ar fi fost noua.

11.1. Abordarea prin piața

Abordarea prin piața oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror preturi se cunosc. Abordarea prin piața utilizează procesul de lucru in care estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare si comparând apoi aceste proprietăți cu cea evaluata.

Premiza majora a metodei comparației directe este aceea ca valoarea unei proprietăți imobiliare este in relație directa cu preturile unor proprietăți competitive si comparabile.

Deoarece cladirea C1 cu destinatie Dispensar uman este o cladire specializata nu exista o piata imobiliara, nu se fac oferte sau tranzactii cu astfel de cladiri specializate

11.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate şi adăugarea la acest rezultat a valorii terenului (inclusiv amenajările acestuia), estimate la data evaluării.

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeaşi utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât şi costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul şi neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern.

Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierii. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Consideram ca pentru estimarea valorii de piata la cladirile C1 este recomandata aceasta metoda a costului deoarece există un număr limitat de tranzacții/oferte din cauza naturii specifice, modelului sau localizării activului, cladirile sunt relativ vechi dar exista destule informatii referitoare la exploatarea si intretinerea lor asa incat deprecierile sa poata fi estimate cat mai bine.

Abordarea se bazeaza pe urmatoarele metode : metoda costului de inlocuire si metoda costului de reconstructie

Costurile pot fi estimate prin: metoda comparatiilor unitare, metoda costurilor segregate si metoda devizelor. Cel mai adesea se utilizeaza cataloage cu costuri de constructie.

Pentru estimarea valorii de piata a cladirilor supuse expertizei de evaluare consider ca fiind recomandata metoda costul de înlocuire care se determină prin metoda costurilor unitare.

În metoda costurilor de înlocuire al construcțiilor se estimează valoarea construcției în anul punerii în funcțiune iar apoi se actualizează valoarea şi se determină valoarea de piață eliminându-se pierderile de valoare datorate deprecierii cumulate.

Deprecierea cumulată va fi estimată pe baza uzurii fizice, neadecvării funcționale şi a deprecierii externe.

Valoarea clădirilor şi utilităților se determinată prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională şi externă.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire - Depreciere cumulată

în care:

Costul de înlocuire se determină prin aplicarea metodei costurilor unitare ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare. In acest sens, au fost analizate costurile de înlocuire pentru clădire hala de productie si depozit (informatie preluată din Costuri de reconstruc]ie – costuri de înlocuire. Cladiri industriale, comerciale si agricole - C. Şchiopu, ed. IROVAL 2015) si Indici de actualizare costuri de reconstructie-costuri de inlocuire- 01 August 2019-31 Iulie 2020- Iroval 2019.

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării şi uzurii unui activ în funcțiune şi expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instala]iilor şi echipamentelor ataşate.

Deprecierea externă = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea şi reglementările legale.

Pentru estimarea deprecierii fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.

Astfel coeficientul de depreciere fizică s-a stabilit pe subansamblele constituente respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje şi instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viața consumată pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora şi durata de viață normată a lor;
- starea instala]iilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, datele executării acestor lucrări.
- analiza directa facuta cu ocazia inspectiei

Deprecierea fizică, funcțională şi externă sunt prezentate în fişele de calcul pentru fiecare construcție în parte .

Metodologia de calcul este prezentată în Fişele de calcul -Anexa nr.1.

11.3 Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de baza in cazul abordării prin venit este existenta unei relații direct proporționale intre capacitatea de a genera profit si valoarea proprietății imobiliare.

Valoarea de randament exprima valoarea de piața a proprietății imobiliare in intregul ei - teren si construcții - presupunând ca aceasta e in perfecta stare si realizează venituri din chirii.

Capitalizarea directa - este o metoda utilizata pentru a converti estimarea venitului aşteptat pentru un singur an, intr-un indicator de valoare printr-un singur pas direct, respectiv, divizarea venitului estimat cu o rata de venit potrivita sau multiplicând venitul estimat cu un factor potrivit.

Estimarea chiriei

Conform prevederilor legale " Limita minima a prețului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât sa asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente ". De asemenea conform Noului Cod Civil art. 694, durata dreptului de superficie: „dreptul de superficie se poate constitui pe o durata de cel mult 99 ani. La implinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reinnoit."

In condițiile date sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii sau durata dreptului de superficie se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în minim 25 de ani şi maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2018- 2019

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață si anume:

$$=\sum_{n}^{i=1} \frac{Venit-an_i}{(1+k)^i} + V_t$$

unde Vt = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori in primii 25 ani de superficie.

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul transmiterii dreptului de folosinta.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

$$V=r \times \sum_{n}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}$$

unde r = redevența anuala

Pentru determinarea redevenței anuale utilizam formula:

$$r=\frac{V}{\sum_{n}^{i=1}\frac{1}{(1=k)^{i}}}$$

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 2.

12. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

12.1 Definitii

Valoarea de piata

Tipul de valoare estimata este *valoarea de piața.*

In conformitate cu Cadrul General - SEV 100, paragraful 29, definiția valorii de piața este următoarea: „Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

12.2 Ipoteze si ipoteze speciale:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obținut acordul scris şi 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.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi 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 şi se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație şi 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) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății şi 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.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoştință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea,

starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace.
11. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii.

Ipoteze de urbanism:

- nu au fost efectuate cercetări asupra restricţiilor de urbanism si s-a considerat ca dezvoltările ulterioare se pot face in aceleaşi condiţii cu cele actuale
- in absenta unor informaţii contrare, evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca proprieratea nu este afectata de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere
- evaluarea s-a efectuat presupunând ca proprietatea in cauza a fost construita in conformitate cu Autorizaţia de construire si este ocupata si folosita cu respectarea prevederilor legale,
- terenul de fundare este încadrat in categoria "teren normal de fundare", care se pretează la ridicarea de construcţii, fara sa necesite masuri speciale 0 terenul nu e traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se situează la o adâncime medie

13. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta sursele de informare:

1. Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte- procentual si valoric- decembrie 2019, Matrix Rom Bucuresti
2. Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire-cladiri industriale, comerciale si agricole constructii speciale –Corneliu Schiopu – ed. Iroval Bucuresti 2015.

3. Indici de actualizare – Costuri de reconstructie- costuri de inlocuire –Perioada 1 August 2019-31 Iulie 2020-Iroval Bucuresti 2019

4. Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa1 "constructii"- P 135- 1999

14. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare şi cu ipotezele şi condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştință de cauză şi cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informații şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte.
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menționate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparțiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoştințele şi experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață şi a redeventei pentru construcția "Dispensar Uman constructie C1 in regim de inaltime P+1E partial", situată in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, Cv 23, P 547",- Carte Funciara nr. 75329 - proprietatea UAT Movila Miresii - domeniului privat.

Solicitantii lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 25.07.2020

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.8340 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimata constructie C1 – Dispensar uman – (abordarea prin costuri)

Valoarea de piata estimata = 316.000 lei

Suprafața construita desfasurata este Sc desf = 685,10 mp

Suprafata utila desfasurata este Su desf = 554,95 mp

Valoarea estimată a redeventei anuale este pentru suprafata utila desfasurata Sc desf= 554,95 mp, este:

Valoare redeventa estimata = 18.172 lei (32,75 lei/mp)

Valoarea estimată a redeventei lunare este pentru suprafata utila desfasurata Sc desf= 554,95 mp:

Valoare redeventa estimata 1.514 lei (2,73 lei/mp)

Pentru cabinet medical individual cu suprafata utila Su= 68,78 mp, valoarea estimata pentru redeventa anuala este:

Valoare redeventa anuala estimata = 2.252 lei (32,75 lei/mp)

Valoarea estimata a redeventei lunare pentru suprafata Su= 68,78mp, este:

Valoare redeventa lunara estimata =188 lei (2,73 lei/mp)

Data: 25.07.2020

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patriciu Cezar

14. ANEXE.

Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaşte.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia şi care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile şi beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifesto prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi şi beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creşterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- vânzarea pe parcursul desfăşurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piața, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul şi toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci şi minerale, elementele care au fost ataşate terenului, cum ar fi clădirile şi construcțiile de pe amplasament şi toate elementele permanent ataşate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice şi electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât şi deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoştință de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

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

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

Anexa 2. Fisa de calcul valoare estimata teren prin abordarea prin cost

Proprietar: UAT MOVILA MIRESII- DOMENIU PRIVAT
Denumire şi adresă obiectiv: CORP DISPENSAR UMAN MOVILA MIRESII-STR. ORIZONT NR. 270, CV. 23, P. 547/2

Data evaluării:

Suprafaţa construită Sc (mp) = 407.0
Suprafaţa desfaşurat construită **Sdc (mp) =** **685.1**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					0.000	0.000	
Infrastructură							
1	**FCSB-V3**	278.1	723.9	201,345.5	0.983	0.997	**197,248.6**
2	**FCSB-V1**	128.9	446.0	57,471.6	0.983	0.997	**56,302.1**
	Total						**253,550.7**
Suprastructură / Structură							
1	**8ZIDCAR24PS**	278.1	944.9	262,814.5	0.983	0.997	**257,466.8**
2	**8ZIDCAR24EFS**	128.9	902.6	116,309.0	0.983	0.997	**113,942.4**
3	**8ZIDCAR24EFS**	278.1	902.6	251,049.2	0.983	0.997	**245,940.9**
	Total						**617,350.1**
Învelitori							
1	**INVTZ**	407.0	414.3	168,620.1	0.983	0.997	**165,189.1**
	Total						**165,189.1**
Finisaje							
1	**FICLBTIPB**	685.1	1,325.8	908,358.6	0.983	0.997	**889,875.5**
	Total						**889,875.5**
Instalţii electrice							
1	**IECLBTIPB**	278.1	237.6	66,086.1	0.983	0.997	**64,741.4**
	ELINGR	407.0	136.2	55,433.4	0.983	0.997	**54,305.5**
	Total						**119,046.8**
Instalaţie sanitară							
1	**ISCLBTIPB**	548.0	197.0	107,956.0	0.983	0.997	**105,759.3**
	Total						**105,759.3**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							**2,150,771.5**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							**3,139.2**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							**1,807,371.0**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							**2,638.0**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = **685.1**

Depreciere fizica Dfiz		57.68%		
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură de rezistenţă	870,900.8	60%	348,360.3
2	Învelitori şi terase	165,189.1	50%	82,594.5
3	Închideri perimetrale	0.0	0%	0.0
4	Finisaj	889,875.5	55%	400,444.0
5	Instalaţii electrice	119,046.8	55%	53,571.1
6	Instalaţii sanitare	105,759.3	40%	63,455.6
7	Instalaţii de încălzire	0.0	0%	0.0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		######		948,425.5
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		3,139.2		1,384.3
Total cost fără tva (Euro, Lei)		######		764,859.3
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		2,638.0		1,116.4
Depreciere functionala Dfunct =		45%		420,673
Depreciere externa Dext =		25%		315,504
Costul de inlocuire net CIN =				315,504

Anexa 3 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2018- 2019

Luna	Dobânda
Iulie - 2019	2,50
august - 2019	2.50
septembrie -2019	2.50
octombrie - 2019	2,50
noiembrie – 2019	2,50
decembrie – 2019	2,50
ianuarie – 2020	
februarie – 2020	2,50
martie – 2020	2,00
aprilie – 2020	2,00
mai – 2020	2,00
iunie – 2020	1,75
MEDIA	2,31

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Risc exterior	0,40%
conditii economice	0,20%
management	0,20%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spatiului	0,20%
TOTAL	0,80%

k = 2,31% + 0,80% = 3.31%

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul închirierii.

$$\sum_{n}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}$$ 17,389

Valoarea de piata -lei/ mp	461,22
Suprafata de constructie (mp)	681,10
Valoare constructie (lei)	316.000
Redeventa :	
Redeventa anuală -lei/ mp	32,75
Redeventa anuală total suprafață 68,78 mp lei	2.252
Redeventa lunară -lei/mp	2,73
Redeventa lunara total suprafață-lei	188
Curs Euro:	4,8340 lei

ANCPI Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Braila

Dosarul nr. 51039/21-07-2015

INCHEIERE Nr. 51039

REGISTRATOR Leitoiu Daniela Catalina

ASISTENT REGISTRATOR Turiac Petruta

Asupra cererii introduse de PRIMARIA MOVILA MIRESII domiciliat in Romania, Jud. BRAILA, Loc. Movila Miresii privind prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara , in baza:
- act administrativ nr. 24/26-03-2013 emis de CONSILIUL LOCAL MOVILA MIRESII, si anexa la HCL 24/2013, act administrativ nr. 3846/14-07-2015 emis de PRIMARIA MOVILA MIRESII;adresa nr. 4494/25.08.2015 UAT MOVILA MIRESII;
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei,
pentru serviciul avand codul 211,
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 75329, inscris in cartea funciara 75329 UAT Movila Miresii;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **COMUNA MOVILA MIRESII - DOMENIUL PRIVAT,** sub B.1 din cartea funciara 75329 UAT Movila Miresii;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1.1, A1.2 in favoarea : **COMUNA MOVILA MIRESII - DOMENIUL PRIVAT,** sub B.2 din cartea funciara 75329 UAT Movila Miresii;

Prezenta se va comunica partilor:
Comuna Movila Miresii -.

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

Data soluționării,
04-09-2015

Registrator,
Leitoiu Daniela Catalina
(parafa si semnatura)

Asistent-registrator,
Turiac Petruta
(parafa si semnatura)

**) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

ANCPI
AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Braila

Nr.cerere	51039
Ziua	21
Luna	07
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan
Adresa: Movila Miresii, Cvartal 23, PARCELA 547, Strada Orizont, nr. 270

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	75329	2.071	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	75329-C1	Movila Miresii, Cvartal 23, parcela 547, Strada Orizont, nr. 270	DISPENSAR UMAN P+1 PARTIAL, EDIFICAT DIN CARAMIDA, ACOPERIT CU TABLA, RACORDAT LA RETELELE DE ENERGIE ELECTRICA, APA SI CANALIZARE.
A1.2	75329-C2	Movila Miresii, Cvartal 23, parcela 547, Strada Orizont, nr. 270	MAGAZIE EDIFICATA DIN CARAMIDA, ACOPERITA CU TABLA, RACORDATA LA RETEAUA DE ENERGIE ELECTRICA.

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
51039 / 21.07.2015		
Act administrativ nr. 24, din 26.03.2013, emis de CONSILIUL LOCAL MOVILA MIRESII, si anexa la HCL 24/2013, act administrativ nr. 3846/14-07-2015 emis de PRIMARIA MOVILA MIRESII;adresa nr. 4494/25.08.2015 UAT MOVILA MIRESII		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
	1) **COMUNA MOVILA MIRESII - DOMENIUL PRIVAT**	-
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.1, A1.2
	1) **COMUNA MOVILA MIRESII - DOMENIUL PRIVAT**	-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

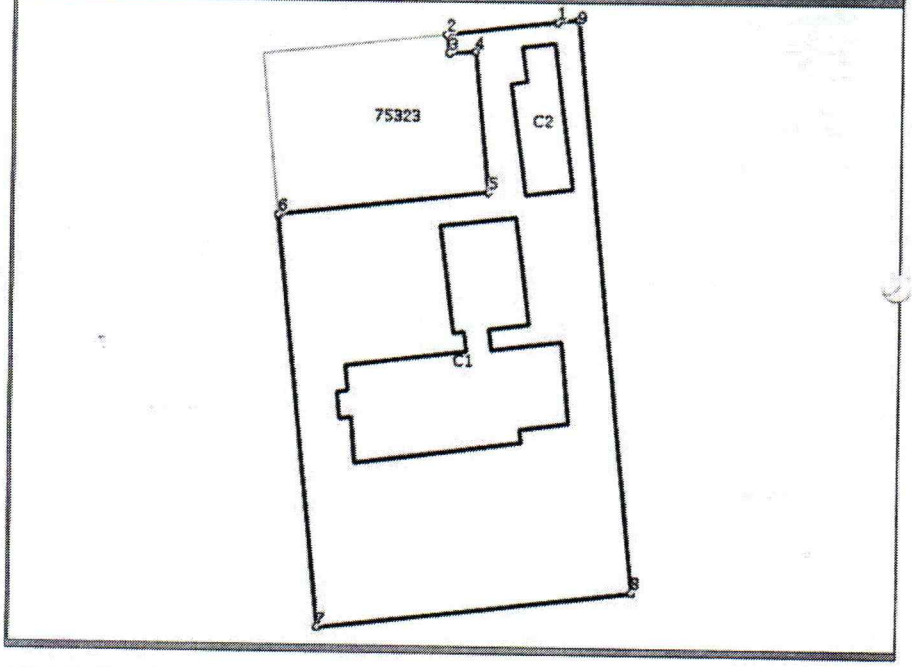
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Movila Miresii, Cvartal 23, PARCELA 547, Strada Orizont, nr. 270

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
75329	2.071	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	2.071	23	547	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	75329-C1	constructii administrative si social culturale	407	Cu acte	DISPENSAR UMAN P+1 PARTIAL, EDIFICAT DIN CARAMIDA, ACOPERIT CU TABLA, RACORDAT LA RETELELE DE ENERGIE ELECTRICA, APA SI CANALIZARE.
A1.2	75329-C2	constructii anexa	90	Cu acte	MAGAZIE EDIFICATA DIN CARAMIDA, ACOPERITA CU TABLA, RACORDATA LA RETEAUA DE ENERGIE ELECTRICA.

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	13,2
2	3	2,2
3	4	3,0

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

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
4	5	16,7
5	6	25,0
6	7	48,8
7	8	37,5
8	9	67,6
9	1	2,5

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,
04/09/2015

Asistent-registrator,
PETRUTA TURIAC
(parafa și semnătura)

Referent,
BRAȘCĂ IONUT
(parafa și semnătura)
referent

Data eliberării,
__/__/____
08. 09. 2015

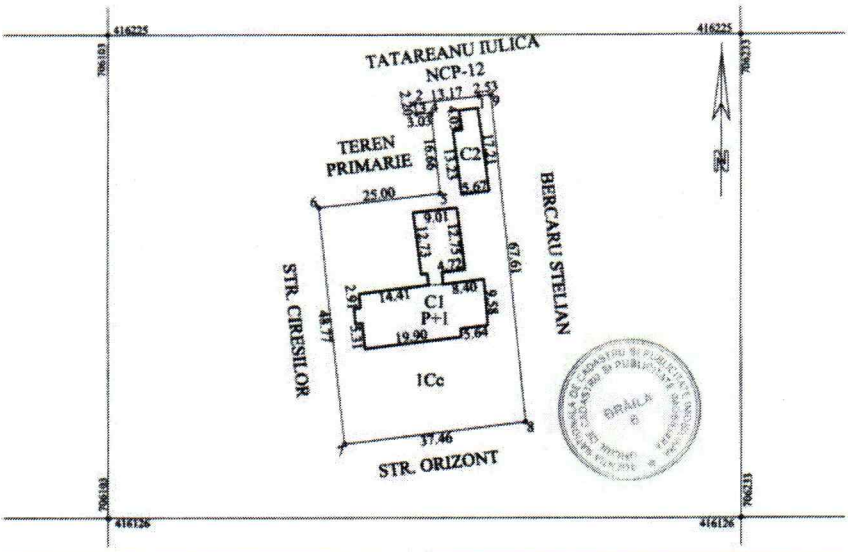
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

51039 / 21 IUL 2015

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
45329	2071	Intravilan, sat Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270 (CV23, P547)

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	MOVILA MIRESII



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	2071	Imprejmuire cu gard lemn: 1-2, 8-9; nemat.: 2-3-4-5-6; plasa: 6-7, 9-1; zidarie si plasa: 7-8.
TOTAL		2071	-

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	DISPENSAR UMAN	407	Edificat din caramida, cu P+1 partial, avand o suprafata desfasurata de 693 mp.
C2	MAGAZIE	90	Edificata din caramida.
TOTAL		497	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 2071 mp

Suprafata din act = 2071 mp

Executant: S.C. IEDIDIA S.R.L.

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea de pe teren.

Semnatura si stampila

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Plan de incadrare in zona

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	2071	Intravilan, sat Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270 (CV23, P547)

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	MOVILA MIRESII



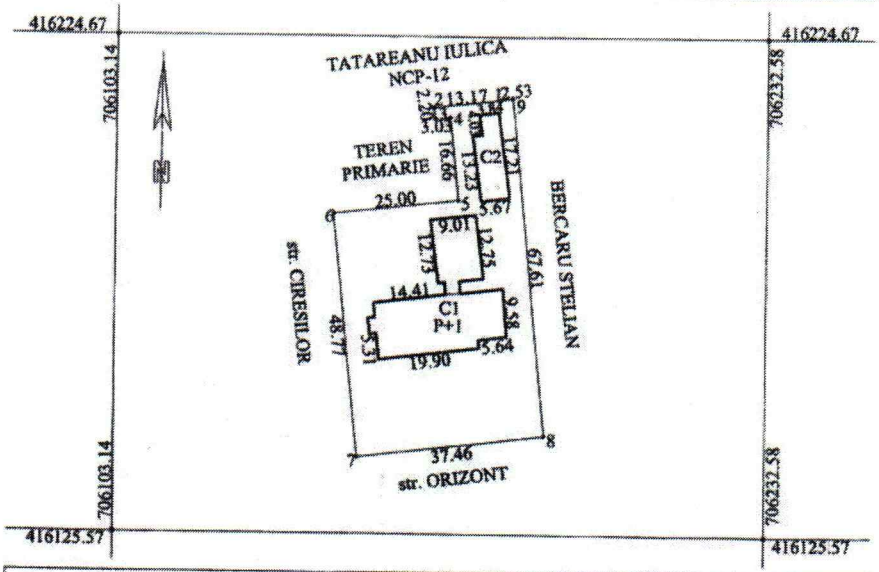
Orizont 270
Dispensar uman

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	2071	Intravilan, sat Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270 (CV.23, P.547)

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	MOVILA MIRESII



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	2071	Imprejmuire cu gard lemn: 1-2, 8-9; nemat.: 2-3-4-5-6; plasa: 6-7, 9-1; zidarie si plasa: 7-8.
TOTAL		2071	-

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	DISPENSAR UMAN	407	Dispensar edificat din caramida are P+1 partial cu o suprafata desfasurata de 693mp.
C2	MAGAZIE	90	Magazie edificata din caramida.
TOTAL		497	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 2071 mp

Suprafata din act = 2588 mp

Executant: S.C.IEDIDIA S.R.L.

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei tehnice si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: 14.07.2015

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

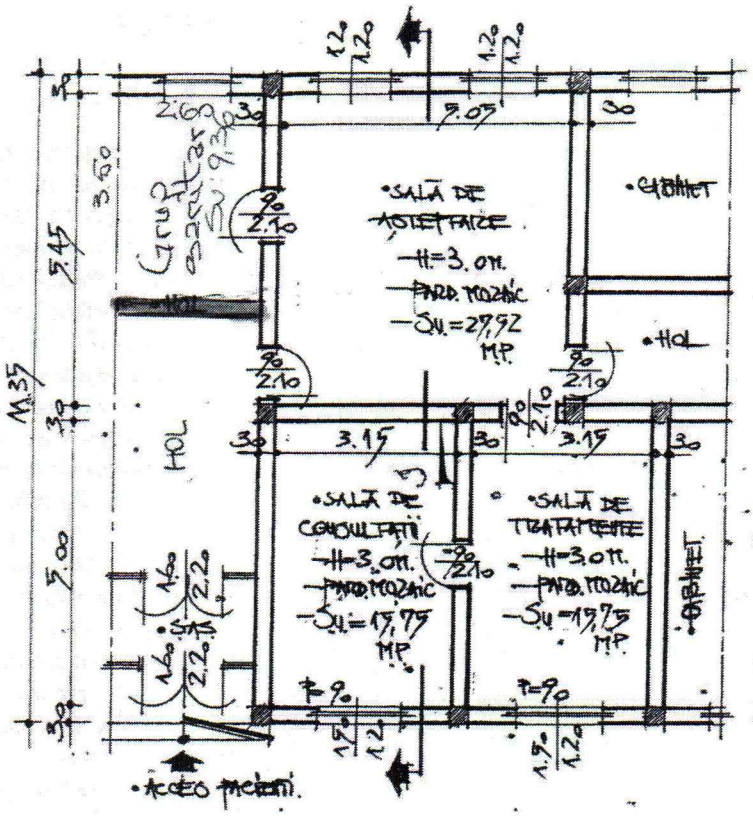
Semnatura si parafa

Data: .....

Stampila BCPI

Total = 68,78 mp

PLAN
sc. 1:100



59,42
9,36
68,78

- AMENAJARE CABINET MEDICAL - MEDICINĂ DE FAMILIE (CONSULTAȚII, TRATAMENTE, PANSAMENTE, URGENȚE ETC.) LA PARTERUL IMOBILULUI SITUAT ÎN LOC. MOVILA MIREȚII, JUD. BISTRIȚA.
- BENEFICIAR: S.C. „CLINIMED" SRL
- PROPRIETAR IMOBIL: SPITALUL JUDEȚEAN BISTRIȚA.

POMPIERI VIZAT spre NESCHIMBARE 14

PERSOANE AUTORIZATE TOPOCART Ing. A. [illegible] Aut. nr. 823/2000

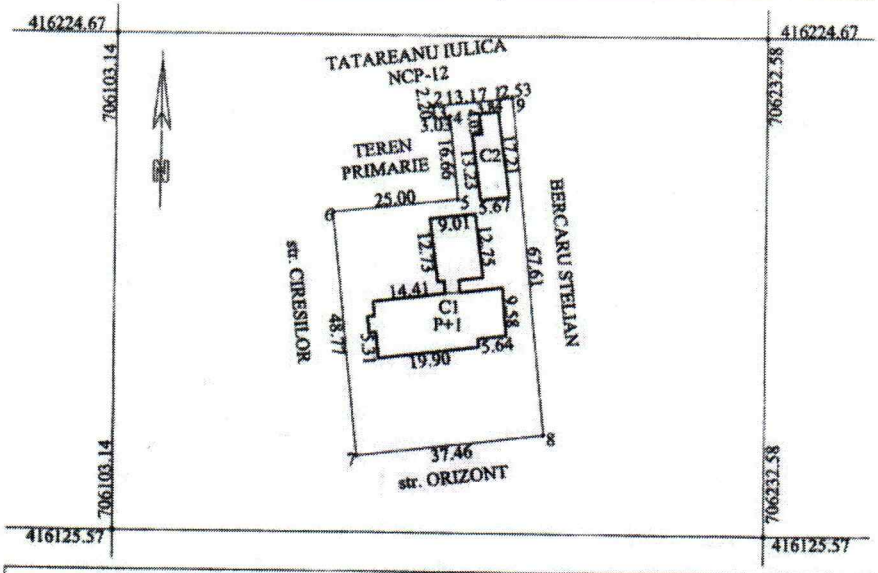
Orizont 270
Dispensar uman

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	2071	Intravilan, sat Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270 (CV.23, P.547)

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	MOVILA MIRESII



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	2071	Imprejmuire cu gard lemn: 1-2, 8-9; nemat.: 2-3-4-5-6; plasa: 6-7, 9-1; zidarie si plasa: 7-8.
TOTAL		2071	-

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	DISPENSAR UMAN	407	Dispensar edificat din caramida are P+1 partial cu o suprafata desfasurata de 693mp.
C2	MAGAZIE	90	Magazie edificata din caramida.
TOTAL		497	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 2071 mp

Suprafata din act = 2588 mp

Executant: S.C.IEDIDIA S.R.L.

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei tehnice si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 14.07.2015

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data: .....

Stampila BCPI

ANEXA NR. 2 LA HCL 62/28.08.2020

DOCUMENTATIA DE LICITATIE
Privind aprobarea concesionarii fara licitatie publica a spatiului cu destinatie de cabinet medical in suprafata de 68,78 mp situat in cladirea Dispensarului Uman Movila Miresii, strada Orizont nr. 270, inscris in cartea funciara cu nr. 75329

A. STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezentul a fost intocmit avand in vedere urmatoarele acte normative:
- OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- OG nr. 124/1998, privind organizarea şi funcţionarea cabinetelor medicale;
- HGR nr. 884/2004, privind concesionarea unor spatii cu destiantia de cabinete medicale;
- Ordinul comun MS/MAI nr. 946/299/2004, pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul HG nr. 884/2004 privind concesionarea unor spaţii cu destinaţia de cabinete medicale.

1. INFORMATII PRIVIND PROPRIETARUL SPATIULUI

1.1. Denumire : Comuna Movila Miresii;
1.2. Sediul : Localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 773, comuna Movila Miresii, judetul Braila, cod postal 817100;
1.3. Date de contact : telefon 0239697914, fax 0239697867, e-mail: brmovilamiresii@yahoo.com, web www.brmovilamiresii.ro;
1.4. Cod identificare fiscala: 4342723;
1.5. Cont bancar : RO47TREZ15121A300530XXXX deschis la Trezoreria Braila.

2. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CARE FACE OBIECTUL ACORDARII CONCESIUNII

Descrierea si identificarea bunului care face obiectul concesiunii:
Imobilul (dispensar uman) si amplasat in localitatea Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, CV 23, P 547, CF 75329.
Spatiul cu destinatie de cabinet medical care face obiectul concesiunii este situat la parterul cladirii are o suprafata de 68,78 mp este compus din:
- sala tratamente: S = 15,75 mp;
- sala consultatii: S = 15,75 mp;
- sala asteptare:S = 29,92 mp;
- grup sanitar: S = 9,36 mp.

Cladirea beneficiaza in prezent de urmatoarele utilitati publice:
- apa curenta;
- canalizare la fosa septica;
- energie electrica;
- telefonie fixa si internet;
- salubrizare deseuri menajere;
- Incalzire cu lemne.

Regimul juridic al bunului care face obiectul procedurii:

Cladirea Dispensarului Uman in suprafata totala de 685,10 mp, si terenul intravilan aferent in suprafata de 2.071 mp face parte din domeniul privat al comunei Movila Miresii fiind inscris la pozitia nr. 1 din inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei . fiind inscris in Cartea funciara cu nr. 75329 avand numarul cadastal 75329.

In prezent spatiul care face obiectul procedurii este neutilizat, fiind liber de orice sarcini.

Regimul urbanistic:

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 53/30.09.2018, destinatia terenului pe care este amplasata cladirea Dispensasului uman : Zona mixta M avand ca destinatie locuire, comert si interes public.

Destinatia cladirii este de dispensar medical si orice modifacare a destiantiei totala sau partiala a acestuia se face numai cu avizul obligatoriu al Directiei de sanatate publica si cu respectarea legislatiei privind urbanismul.

3. MOTIVELE DE ORDIN SOCIAL, ECONOMIC SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA INITIEREA CONCESIUNII.

Comuna Movila Miresii inregistreaza un numar de 4200 locuitori este in prezent deservita de un singur cabinet e medicina de familie, acesta fiind supraaglomerat, timpii de asteptare fiind foarte lungi iar vizitele la domiciliul pacientilor fiind foarte greu de asigurat datorita aglomeratiei de la cabinet.

Precizam ca in comuna au functionat doua cabinete de medicina de familie, dar din februarie 2018, un cabinet s-a inchis, medicul titular plecand in alt judet. In aceste conditii, celalalt medic de familie a fost nevoit sa preia ceilalti pacienti inscrisi pe lista medicului plecat, numarul acestora fiind foarte mare dapasind capacitatea de realizare a serviciilor medicale prestate.

Este necesara infiintarea unui cabinet medical pentru medicina de familie in vederea acordarii serviciilor medicale in conditii optime populatiei, avand in vedere lipsa cronica a medicilor de familie in spatiul rural.

Referitor la aspectul economic, prin infiintarea unui unou cabinet medical se vor creea 2-3 locuri de munca, din care cel putin 2 (asistent medical si femeie serviciu) vor fi ocupate de locuitori ai comunei.

De asemenea, la bugetul local se va colecta redeventa in suma de 2252 lei anual, la care se vor adauga taxa pe cladire si teren.

Referitor la aspectele privind protectia mediului, activitatea de medicina de familie nu are impact asupra acestuia, eventualele deseuri medicale vor fi eliminate de catre societati specializate.

4. DESTINATIA OBIECTULUI CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Titularul dreptului de superficie trebuie sa desfasoare activitati de medicina de familie in regim de continuitate si permanenta in conformitate cu reglementarile legale in vigoare privind functionarea cabinetelor medicale.

5. PROCEDURA DE ACORDARE A DREPTULUI DE CONCESIUNE

Bunurile imobile aflate în proprietatea privată a unităţilor administrativ-teritoriale, utilizate în prezent pentru activităţi medicale, pot fi date în folosinţă gratuită, închiriate, concesionate ori vândute fără licitaţie publică cabinetelor medicale sau, după caz, unităţilor medico-sanitare cu personalitate juridică.

6. NIVELUL REDEVENTEI

Nivelul redevntei pentru intreaga suprafata este 2.252 lei/an, respectiv 188 lei/luna asa cum rezulta dinr aportul de evaloare. Pentru anii fiscali urmatori, redeventa se va indexa in functie de indicele de inflatie aferent anului fiscal respectiv.

7. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 15 ani cu posibilitatea prelungirii pentru o durata care insuma cu durata initiala sa nu depaseasca durata prevazute de prevederile legale in vigoare.

B. CAIET DE SARCINI

Prezentul a fost intocmit avand in vedere urmatoarele acte normative:

- OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- OG nr. 124/1998, privind organizarea şi funcţionarea cabinetelor medicale;
- HGR nr. 884/2004, privind concesionarea unor spatii cu destiantia de cabinete medicale;
- Ordinul comun MS/MAI nr. 946/299/2004, pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul HG nr. 884/2004 privind concesionarea unor spaţii cu destinaţia de cabinete medicale
-

4. INFORMATII PRIVIND PROPRIETARUL SPATIULUI

4.1. Denumire : Comuna Movila Miresii;
4.2. Sediul : Localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 773, comuna Movila Miresii, judetul Braila, cod postal 817100;
4.3. Date de contact : telefon 0239697914, fax 0239697867, e-mail: brmovilamiresii@yahoo.com, web www.brmovilamiresii.ro;
4.4. Cod identificare fiscala: 4342723;
4.5. Cont bancar : RO47TREZ15121A300530XXXX deschis la Trezoreria Braila.

5. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CARE FACE OBIECTUL ACORDARII CONCESIUNII

2.1. Obiectul contractului de superficie:

Transmiterea de catre proprietar pe o perioada de 15 ani concesionarului a dreptului si obligatiilor de utilizare a unui spatiu cu destinatia de cabinet medical.

Spatiul care face obiectul prezentei documentatii va utilizat exclusiv pentru functionarea unui cabinet medical pentru medicina de familie in conformitare cu prevederile OG 124/1998.

2.2. Descrierea si identificarea bunului care face obiectul concesiunii:

Imobilul (dispensar uman) si amplasat in localitatea Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, CV 23, P 547, CF 75329.

Spatiul cu destinatie de cabinet medical care face obiectul concesiunii este situat la parterul cladirii are o suprafata de 68,78 mp este compus din:

- sala tratamente: S = 15,75 mp;
- sala consultatii: S = 15,75 mp;
- sala asteptare:S = 29,92 mp;
- grup sanitar: S = 9,36 mp.

2.3. Regimul juridic al bunului care face obiectul procedurii:

Cladirea Dispensarului Uman in suprafata totala de 685,10 mp, si terenul intravilan aferent in suprafata de 2.071 mp face parte din domeniul privat al comunei Movila Miresii fiind inscris la pozitia nr. 1 din inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al fiind inscris in Cartea funciara cu nr. 75329 avand numarul cadastal 75329.

2.4. Regimul urbanistic:

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 53/30.09.2018, destinatia terenului pe care este amplasata cladirea Dispensasului uman : Zona mixta M avand ca destinatie locuire, comert si interes public.

Destinatia cladirii este de dispensar medical si orice modifacare a destiantiei totala sau partiala a acestuia se face numai cu avizul obligatoriu al Directiei de sanatate publica si cu respectarea legislatiei privind urbanismul.

3. DURATA ACORDARII DREPTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune se incheie pentru o perioada de 15 de ani cu posibilitatea prelungirii acestuia prin acordul partilor pentru o durata care insuma cu durata initiala sa nu depaseasca durata prevazute de prevederile legale in vigoare.

4. DESTINATIA OBIECTULUI CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

4.1. Titularul dreptului de superficie trebuie sa desfasoare activitati de medicina de familie in regim de continuitate si permanenta in conformitate cu reglementarile legale in vigoare privind fuctionarea cabinetelor medicale.

4.2. Titularul dreptului de concesiune isi va desfasura activitatea cu respectarea normelor legale privind protectia mediului, PSI, sanatate publica si a celorlate prevederi legale specifice activitatii si este obligat sa obtina autorizatiile si avizele necesare desfasurarii activitatii.

4.3. Calitatea de titular al dreptului de concesiune o poate avea orice persoana cu profesia de medic.

5. PROCEDURA DE ACORDARE A DREPTULUI DE CONCESIUNE

5.1. Bunurile imobile aflate în proprietatea privată a unităţilor administrativ-teritoriale, utilizate în prezent pentru activităţi medicale, pot fi date în folosinţă gratuită, închiriate, concesionate ori vândute fără licitaţie publică cabinetelor medicale sau, după caz, unităţilor medico-sanitare cu personalitate juridică.

6. NIVELUL REDEVENTEI

6.1. Nivelul redevntei pentru intreaga suprafata este 2.252 lei/an, respectiv 188 lei/luna.

6.2. Pentru anii fiscali urmatori, redeventa se va indexa in functie de indicele de inflatie aferent anului fiscal respectiv.

6.3. Redeventa se va achita anual in numerar la casieria institutiei sau prin virament bancar in doua rate egale care se achita pana la data de 31.03 si 30.09 a fiecarui an pentru care se face plata.

6.4. Neplata la termenul stabilit a redeventei atrage majorari de intarziere in cuantumul prevazut de legislatia fiscala in vigoare pentru plata impoziteor si taxelor locale pentru suma ramasa de plata pentru fiecare luna sau fractiune de luna de intarziere.

6.5. Neplata redeventei pentru o perioada de 2 ani consecutivi atrage rezilierea contractului fara alte formalitati iar suma neincasata va fi recuperata prin procedurile legale referitoare la executarea silita.

7. CLAUZE CONTRACTUALE SPEFICIFE

7.1. Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficiente in regim de continuitate si permanenta a spatiului care face obiectul contractului.

7.2. Concesionarul este obligat sa exploateze pe riscul si pe raspunderea sa in mod direct bunul care face obiectul contractului.

7.3. Cocnesionarul are drept de folosinta a bunului care face obiectul contractului potrivit naturii acestuia si scopului stabilit de proprietar respectiv pentru cabinet medical de medicina de familie.

7.4. Este interzisa subconcesionarea/subinchirierea sau darea in folosinta gratuita a bunului care face obiectul contractului sa unei parti din acesta unor terte persoane fara acordul scris al proprietarului.

7.5. Concesionarul este obligat sa achite redeventa la pretul si in termenul stabilit prin contractul de concesiune.

7.6. Concesionarul este obligat la plata impozitelor si taxelor locale stabilite pentru terenul care face obiectul prezentul contract si pentru constructiile realizate pe acesta asa cum sunt ele stabilite conform legislatiei in vigoare.

7.6. Concesionarul este obligat la plata cheltuielilor privind utilitatile necesare functionarii cabinetului medical.

7.7. Proprietarul are dreptul de a inspecta imobilul care face obiectul prezentului contract verificand respectarea obligatiilor asumate de catre concesionar cu notificarea scrisa prealabila a concesionarului.

7.8. Proprietarul are obligatia sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

7.9. Dreptul de superficie inceteaza pentru una din urmatoarele cauze:

a. La expirarea perioadei daca partile nu au hotarat prelungirea acestuia;

b. Prin consolidare, data la care terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane;

c. Inainte de expirare prin acordul scris al ambelor parti;

d. Prin reziliere de catre Proprietar in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre Superficiar sau a incapacitatii indeplinirii acestora;

e. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilateral a contractului de catre Proprietarul terenului. In aceasta situatie, Proprietarul va notifica de indata intentia de denuntare precum si motivele care au determinat aceasta masura.

7.10. Contractul de incheie in forma aprobata de Consiliuluil local.

8. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONTRACTULUI

8.1. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea contractului de superficie sunt:

a) bunuri de retur - sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini proprietarului, la incetarea contractului. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul concesiuni, respectiv spatiului cu destinatie de .

b) bunuri de preluare - sunt considerate constructiile realizate de concesionar in conditiile legii cu autorizatie de construire, constructii care la expirarea contractului pot reveni proprietarului în masura în care acesta din urma îsi manifesta intentia de a le prelua în schimbul platii unei compensatii egale cu valoarea contabila actualizata

c) bunuri proprii - sunt bunurile care la incetarea contractului, raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionaruli

si au fost utilizate de catre acesta pe toata durata contractului, respectiv, mobilier, echipamente speficife, etc.

9. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfăşoară activitate medical.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Încheiat astăzi, ...,
la . . . . . .

1. Părţile contractante

1.1. UAT MOVILA MIRESII, cu sediul în Movila Miresii, Str. Orizont nr. 773, cod fiscal 4342723, reprezentat prin Panturu Dumitru, având funcţia de Primar, în calitate de concedent,

şi

1.2. . . . . (domiciliat în . . . . . ., CNP . . . . . .) medicul titular al cabinetului/reprezentantul legal al societăţii civile medicale/reprezentantul legal al unităţii 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,

au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spaţiului (bunul imobil) situat în Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, format din 3 încăperi si grup sanitar în suprafaţa totală de 68,78 m2, conform schiţei spaţiului, care va constitui anexa nr. 1*) la contractul de concesiune, alcatuit din:

- sala tratamente: S = 15,75 mp;
- sala consultatii: S = 15,75 mp;
- sala asteptare:S = 29,92 mp;
- grup sanitar: S = 9,36 mp.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de . . . . . ., care va constitui anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

2.5. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terţe persoane, a spaţiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

3. Termenul

3.1. Dura concesiunii este de 15 ani, începând de la data de . . . . . .

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, astfel încât durata întregului contract să nu depăşească 49 de ani.

4. Redevenţa

4.1. Redevenţa este de 188 lei/luna, respectiv 2252 lei/an pentru intreg spatiul.

4.2. Redeventa se actualizeaza annual conform indicelului de inflatie publicat de institutiile specializate.

4.3. Plata redevenţei se face prin conturile:

- contul concedentului nr. . . . . ., deschis la Banca . . . . . ;
- contul concesionarului nr. . . . . ., deschis la Banca . . . . . .

4.4. Pentru anii fiscali urmatori, redeventa se va indexa in functie de indicele de inflatie aferent anului fiscal respectiv.

4.5. Redeventa se achita in doua transe anuale pana la data de 31.03 si 30.09 a fiecarui an pentru care se face plata.

4.6. Neplata la termenul stabilit a redeventei atrage majorari de intarziere in cuantumul prevazut de legislatia fiscala in vigoare pentru plata impoziteor si taxelor locale pentru suma ramasa de plata pentru fiecare luna sau fractiune de luna de intarziere.

4.7. Neplata redeventei pentru o perioada de 2 ani consecutivi atrage rezilierea contractului fara alte formalitati iar suma neincasata va fi recuperata prin procedurile legale referitoare la executarea silita.

4.8. Concesionarul va achita taxa pe cladire si pe cota parte din terenul ocupat de constructii conform legislatiei fiscale in vigoare de la data platii.

5. Drepturile părţilor

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investiţiilor, precum şi modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activităţii sau serviciului public, verificând respectarea obligaţiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului cu cel putin 24 de ore anterior efectuarii verificarii.

6. Obligaţiile părţilor

6.1. Obligaţiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevenţa.

6.1.3. Concesionarul are obligaţia de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investiţiile realizate, cel puţin în condiţiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

6.1.5. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forţa majoră şi cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activităţii sau serviciului public, în condiţiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

6.1.6. În cazul în care concesionarul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activităţii sau serviciului public, va

9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

10. Forţa majoră

10.1. Nici una dintre părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen şi/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parţial, a oricărei obligaţii care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligaţiei respective a fost cauzată de forţa majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi, în termen de . . . (zile, ore) de la producerea evenimentului, şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui.

10.3. Dacă în termen de . . . . . (zile, ore) de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părţile au dreptul să îşi notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11. Notificări

11.1. În accepţiunea părţilor 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.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poştală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiul poştal primitor pe această confirmare.

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

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînţelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluţionare instanţei competente.

13. Clauze finale

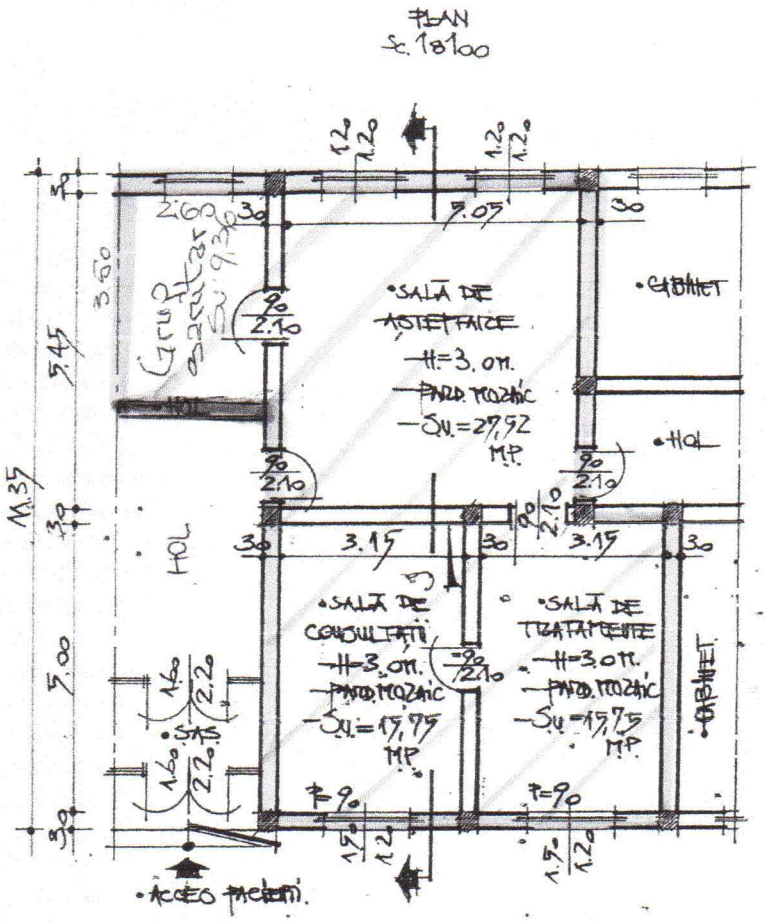
13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adiţional semnat de ambele părţi contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele . . . . . ., care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voinţa părţilor şi înlătură orice altă înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în . . . . . exemplare, din care . . . . . astăzi . . . . . ., data semnării lui.

Concedent,		Concesionar,

ANEXA 1 LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE



CABINET MEDICAL MOVILA MIRESII : SUPRAFATA TOTALA = 68,78 MP, DIN CARE:

1. *SALA CONSULTATII : 15.75 MP*
2. *SALA TRATAMENTE : 15,75 MP*
3. *SALA ASTEPTARE : 27.92 MP*
4. *GRUP SANITAR : 9,36 MP*

Predător, ...		Primitor, ...

ANEXA Nr. 2
la contractul de concesiune

PROCES-VERBAL
Încheiat astăzi . . . . . .

I. Părţi

Între:
1. . . . . ., (cabinetul medical) reprezentat prin . . . ., (se vor înscrie şi datele de identificare a cabinetului) în calitate de . . . . . primitor,
şi
2. UAT COMUNA MOVILA MIRESII , cu sediul în Movila Miresii, Str. Orizont nr. 773, cod fiscal 4342723, reprezentat prin Panturu Dumitru, având funcţia de Primar în calitate de predător.

II. Obiectul procesului-verbal

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea şi, respectiv, primirea următorului spaţiului situat în Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, format din 3 încăperi si grup sanitar în suprafaţa totală de 68,78 m2 alcatuit din:

- sala tratamente: S = 15,75 mp;
- sala consultatii: S = 15,75 mp;
- sala asteptare:S = 29,92 mp;
- grup sanitar: S = 9,36 mp.

Predător, ...		Primitor, ...

*) Se elaborează de administraţia publică locală.