ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA MOVILA MIRESII
CONSILIUL LOCAL

INITIATOR: PRIMAR

HOTĂRÂREA NR. .....
DIN 29.02.2024
privind aprobarea închirierii prin licitație publică unui spțiu cu destinația de cabinet medical aflat în incinta Dispensarului uman Movila Miresii pentru specialitatea medicină e familie în vederea desfășurării de activități medicale

Consiliul local al comunei Movila Miresii, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară în data de 29.02.2024;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de dl. primar si rapoarele întocmite de secretarul general al comunei si raportul intocmit de compartimentul financiar-contabil-impozite si taxe din cadrul aparatului de specialitate;
- Avizele favorabile al Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, gospodărire comunală, servicii și control si Comisiei pentru invatamant, sanatate, cultura, protectie sociala, activitati sportive si de agrement;
- Raportul de evaluare intocmit de dl. Economu Patriciu Cezar in data de 6.02.2024;
- Prevederile art. 14(1) din OG nr. 124/1998, privind organizarea si functionarea cabinetelor medicale, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 129, alin. (2), lit c, alin. (6), lit. b, art. 333, 334, art. 340 si art. 362 (1) si (3) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

In baza prevederilor art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin.(1), lit. a, art. 197 si art. 198 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

Consiliul local al comunei Movila Miresii
Adoptă prezenta:
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă închirierea prin procedura de licitatie publică a unui spatiu cu destinatia de cabinet medical cu suprafață utilă de de 88,70 mp amplasat în cladirea Dispensarului uman Movila Miresii, sat Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, Cvartal 23, Parcela 547, lot. 2, comuna Movila Miresii, numar cadastral 87285, valoarea de inventar 160.070 lei, aflat in domeniul privat al comunei în vederea desfășurării de activitati medicale, specilitatea medicină de familie.

Art. 2 Se aproba Raportului de evaluare a bunului imobil prevăzut la art. 1, întocmit de catre expertul evaluator ANEVAR Economu Patriciu Cezar conform anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

Art. 3 Închirierea spațiului prevazut la art. 1 se face pentru o perioadă de 10 ani cu posibilitatea prelungirii prin acordul scris al partilor.

Art. 4 Se aprobă prețul minim de pornire al licitației la suma de 2,81 lei/mp/luna, respectiv 33,71 lei/mp/an.

Art. 5 Se aproba documentatia de atribuire pentru inchirierea bunului prevazut la art. 1 conform anexei nr. 2 la prezenta hotarare dupa cum urmeaza:

a. Caiet de sarcini;
b. Fisa de date a procedurii;
c. Contractul-cadrul de inchiriere;
d. Formulare si modele pentru procedura de licitatie publica.

Art. 6 Se împuternicește dl. primar Panțuru Dumitru pentru a semna in numele Comunei Movila Miresii, judetul Braila contractul de închiriere pentru spațiul prevazut la art. 1 din prezenta hotarare.

Art. 7 Comisia de evaluare a ofertelor se va constitui prin Dispozitia Primarului comunei Movila Miresii in conformitate cu prevederile art. 338 din Codul administrativ.

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 cunoștința Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

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

Prezenta hotarare a fost adoptata in sedinta publica la data de 29.02.2024 cu un numar de …….. voturi, din numarul total de 13 consilieri locali in functie.

Primar,

Panțuru Dumitru

Avizat pentru legalitate,
Secretar general comuna,
Drăguș Viorel

Anexa nr.2 la HCL……/29.02.2024

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

privind inchirierea prin licitatie publica
a unui spatiu in suprafata totala de 88,70 mp, cu destinatia de cabinet medical situat in cladirea in care functioneaza Dispensarul medical din localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, comuna Movila Miresii, judetul Braila , aflata in domeniul privat al comunei Movila Miresii, in vederea desfasurarii de activtati medicale, specializarea medicina de familie

1. CAIET DE SARCINI

A. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

a. Descrierea bunului care face obiectul închirierii:

Obiectul inchirierii il constituie spatiul in suprafata totala de 88,70 mp, situat in cladirea Dispensarului medical din localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, judetul Braila, care se afla in domeniul privat al comunei Movila Miresii, judetul Braila alcatuit din urmatoarele încăperi:

- Cabinet consultatii : 16 mp;
- Sala tratamente: 16,60 mp;
- Sala de asteptare: 27,50 mp;
- Grup sanitar: 6,50 mp;
- Sala asteptare: 13,70 mp;
- Hol acces: 5 mp;
- Camera depozitare: 3,4 mp.

b. Destinaţia bunului ce face obiectul închirierii

Spatiul ce face obiectul inchirierii este destinat exclusiv pentru desfasurarea activitatii de medicină de familie in conformitate cu prevederile OG nr. 124/1998, privind organizarea si functionarea cabinetelor medicale, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

c. Condiţiile de exploatare a concesiunii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii.

Obiective de ordin economic

Potrivit art. 129 alin.(1) din O U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, Consiliul local are initiativa si hotaraste, in conditiile legii, in toate problemele de interes local, cu exceptia celor care sunt date, prin lege, in competenta altor autoritati ale administratiei publice locale sau centrale.

Consiliul local exercita atributii privind dezvoltarea economico-sociala si de mediu a comunei si atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei(art. 129 alin.2 lit.b si c).

In acest sens, Consiliul local hotaraste darea in administrare, concesionarea sau inchirierea bunurilor aflate in proprietatea publica a comunei(alin.6 lit.a).

Drept urmare, se impune utilizarea eficienta a resurselor locale din domeniul privat comunei, in scopul atragerii de investitii. O resursa importanta o reprezinta bunurile din domeniul privat al comunei, care pot fi valorificate prin inchiriere sau concesionare, sigurandu-se astfel administrarea eficienta a domeniului public si privat al comunei Movila Miresii pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Inchirierea spatiului descris mai sus in scopul functionarii unei cabinet medical cu activitatea de medicina de familie care va contribui la imbunatatirea serviciilor medicale in comuna si la cresterea veniturilor bugetului loca.

Potrivit legii, *sumele incasate din inchirierea sau din concesionarea bunurilor proprietate publica se fac, dupa caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale*.

Totodata, viitorul locatar(chirias) va genera venituri la bugetul local si de stat prin plata impozitelor si taxelor locale, iar prin derularea activitatii va contribui efectiv la imbunatatirea starii de sanatate a populatiei.

De asemenea, chiriasul va acoperi in intregime costurile ridicate de intretinerea si exploatarea bunului public inchiriat si va purta intreaga reponsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului inchiriat(inclusiv cele de mediu).

Obiective de ordin social

Functionarea unui cabinet medical de medicina de familie va contribui la mentinerea starii de sanatate a populatiei comunei Movila Miresii si la cresterea calitatii serviciului public de asistenta medicala.

Prin urmare, se impune valorificarea resurselor si patrimoniului local, astfel incat sa fie imbunatatite conditiile de viata, seviciile locale de sanatate.

Obiective de mediu

Functionarea unui cabinet medical de medicina de familie in spatiul oferit spre inchirierenu va avea un impact nesemnificativ asupra mediului inconjurator. Activitatea cabinetului emdical se considera compatibila si complementara cu functiunea dominanta a cladirii de dispensar medical, care este situata langa Primaria Comunei Movila Miresii si nu va necesita intreprinderea unor masuri sau actiuni suplimentare in vederea protejarii mediului.

Locatarul va avea obligatia, prin contractual de inchiriere, sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu si sa suporte toate cheltuielile legate de igienizarea si salubrizarea spatiului inchiriat.

B. CONDIȚII GENERALE PRIVIND ÎNCHIRIEREA

a) regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de chirias în derularea contractului de închiriere: Bunurile proprii sunt bunurile care aparșin chiriasului si care sunt utilizate de acesta pe perioada închirierii, urmand ca la incetarea acestea sa ramană în proprirtatea chiriașului.

b) obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare: Responsabilitatile privind protectia mediului revin in exclusivitate chiriasului indepand cu preluare bunurului si pana la incetarea contractului.

c) obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă: Spatiul inhciriat va fi exploatat in regim de continuitate si permanenta in scopul pentru care fost inchiriat, orice modificare a destinatiei fiind interzisa. In conditiile in care chiriasul intentioneaza sa renunte la contract, acesta va notifica in scris proprietarul cu cel putin 30 zile inainte.

d) interdicţia subinchirierii bunului: Subinchirierea spatiului care face obiectul contractului de inchiriere este interzisa.

f) durata inchirierii: Durata inchirierii este de 10 ani cu posibilitatea prelungirii prin acordul scris al partilor pentru o durata egala cu cea inițiala.

g) Chiria minimă şi modul de calcul al acesteia: Chiria mínima stabilita conform raportului de evaluare intocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Economu Patriciu Cezar in data de 6.02.2024 este de 2,81 lei /mp/luna, respectiv 249 lei/luna.

Chiria se achita trimestrial, iar termenul de plata al chiriei este ultima zi a trimestrului pentru care se face plata, dupa depasirea acestuia fiind percepute penalitati de intarziere similare cu ele prevazute de legislatia fiscala privind impozitele si taxele locale.

Nivelul chiriei se va indexa anual cu rata inflatiei comunicata de INSSE pentru anul anterior, in mod similar cu indexarea impozitelor si taxelor locale.

h) natura şi cuantumul garanţiilor solicitate:

Pentru a participa licitatia, ofertantii vor constitui o garantie de participare in cuantum de 10% din chiria anuala, respectiv 300 lei. Garantia de participare se va constitui in numerar la casieria institutiei sau prin ordin de plata in contul institutiei: RO15TREZ1515006XXX000223 deschis la Trezoreia mun. Braila.

Garantia de participare pentru ofertantii necastigatori se restituie in termen de cel mult 15 zile de la data comunicarii rezultatului licitatiei in baza unei solicitari scrise.

Garantia de participare pentru ofertantul declarat castigator se returneaza in termen de 15 zile de la data de semnarii contractului de inchiriere sau se retine pentru constituirea garantiei de buna executie a contractului.

Garantia de participare se pierde in cazul in care ofertantii isi retrag oferta in termenul de valabilitate sau nu semneaza contractul de inchiriere in cazul in care este declarat castigator.

Taxa de participare la licitatie este in cuantum de 500 lei si se poate achita in numerar la casieria institutiei sau prin ordin de plata in contul institutiei: RO15TREZ1515006XXX000223 deschis la Trezoreia mun. Braila.

Taxa de participare se restituie in cazul in care ofertantul isi retrage oferta pana la data limita de depunere a acesteia.

Garantia de buna executie contractului reprezinta o masura asiguratorie pentru neplata chiriei in cuantum echivalent cu doua chirii lunare si se constituie in termen de 30 de zile de la data semnarii contractului de inchiriere.

Din aceasta suma se retin daca este cazul chiria si penalitatile neachitate daca este cazul.

i) condiţiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul inchirierii:

- protejarea secretului de stat: nu este cazul;
- materiale cu regim special: nu este cazul;
- condiţii de siguranţă în exploatare: nu este cazul;
- condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea şi punerea în valoare a patrimoniului cultural naţional: nu este cazul;
- protecţia mediului: obligatiile referitoare la protectia mediului revin chiriasului;
- protetia muncii: obligatiile revin chiriasului;
- condiţii impuse de acordurile şi convenţiile internaţionale la care România este parte – nu est ecazul.

C. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE

Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a achitat taxa de participarea la licitaţie si garanţia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare;

e) are ca obiect de activitate furnizarea de servicii medicale, specialitatea medicina de familie.

Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 de zile de la data depunerii.

Ofertele se redactează în limba română si se depun la sediul autorităţii contractante sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta si va trebui să conţină:

a) cererea de inscriere la licitatie;

b) fişă cu informaţii privind ofertantul;

c) acte doveditoare privind inregistrarea fiscala a ofertantilor din care sa rezulte obiectul de activitate;

d) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile profesionale ale ofertanţilor, respectiv: certificate/avize/alte documente privind exercitarea profesiei de medic medicina de familie;

e) certificat fiscal privind achitarea obligatiilor catre bugetul de stat;

f) certificat fiscal privind achitarea obligatiilor catre bugetul local;

g) documentele de plata : taxa de participare si garantie de participare.

Pe plicul interior, care conţine oferta propriu - zisă, precum si documentele privind capacitatea economico-financiara, protectia mediului si conditiilor specific bunului inchirit se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă, respectiv 60 de zile.

Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitaţiei.

D. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Contractul de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite;

b) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locatar prin reziliere unilaterala de catre locator cu plata unor despagubiri;

c) in cazul in care interesul public sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre locator, fara plata vreunei despagubiri, cu notificarea prelabila a locatarului(minim 30 de zile);

d) deschiderea procedurii lichidarii judiciare sau a falimentului locatarului;

e)prin acordul partilor contractante exprimat in forma scrisa inainte de implinirea termenului.

f) in cazul cesionarii drepturilor si obligatiilor prevazute de prezentul contract, fara acordul expres al locatorului, prin reziliere unilaterala de catre locator;

g) in cazul neachitarii catre bugetul local a chiriei si penalitatilor in termen de 12 luni.

h) in orice alte situatii prevazute expres de lege.

E. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Ofertele depuse vor fi analizate si clasificate in functie de urmatoarele criterii de atribuire:

a) cel mai mare nivel al chiriei – ponderea 40% din punctajul total;

b) capacitatea economico - financiară a ofertanţilor- ponderea 30% din punctajul total;

c) protecţia mediului înconjurător – ponderea 10% din punctajul total;

d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat ponderea – 20% din punctajul total.

Modul de calcul al punctajuluI:

a) cel mai mare nivel al chiriei- pentru valoarea ce mai mare a chiriei ofertata se acorda 40 pct. Pentru valorile sub nivelul maxim oferit, se va acorda un punctaj calculat astfel: Valoarea ofertata/valoarea maxima ofertata x 40 pct.

Ofertele cu preturi sub pretul minim aprobat de Consiliului local nu vor fi punctate.

b) capacitatea economico - financiară a ofertanţilor - ofertantii vor prezenta dovezi privind disponibilitatile banesti in valoare egala cu contravaloarea chiriei pentru o perioada de 12 luni, respectiv 3000 lei pentru care se vor acorda 30 de puncte. Pentru

valorile sub nivelul maxim ofertat, se va acorda un punctaj calculat astfel: Valoarea ofertata/valoarea maxima ofertata x 30 pct.

c) protecţia mediului înconjurător – oferantii vor prezenta o declaratie pe proprie raspundere privind obligatia de respectare a conditiilor de mediu specifice activitatii si pentru obtinerea avizelor si autorizatiilor de mediu necesare functionarii pentru care se vor acorda 10 pct. Nedepunerea declaratiei atrage depunctarea ofertantului.

d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat – ofertantii vor prezenta o declaratie din care sa rezulte urmatoarele:

- numarul de personal prognozat a fi angajat la cabinet: se vor acorda max. 10 pct.

- numarul de pacienti prognozati a fi tratati la cabinet lunar: se vor acorda max. 10 pct.

Pentru valorile máxime ofertate se vor acorda cate 10 pct, iar pentru cele sub nivelul maxim ofertat se va acorda urmatorul punctaj: Valoarea ofertata/valoarea maxima ofertata x 10 pct. x 2.

Va fi desemnata oferta castigtoare este cea care intruneste cel mai mare punctaj. In cazul unor punctaje egale, departajarea se va face in functie de criteriul de atribuire avand ponderea cea mai mare.

F. DISPOZITII FINALE

Obtinerea tuturor avizelor si acordurilor pentru functionarea cabinetului medical cad in sarcina chiriasului.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de inchiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie. Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Documentatia de atribuire se va publica integral pe site-ul institutiei www.brmovilamiresii.ro, sectiunea licitatii si poate fi obtinuta in format electronic in mod gratuit.

2. FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. INFORMATII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

Denumire: Comuna Movila Miresii
Cod fiscal: 434723
Sediul: comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 773, jud. Brăila
Date contact: tel: 0239-697914, fax: 0239-697867, e-mail : brmovilamiresii@yahoo.com, movilamiresii@br.e-adm.ro

B. INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICĂ

1. Obiectul inchirierii il constituie spatiul in suprafata totala de 88,70 mp, situat in cladirea Dispensarului medical din localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, judetul Braila, care se afla in domeniul privat al comunei Movila Miresii, judetul Braila inscris in CF cu nr. 87285.

2. Datele referitoare la calendarul desfasurarii licitatiei se regasesc in anuntul de licitatie care se va publica in Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală si pe pagina sa de internet www.brmovilamiresii.ro la sectiunea lictatii.

3. Condiitii de calificare pentru admiterea la licitatie

Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a achitat taxa de participare la licitaţie si garanţia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare;

e) are ca obiect de activitate furnizarea de servicii medicale.

Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

4. Pentru participarea la licitatia publica organizata pentru inchirierea unui spatiu in suprafata totala de 88,70 mp, situat in cladirea in care functioneaza Dispensarul medical din satul Movila Miresii, str. Orizont, nr. 33, comuna Movila Miresii, judetul Braila, aflata in domeniul privat al comunei Movila Miresii, potentialii ofertanti vor depune ofertele la registratura Primariei Comunei Movila Miresii.

Ofertele se redactează în limba română si se depun la sediul autorităţii contractante sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora

Plicul exterior va contine documentele de eligibilitate respectiv:

a) Copie act identitate/certificat de inregistrare fiscala/ certificat de inregistrare registrul comertului din care sa resulte obiectul de activitate;

b) certificate/avize/alte documente privind exercitarea profesiei de medic cu specialitatea medicina de familie;

c) Declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al ofertantului ca nu se afla in dizolvare, insolventa, faliment sau lichidare, in original;

d) Imputernicire in original, acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copia actului sau de identitate, daca e cazul;

e) Dovada achitării taxelor privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare - în copie;

f) Certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca ofertantul nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor-copie;

g) Certificat de atestare fiscala privind plata taxelor si impozitelor datorate unitatii administrative-teritoriale unde isi are sediul, care sa ateste ca ofertantul nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor-copie;

h) Modelul de contract de inchiriere insusit cu semnatura pe fiecare pagina.

Plicul interior va contine oferta propriu-zisa respectiv:

a) Oferta financiara conform modelului anexat;

b) Declaratie privind capacitatea económico-financiara insotia de documente doveditoare (extrase cont, etc);

c) Declaratie privind protectia mediului;

d) Declaratie privind specifictul actitvitatii cuprizand numarul de viitori angajari si de viitori pacienti.

Cererea de participare la licitatie va fi lipita de plicul exterior si va fi inregistrata in registratura, iar o copie a acesteia inregistrata va fi returnata ofertantului.

5. Desfasurarea procedurii de licitatie

Ofertelor la registratura institutiei pana la data si ora limita din anunt.

Anunţul privind organizarea licitaţiei va fi adus la cunoştinţă publică prin publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian decirculaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală si pe pagina sa de internet a institutiei.

Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor şi va cuprinde cel puţin următoarele elemente :

a) informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informaţii privind documentaţia de atribuire:

-modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire;
-denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorităţiicontractante de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire;
-costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei, dacă este cazul;
-data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
d) informaţii privind ofertele:
-data-limită de depunere a ofertelor,
-adresa la care trebuie depuse ofertele,
-numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
e) data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;
f) instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;
g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

Termenul limita de participare la licitatie este un termen de decadere. Ofertele inregistrate dupa termenul limita de participare sunt excluse de la licitatie si se restituie ofertantilor.

Licitatia se va desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

În cazul în care nu s-a prezentat nici un participant la licitaţie sau în cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puţin preţul de pornire, licitaţia se va repeta cu parcurgerea etapelor prevazute de prezenta docuemntatie de atribuire fara a fi necesara o noua aprobare din partea Consiliului local.

Evaluarea ofertelor se realizeaza de către o comisie de licitaţie formata din 5 membri, numită prin dispoziţie a Primarului, dintre care viceprimarul va indeplini functia de presedinte iar secretariatul comisiei va fi asigurat de secretarul general al comunei, care nu are drept de vot.

Comisia de licitaţie este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorităţii acestora.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor,prevăzută în anunţul de licitaţie. După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă conditiile de eligibilitate prevazute de prezenta procedura.

După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut mai sus de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte valabile in uma analizarii documentelor din plicul interior, ţinând seama de ponderile prevăzute in caietul de sarcini Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

In cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul - verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisie si ulterior în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunţ de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către autoritatea contractantă ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea autorităţii contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate,să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.

6. Depunerea constatiilor

Candidaţii participanţi la licitaţie, care apreciază că nu au fost respectate prevederile prezentului Regulament, pot face contestaţie.

Contestaţia se formulează în scris, în cel mult 24 ore de la comunicarea rezultatului licitatiei catre ofertanti şi se adresează spre soluţionare Primarului.

Conducătorul instituţiei organizatoare va lua măsuri pentru soluţionarea contestaţiei, în termen de cel mult 2 zile de la data depunerii acesteia.

Dacă în urma analizării contestaţiei se stabileşte că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziţie licitaţia şi ia măsuri pentru organizarea unei noi licitaţii, în condiţiile prezentului Regulament.

VII. ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de inchiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării. Predarea imobilului se va efectua imediat dupa constituirea garantiei de buna executie a contrctului.

În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie. Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.

Formular nr. 1

Ofertant

_____

Catre,

.....

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Subscrisa……, cu sediul in……., CUI……., reprezentata legal prin……..……, cu functia de…….. prin prezenta solicitam participarea la licitatia publica organizata de institutia dvs. in data de ….…….. pentru inchirierea in vederea inchirierii spatiului in suprafata de 88,70 mp, situat in loc. Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, jud. Braila,

Solicit aceasta in vederea desfasurarii activitatii de : .....

Declar ca am luat la cunostinta si sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini si a restului documentatiei de licitatie.

Ma angajez ca, în cazul în care oferta mea este declarata castigatoare, să închei cu organizatorul licitaţiei contractul de închiriere în termenele stipulate în documentaţia de licitaţie. Am luat cunoştinţă de faptul că, în cazul neincheierii contractului voi fi decăzuta din drepturile câştigate în urma atribuirii contractului şi voi pierde garanţia de participare constituită, precum si dreptul de a participa la urmatoarea etapa a licitatiei.

Am luat cunoştinţă de prevederile contractului de inchiriere şi sunt de acord cu acesta.

Am achitat garantia de buna executie cu chitanta nr…./……

Am achitat taxa de participare cu chitanta nr……/……..

Data, Semnatura,

Formular nr. 2

Ofertant

_____

FISA OFERTANT

1. Ofertant_____;
2. Sediul_____;
3. CIF_____;
4. Reprezentant legal_____;
5. Date contact_____;
6. Obiect de activitate principal_____;
7. Capital social_____;
8. Cifra de afaceri_____;
9. Alte informatii_____

Data, Semnatura,

Ofertant

_____

Formular nr. 3

IMPUTERNICIRE

Subscrisa……..……, cu sediul în ……..……, înmatriculată la Registrul Comerţului sub nr. ……, CUI ……, reprezentată legal prin ….……, în calitate de……..……, împuternicim prin prezenta pe.....…….....……, domiciliat in ……..……, CNP….....……, având funcţia de ……..……, să ne reprezinte la procedura de licitaţie publică deschisă cu ofertă din data de……..

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi şi obligaţii:
1. Să semneze toate actele şi documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură şi să semneze toate documentele rezultate pe parcursul şi/sau în urma desfăşurării procedurii.
3. Să depună în numele subscrisei contestaţiile cu privire la procedură.
4. Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele şi faptele ce decurg din participarea la procedură.

***Notă**: Împuternicirea va fi însoţită de o copie de pe actul de identitate al persoanei împuternicite.*

Data, Semnatura,

Ofertant

_____

Formular nr. 4

DECLARATIE

Subscrisa ……..…… cu sediul in ……..…., str……..., nr. ……., bl. ……., sc. ……., et. ……., ap. ……., jud. ……..…, înmatriculată la Registrul Comerţului sub nr. ……..…..…, CUI ……., prin reprezentant legal ……..……, în calitate de ofertant la procedura de licitatie publica deschisa cu oferta in plic organizata de catre Primaria Comunei Movila Miresii, in vederea inchirierii spatiului in suprafata de 88,70 mp, situat in loc. Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270 , jud. Braila , aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii, declar urmatoarele:

a) nu sunt in stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitatile mele comerciale nu sunt suspendate si nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii.

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea in una dintre situatiile prevazute la lit.a);

d) in ultimii trei ani nu m-am aflat in situatia neindeplinirii sau indeplinirii in mod defectuos a obligatiilor contractuale, din motive imputabile ofertantului in cauza, fapt care a produs sau este de natura sa produca grave prejudicii beneficiarilor acestuia;

e)nu am fost condamnat in ultimii trei ani, prin hotarare definitiva a unei instante judecatoresti.

Subsemnatul/a ……..……, in calitate de reprezentant legal al subscrisei ……., declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Inteleg ca in cazul in care aceasta declaratie nu este conforma cu realitatea sunt pasibil/a de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.

Data, Semnatura,

Formularul nr. 5

Ofertant

_____

FORMULAR DE OFERTA

Examinand documentatia de atribuire, subscrisa…….…… cu sediul in…….....……..., CUI…….....……., reprezentata legal prin…….……, cu functia de….....…….. prin prezenta ne oferim, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, sa inchiriem spatiul in suprafata de 88,70 mp, situat in loc. Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, jud. Braila , aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii la pretul de ……lei/mp/luna,respectiv ……lei/mp/an)

Ne angajam, ca, în cazul în care oferta noastra este declarata castigatoare, să încheiem cu organizatorul licitaţiei contractul de închiriere în termenele stipulate în documentaţia de licitaţie.

Am luat cunoştinţă de faptul că, în cazul neincheierii contractului, vom fi decăzuti din drepturile câştigate în urma atribuirii contractului şi vom pierde garanţia de participare constituită, precum si dreptul de a participa la urmatoarea etapa a licitatiei.

Data, Semnatura,

Formularul nr. 6

Ofertant

_____

DECLARATIE

Subsemnatul.....in calitate de reprezentant legal al ofertantului…… cu sediul in…….....
CUI……..……., prin prezenta declar ca dispunem de disponibilitati financiare in suma de…….. necesare pentru plata chiriei pentru o periaoda de 12 luni, pentru care anexam urmatoarele acte doveditoare:

……

Data, Semnatura,

Formularul nr. 7

Ofertant

_____

(Operator economic)

DECLARATIE

Subsemnatul.....in calitate de reprezentant legal al ofertantului…… cu sediul in…….....
CUI…….....……., prin prezenta declar sub santiunile prevazute de Codul penal privind falsul in declaratii ca vom respectia toate obligatiile privind protectia mediului specifice activitatii si vom obtine toate avizele si autorizatiile de mediu necesare functionarii pana la inceperea activitatii in spatiul situat in loc. Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, jud. Braila.

Data, Semnatura,

Formularul nr. 8

Ofertant

_____

(Operator economic)

DECLARATIE

Subsemnatul.....in calitate de reprezentant legal al ofertantului…… cu sediul in…….....
CUI…….....……., prin prezenta declar sub santiunile prevazute de Codul penal privind falsul in declaratii urmatoarele:

- In cazul in care vom fi declarati castigatori vom angaja un numar de ..... persoane;

- In cazul in care vom fi declarati castigatori estimam un numar de ..... potentiali pacienti.

Data, Semnatura,

Anexa nr. ……/……..

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ……din…….

1. **Părţile contractante**
COMUNA MOVILA MIRESII , cu sediul în Movila Miresii, str. Orizont nr. 770, com. Movila Miresii, jud. Braila, cod fiscal 4342723, reprezentata legal prin Panturu Dumitru, avand functia de primar, în calitate de **locator(proprietar)**, pe de o parte, şi
2._____C/CUI_____
_____, cu /sediul în localitatea _____,
str._____, nr._____, judeţul ……., inregistrata la Registrul Comertului sub nr……., avand CUI…….,reprezentata legal prin_____, în calitate de **locatar(chirias)**,

In baza prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a HCL Movila Miresii nr…/…… si a Procesului-verbal de adjudecare nr…../……, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea dispozitiilor art. 1777-1835 Cod civil si a următoarelor clauze:

2. Obiectul contractului

2.1 Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie un spatiu in suprafata totala de 88,70 mp, situat in cladirea Dispensarului medical din localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, comuna Movila Miresii, judetul Braila, in vederea desfasurarii de activitati medicale, specialitatea medicina de familie.
2.2 Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult 20 zile de la data constiturii garantiei de buna executie a contractului. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părţile contractante, menţionându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările şi utilităţile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.
2.3 Garantia de buna executie contractului reprezinta o masura asiguratorie pentru neplata chiriei si este in cuantum echivalent cu doua chirii lunare.
2.4. Garantia de buna executie se constituie de catre locatar in termen de 30 de zile de la data semnarii contractului de inchiriere fie prin plata in numerar la casieria locatorului fie prin ordin bancar.
2.5. Garantia de buna executie se restituie locatarului in termen de 30 de zile de la incetarea contractului.

2.6. Garantia de buna executie poate fi utilizata de locator in cazul de neplata a chiriei la termenul contractual si se va reintregi in termen de 60 de zile de catre locatar.

3. Durata contractului

3.1 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 10 ani, incepand cu data de……..si pana la data de…….

3.2. Contractul se poate prelungi prin act aditional pentru o perioada echivalenta cu durata initiala numai cu acordul scris al partilor. Chiriasul va notifica in scris proprietarul in termen de 30 de zile inainte de expirarea contractului daca doreste prelungirea contractului sau incetarea acestuia.

3.3 In cazul in care, la expirarea duratei contractului, locatarul nu elibereaza bunul-obiect al inchirierii, acesta din urma va fi obligat la plata lunara a pretului contractului si a utilitatilor-contravaloare a lipsei de folosinta, pana la eliberarea complete si predarea efectiva a bunului(eliberarea spatiului, intocmirea procesului-verbal, predarea cheilor spatiului etc.)

4. Preţul contractului şi modalităţile de plată

4.1 Preţul închirierii – chiria pentru folosinta spatiului este de …….. lei/luna, stabilita conform procesului-verbal de adjudecare, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului. Acestei valori i se aplica o actualizare la inceputul fiecarui an calendaristic, reprezentand rata inflatiei.

4.2. Plata chiriei se face in numerar la casieria institutiei sau prin virament bancar in contul locatorului, deschis la Trezoreria Braila.

4.3. Chiria va fi achitata trimestrial, pana cel mai tarziu ultima zi lucratoare din trimestrul pentru care se face plata, dupa care locatarul este de drept in intarziere.

4.4. Neplata chiriei la termenul prevazut in prezentul contract atrage penalizari echivalente cu cele prevazute de legislatie in fiscala privind impozitul pe cladiri pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta. Totalul penalitatilor de intarziere la plata poate depasi cuantumul sumei restante asupra careia se calculeaza.

4.5. In cazul neexecutarii obligatiei de plata a chiriei pe o perioada de 2 trimestre consecutive, locatorul isi rezerva dreptul de a dispune unilateral incetarea locatiunii si rezilierea de plin drept a contractului, fara somatie, fara punere in intarziere, fara acordarea unui termen de gratie si fara pronuntarea unei hotarari judecatoresti, locatarul avand obligatia sa elibereze neconditionat spatiul si sa-l predea locatorului in baza unui proces-verbal.

4.6. Chiria se actualizeaza anual cu rata inflatiei comunicata de INSEE pentru anul anterior, in mod similar cu modul de indexare a impozitelor si taxelor locale prevazute de legislatia fiscala in domeniu.

5. Obligaţiile locatorului

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 liniştita şi utila folosinţă a bunului închiriat;

c).sa execute lucrarile de consolidare si reparatii capitale care se impun.

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 folosinţa bunului imobil de către locatar.

6. Obligaţiile locatarului

6.1 Locatarul se obligă:

a) să utilizeze si sa intretina bunul-obiect al inchirierii, pe toată durata închirieriil ca un bun proprietar, cu bună-credinţă şi potrivit destinaţiei, purtând răspunderea pentru toate

pagubele produse din culpa sa; sa pastreze integritatea bunului inchiriat, sa il intretina in mod corespunzator si sa ia masuri ca acesta sa nu se deterioreze sau degradeze;
b) sa respecte destinatia spatiului inchiriat, normele igienico-sanitare, de prevenire si stingere a incendiilor, de functionalitate in conformitate cu specificul activitatii desfasurate, precum si orice alte dispozitii legale in vigoare, raspunzand pentru orice fel de pagube produse din culpa sa;
c) să plătească integral cuantumul chiriei lunare la termenul stipulat în contract;
d) sa suporte, pe toata durata contractului, c/valoarea utilitatilor consumate(energie electrica, incalzire, apa potabila, telefon etc.);
e)sa plateasca taxele si orice alte sarcini de natura fiscala datorate conform dispozitiilor legale in vigoare(plata taxei pe caldiri datorata de utilizatorul spatiului, in conditiile prevazute de art. 455 alin.(2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;
f)să nu tulbure desfăşurarea celorlalte activităţi desfăşurate în cadrul imobilului (după caz);
g) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat şi starea acestuia;
h)sa execute la timp, in bune conditii si pe cheltuiala sa, lucrarile de intretinere, reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si si instalatii deteriorate, dupa obtinerea in prealabil a acordului scris al locatorului şi cu
respectarea legislaţiei în vigoare;
i) sa nu execute lucrari de modificare sau compartimentare a spatiului inchiriat;
j) sa asigure functionarea in deplina siguranta a instalatiilor si sa obtina toate avizele prevazute de lege si normele in vigoare(aviz PSI, aviz sanitar-veterinar, aviz de protectia mediului etc);
k) sa asigure curatenia si igienizarea spatiului inchiriat pe intreaga durata a contractului de locatiune;
l) sa nu incheie acte juridice cu tertii, persoane fizice sau juridice, care sa aiba ca obiect, partial sau total, spatiul inchiriat, cum ar fi subinchirierea, comodatul, cesiunea contractului, asocierea in participatiune sau orice alt act, indiferent de natura sa, precum si sa modifice profilul de activitate aprobat prin caietul de sarcini.
f) să restituie bunul la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire;
6.2 Orice amenajări, îmbunătăţiri vor fi efectuate de locatar bunului închiriat cu aprobarea locatorului si vor rămâne, la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului.
7. Sancţiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligaţiilor
7.1 (1) În cazul neplăţii chiriei la termen, locatorul va percepe penalitaţi de întârziere în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la suma datorată.
(2) La expirarea scadenţei, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.
(3) În cazul neachitării chiriei în termen de 45 de zile de la data scadenţei, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă.
7.2 – Nerespectarea obligaţiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părti, în mod culpabil, dă dreptul părţii lezate de a solicita rezilierea cu plata de daune-interese.
7.3 În cazul în care locatarul nu respectă obligaţiile prevăzute la clauza 6.1 locatorul este îndreptăţit să-i fixeze acestuia un termen de conformare, iar in situaţia nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă.

7.4 Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporţionale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parţială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

8. Subînchirierea şi cesiunea

8.1 Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parţială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participaţiune, este interzisă.

9. Incetarea contractului

9.1. Incetarea contractului de inchiriere poate avea loc in urmatoarele situatii:

a). la expirarea duratei stabilite;

b). in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locatar prin reziliere unilaterala de catre locator;

c). in cazul in care interesul public sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre locator, fara plata vreunei despagubiri, cu notificarea prelabila a locatarului(minim 30 de zile);

d). deschiderea procedurii lichidarii judiciare sau a falimentului locatarului;

e).prin acordul partilor contractante exprimat in forma scrisa inainte de implinirea termenului.

f). in cazul cesionarii drepturilor si obligatiilor prevazute de prezentul contract, fara acordul expres al locatorului, prin reziliere unilaterala de catre locator;

g). in cazul neachitarii catre bugetul local a taxelor prevazute la pct. 6.1. lit. e)

h). in orice alte situatii prevazute expres de lege.

9.2. Partea care invoca o cauza de incetare a contractului de inchiriere va notifica cealalta parte cu cel putin 15 zile inainte de data la care incetarea urmeaza sa isi produca efectele;

9.3. Rezilierea contractului de inchiriere nu va avea niciun efect asupra obligatiilor deja scadente intre partile contractante

9.4. La expirarea termenului de inchiriere, locatarul se oblige sa elibereze spatiul in stare de functionare si sa il predea locatorului;

9.5. Executarea necorespunzatoare sau neexecutarea din vina locatarului a obligatiilor prevazute in prezentul contract da dreptul locatorului sa considere contractul desfiintat de drept, fara niciun fel de formalitate si fara punere in intarziere a locatarului

10. Raspunderea contractuala

10.1. Neindeplinirea corespunzatoare a obligatiilor asumate prin prezentul contract obliga partea aflata in culpa la plata daunelor-interese pentru neexecutarea totala sau partiala a contractului.

10.2. In caz de distrugere abunului inchiriat, locatarul va plati locatorului o despagubire egala cu valoarea de piata a acestuia la momentul predarii bunului catre locator.

11. Forţa majoră.

11.1 Forţa majoră exonereaza parţile contractante de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul contract, in conditiile legii. Partea care invoca evenimentul de forta majora va notifica acest fapt celeilalte parti in termen de 5 zile de la producerea evenimentului, sub sanctiunea neluarii in considerare si va lua toate masurile care se impun pentru limitarea consecintelor.

11.2. Incetarea cazului de forta majora trebuie de asemenea comunicata in termen de 5 zile.

11.3. Forta majora se va proba prin documente eliberate de catre autoritatile abilitate in acest sens, in cel mult 30 de zile de la data producerii cazului de forta majora.

11.4. Prin forta majora se intelege orice imprejurare externa, independent ade vointa partilor, absolut imprevizibila si insurmontabila, aparuta dupa intrarea in vigoare a contractului si care impiedica in mod obiectiv si absolut partile sa isi execute integral sau partial obligatiile contractuale. Blocajul financiar, incetarea platilor, insolvabilitatea sau orice alta situatie similara cu cele mentionate anterior nu constituie cazuri de forta majora.

12. Litigii

12.1. Părţile vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice litigii care se pot ivi în legătură cu încheierea, executarea sau încetarea contractului, iar in cazul in care acest lucru nu va fi posibil, fiecare poate solicita ca diferendul să se soluţioneze pe cale contencioasă la instanţa competentă de la sediul locatorului.

12.2. Fiind un contract administrativ, competenţa de soluţionare a litigiilor născute în legătură cu încheierea, modificarea, interpretarea, executarea şi încetarea contractului revine în exclusivitate instanţelor de contencios administrativ, incidente fiind prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

13. Dispoziţii finale

13.1 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

13.2 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adiţional semnat de catre ambele părţi.

13.3 Orice comunicare între părţi trebuie expediată la adresele menţionate la punctul 1, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situaţia în care comunicarea se face pe cale postala, aceasta va fi considerată primită la data menţionată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepţionată în ziua expedierii acestuia.

13.4. Prezentul contract impreuna cu procesul-verbal de predare-primire, care face parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

13.5. Clauzele prezentului contract se completeaza cu dispozitiile prevazute in caietul de sarcini, cu prevederile Codului civil, precum si cu celelalte acte normative valabile la data executarii efective a contractului.

13.6. Dupa incetarea perioadei de inchiriere, orice investitie sau modenizare adusa bunului inchiriat trece, in conditiile legii, in proprietatea Comunei Movila Miresii, fara vreo pretentie materiala din partea locatarului.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, la sediul Institutiei Primarului Comunei Movila Miresii, judetul Braila în (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractanta.

Locator,
COMUNA MOVILA MIRESII

Locatar,

Primar,

_____

Avizat CFPP,

Avizat secretar,

JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIRESII
PRIMAR
Nr../……

PROCES-VERBAL
DE PREDARE - PRIMIRE
Incheiat astazi_____

Intre:
COMUNA MOVILA MIRESII , cu sediul în Movila Miresii, str. Orizont nr. 770, com. Movila Miresii, jud. Braila, cod fiscal 4342723, reprezentata legal prin **.....,** avand functia de primar în calitate **predator**, pe de o parte, şi

_____ CUI_____, cu domiciliul/sediul în localitatea _____,
str._____, nr._____, judeţul Braila, reprezentat prin_____ în calitate de **primitor**, pe de altă parte,

In baza contractului de inchiriere nr _____ din _____, astăzi, data de mai sus menționată, s-a procedat la predarea, respectiv la primirea spatiului in suprafata totala de 88,70 mp, situat in cladirea Dispensarului medical din localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, comuna Movila Miresii, judetul Braila, in vederea desfasurarii activitatii de farmacie.

La data predarii spatiului, am constatat urmatoarele:

-instalatia electrica functioneaza atat la partea de iluminat, cat si in ceea ce priveste prizele;

-instalatiile sanitare functioneaza;

-usile si ferestrele sunt in buna functionare;

Prezentul proces-verbal de predare-primire s-a incheiat in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Predator, Primitor,

JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIRESII
PRIMAR
Nr. 1102 / 22.02.2024

R E F E R A T D E A P R O B A R E

Subsemnatul Panturu Dumitru, primar, prin prezenta propun inchirierea unui spatiu in suprafata de 88,70 mp amplasat în cladirea Dispensarului uman Movila Miresii, sat Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, Cvartal 23, Parcela 547, lot. 2, comuna Movila Miresii, numar cadastral 87285, valoarea de inventar 160.070 lei, aflat in domeniul privat al comunei în vederea desfășurării de activități de activitati medicale, specialitatea medicină de familie.

Cabinetul a fost concesionat in baza HGR nr. 884/2005 prin contractul nr. 851/1.09.2011 catre CMI Frantescu Elena, care a incetat de comun acord in anul 2018, deoarece concesionarul a renuntat la activitate.

Din anul 2018 si pana in prezent cabinetul medical nu a fost inchiriat sau concesionat pentru activitati medicale si nu a fost utilizat pentru alte activitati.

Deoarece la nivelul comunei Movila Miresii singul medic de familie nu poate asigura asistenta medicala pentru cei aproximativ 4000 de locuitori si pentru ca a fost primita o cerere de inchiriere din partea unui medic din localitate, propunem sa demaram procedurile de inchiriere prin licitatie publica a cabinetului medical din cadrul Dispensarului Movila Miresii.

Pretul stabilit prin Raportul de evaluare intocmit de expertul evaluator Economu Patricu Cezar in 6.02.2024 este de 249 lei/luna, respectiv 2,81 lei/mp/luna care se va actualiza anual conform ratei inflatiei.

Celelalte elemente ale procedurii:

a. Modul de atribuire: licitatie publica cu plic inchis;

b. Perioada inchiriere: 10 ani cu posibilitaeta prelungirii pentru o durata echivalenta;

c. Criterii de atribuire:

- cel mai mare nivel al chiriei – ponderea 40%;
- capacitatea economico - financiară a ofertanţilor- ponderea 30%;
- protecţia mediului înconjurător – ponderea 10;
- condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat ponderea – 20%.

d. Criterii de eligibiltate ale ofertantilor:

- au achitat taxa de participarea la licitaţie si garanţia de participare;
- a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
- are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
- nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare;
- au ca obiect de activitate furnizarea de servicii medicale, specialitatea medicina de familie.

Primar,
Panturu Dumitru

JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIRESII
INSTITUTIA PRIMARULUI
Nr. 1103/22.02.2024

R A P O R T

la proiectul de hotarare privind aprobarea inchirierii unui spatiu cu destinatie de cabinet medical aflat in domeniul privat al comunei

Subsemnatul Dragus Viorel, secretar comuna, ca urmare a proiectului de hotarare privind aprobarea inchieierea unui spatiu in suprafata de 88,70 mp amplasat în cladirea Dispensarului uman Movila Miresii, sat Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, Cvartal 23, Parcela 547, lot. 2, comuna Movila Miresii, numar cadastral 87285, valoarea de inventar 160.070 lei, aflat in domeniul privat al comunei în vederea desfășurării de activități de activitati medicale, specialitatea medicină de familie, prin prezentul va prezint urmatoarele reglementari legale in vigoare in materie referitoare la competentele de aprobare privind domeniul privat al comunei:

1. Referitor la reglementarea legala privind bunurile din domeniul privat.

Conform art. 354 din Codul administrativ, privind bunurile proprietatea publica, *(1) Domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ - teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor şi care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unităţile administrativ - teritoriale au drept de proprietate privată.*

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ - teritoriale se află în circuitul civil şi se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel (art. 355).

2. Referitor la reglementarea legala privind administrarea bunurilor din domeniul privat.

Competenta de a hotara asupra modului de administrare a bunurilor care apartin domeniului privat al comunei partine domeniului privat apartine exclusiv Consiliului local care hotărăşte vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii (art. 129, alin.(2), lit c si alin.(6), lit. b din Codul administrativ). De asemenea, Consiliile locale şi consiliile judeţene hotărăsc ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, de interes local sau judeţean, după caz, să fie date în administrare, să fie concesionate ori să fie închiriate (art. 362 din Codul administrativ).

3. Referitor la reglementarea legala privind inchirierea bunurilor imobile cu destinatie de cabinete medicale aflate in domeniul privat:

a. OUG nr. 57/2019, privind Codul adminstrativ cu modificarile si completarile ulterioare:

- Art. 297 (1) Autorităţile prevăzute la art. 287 decid, în condiţiile legii, cu privire la modalităţile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

a) darea în administrare;

b) concesionarea;
c) închirierea;
d) darea în folosinţă gratuită.

- Art. 333 (1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităţilor administrativ - teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a Consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local. (2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

a) datele de identificare şi valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
b) destinaţia dată bunului care face obiectul închirierii;
c) durata închirierii;
d) preţul minim al închirierii.

- Art. 333 (5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităţilor administrativ - teritoriale se face pe bază de licitaţie publică.

- Art. 362 (1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităţilor administrativ - teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate. (3) Dispoziţiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea şi darea în folosinţă gratuită a bunurilor aparţinând domeniului public al statului sau al unităţilor administrativ - teritoriale se aplică în mod corespunzător.

b. OUG nr. 124/1998, privind organizarea si functionarea cabientelor medicale, republicata cu modificarile si completarile ulterioare,

- Art. 1. – (1) Cabinetul medical este unitatea cu sau fără personalitate juridică, furnizoare de servicii publice, de stat sau private, de asistenţă medicală umană preventivă, curativă, de recuperare şi de urgenţă.

(2) Serviciile de sănătate ale cabinetelor medicale se realizează de medici de medicină generală – medici de familie, medici stomatologi, medici specialişti şi alte categorii de personal medical autorizat.

(3) Profesia de medic, ca profesie liberală, poate fi exercitată în cadrul cabinetului medical în una dintre următoarele forme:

a) cabinet medical individual;
b) cabinete medicale grupate;
c) cabinete medicale asociate;
d) societate civilă medicală.

- Art. 4. – Denumirea cabinetului medical va reflecta obligatoriu specificul activităţilor care se vor desfăşura, înscrise în autorizaţia de liberă practică a medicului, eliberată în condiţiile legii.

- Art. 5. – (1) Cabinetele medicale se înfiinţează la cererea medicului sau a grupului de medici, în funcţie de forma de organizare, potrivit art. 1 alin. (3). (2) Actul de înfiinţare a cabinetelor medicale este certificatul de înregistrare în Registrul unic al cabinetelor medicale, care se întocmeşte şi se păstrează de autoritatea sanitară publică, respectiv de direcţiile de sănătate publică judeţene sau de Direcţia de sănătate publică a municipiului Bucureşti.

- Art. 14. – (1) Cabinetele medicale se pot înfiinţa în cadrul actualelor dispensare medicale, policlinici ori în alte spaţii puse la dispoziţie de autorităţile publice centrale sau locale ori în spaţii private, autorizate. (2) Bunurile imobile aflate în proprietatea privată a statului sau 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. (3) Bunurile imobile aflate în proprietatea publică a statului sau a unităţilor

administrativ-teritoriale, utilizate în prezent pentru activităţi medicale, vor fi trecute în domeniul privat al statului, respectiv al unităţilor administrativ-teritoriale, potrivit art. 10 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.

4. Referitor la situatia juridica a imobilului in cauza.

Cabinetul medical care face obiectul proiectului de hotarare face parte din Dispensarul uman din satul Movila Miresii si apartine domeniului privat al comunei.

Cabinetul a fost concesionat in baza HGR nr. 884/2005 prin contractul nr. 851/1.09.2011 catre CMI Frantescu Elena, care a incetat de comun acord in anul 2018, deoarece concesionarul a renuntat la activitate.

Din anul 2018 si pana in prezent cabinetul medical nu a fost inchriat/concesiora/dat in folosinta sau utilizat pentru alte activitati.

Secretar general,
Dragus Viorel

JUDETUL BRAILA *Aprobat,*
COMUNA MOVILA MIRESII *Primar,*
INSTITUTIA PRIMARULUI *Panturu Dumitru*
COMPARTIMENT FINANCIAR-CONTABIL-IMPOZITE SI TAXE
Nr. 1104/22.02.2024

R A P O R T

Subsemnata Datcu Nela, contabil, in urma verificarii situatiei contabile si fiscale a cabinetului medical care apartine domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii, si aduc la cunostinta urmatoarele informatii:

- Tip imóbil: Spatiu in suprafata de 88,70 mp situata in cladirea Dispensarului Uman Movila Miresii;
- Proprietar: Comuna Movila Miresii, domeniul privat;
- Valoarea de inventar: 160070 lei;
- Sarcini – nu exista sarcini si nici chiriasi sau concesionari ai spatiului.
- Debite restante – nu este cazul.

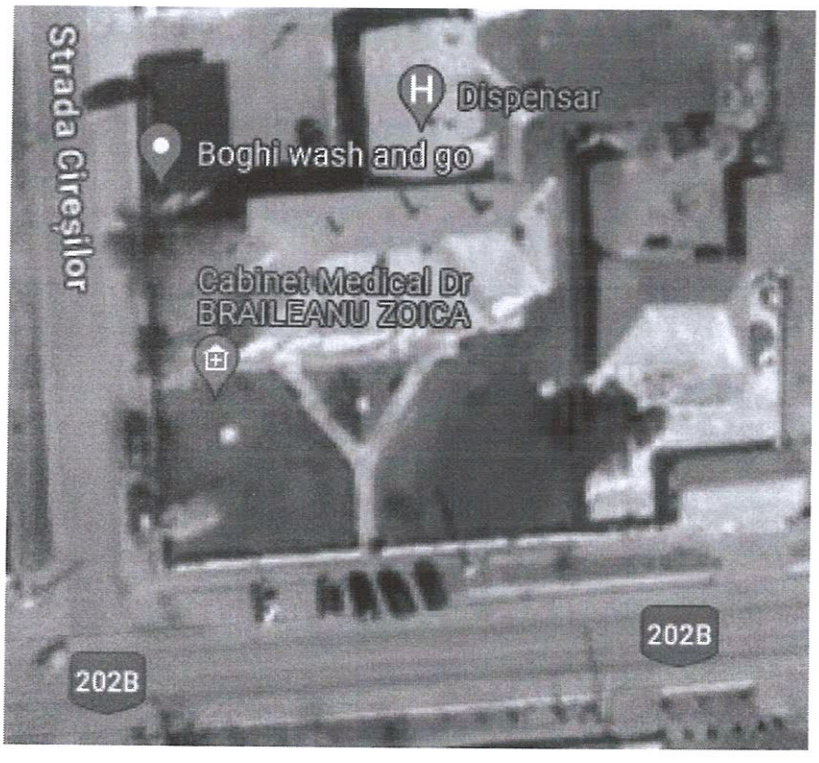
Contabil,
Datcu Nela

RAPORT DE EVALUARE

Al proprietatii imobiliare formata din: „cladiriea C1 regim de inaltime P+1E partial, cu destinatia Dispensar Uman", situata in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr.270, Cv 23, P 547, Lot 2"- Carte Funciara nr. 87285 – numar cadastral 87285-C1-proprietatea UAT Movila Miresii

- domeniului privat-

-



Data evaluarii: 06.02.2024

Solicitant: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: UAT Movila Miresii, judetul Braila

Obiectul evaluării: "Constructia C1 cu destinatie - Dispensar Uman in regim de inaltime P+1E partial", situată in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, Cv 23, P 547",- Carte Funciara nr. 87285, numar cadastral 87285-C1 - proprietatea UAT Movila Miresii - domeniului privat.

Stimate Domnule Primar ,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul menționat mai sus.

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

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietatea imobiliară studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Februarie 2024

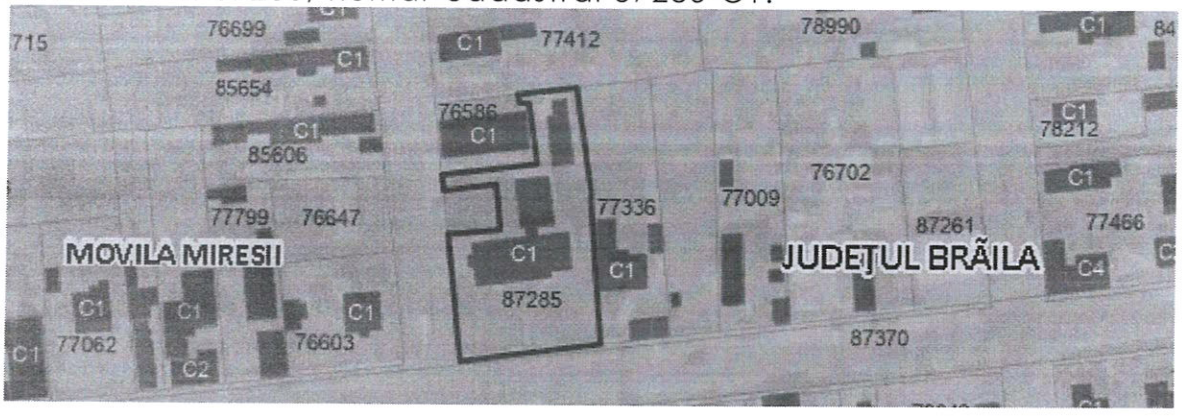
Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patriciu Cezar
Lg. 17651 / 2024

CUPRINS

1.Sinteza raportului de evaluare 4
2.Termenii de referință ai evaluării 5
2.1. Identificarea și competența evaluatorului 5
2.2. Identificarea clientului 5
2.3. Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnați 5
2.4. Identificarea activului supus evaluării 5
2.5. Moneda evaluării 5
2.6. Scopul evaluării 5
2.7. Tipul valorii 6
2.8. Data evaluării 6
2.9. Tipul raportului 6
2.10. Restricții de utilizare sau publicare 6
3. Prezentarea datelor 6
3.1. Identificarea și descrierea juridică 6
3.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare 7
3.3 Descrierea proprietății 7
4. Surse de informatii 8
4.1 Reglementari si cadru legal. Surse de informare 8
5. Analiza pietei imobiliare 8
5.1 Descrierea pietei 8
5.2 Oferta de proprietati imobiliare similare 9
5.3 Cererea de proprietati imobiliare similare 9
5.4 Echilibrul pietei (intre cerere si oferta) 9
6. Cea mai bună utilizare 9
6.1 Identificarea si descrierea juridica 9
7. Evaluarea proprietății imobiliare 10
7.1 Metode de abordare a evaluaii 10
7.2 Abordarea prin piata 11
7.3 Abordarea prin cost 11
7.4 Abordarea prin capitalizarea venitlui 11
8. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 12
9. Definitii, ipoteze si ipoteze speciale 13
9.1 Definitii 13
9.2 Ipoteze si ipoteze speciale 13
10. Declaratia de conformitate 14
11. Certificare 15
12. Concluzii 16
13. Anexe 17
13.1 Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare 17
13.2 Anexa 2. Grila de calcul valoare estimata teren prin abordarea prin piata 19
13.3 Anexa 3 - Estimarea redeventei 21
13. 4 Anexa 4 –Comparabile 22
13.5 Anexa 5 – Documente si fotografii 24

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare „Constructia C1 cu destinatie - Dispensar Uman in regim de inaltime P+1E partial", situată in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, Cv 23, P 547",- Carte Funciara nr. 87285, numar cadastral 87285-C1."



Zonă: zonă semi-central, sat Movila Miresii, com. Movila Miresii;

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul estimarii valorii redeventei in cazul transmiterii dreptului de folosinta;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Client: UAT Movila Miresii

Proprietar: UAT Movila Miresii, domeniul privat ;

Utilizator(i): UAT Movila Miresii;

Dată inspecție: 06 februarie 2024. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului;

Dată evaluare: 06 februarie 2024. Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp;

Data emiterii raportului: februarie 2024;

Curs valutar de referință BNR la data evaluarii: 4.9736 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

Valoarea de piata estimata = 584.000 lei

Suprafața construita desfasurata este Sc desf = 693,00 mp

Pentru cabinet medical individual cu suprafata utila Su= 88.70 mp, valoarea estimata pentru redeventa anuala este:

Valoare redeventa anuala estimata = 2.990 lei (33,71 lei/mp)

Valoarea estimata a redeventei lunare pentru suprafata Sc= 88,70mp, este:

Valoare redeventa lunara estimata =249 lei (2,81 lei/mp)

Data: februarie 2024

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

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1	Identificarea si competenta evaluatorului	Economu Patriciu Cezar Lg. 17651/2023 Braila, B-dul Independentei nr. 204
2.2	Identificarea clientului	UAT Movila Miresii
2.3	Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnati	UAT Movila Miresii
2.4	Identificarea activului supus evaluarii	Se estimeaze valoarea de piata si valoarea redeventei in vederea transmiterii dreptului de folosinta pentru bunul imobil:„ Constructia C1 cu destinatie - Dispensar Uman in regim de inaltime P+1E partial", situată in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, Cv 23, P 547",- Carte Funciara nr. 87285, numar cadastral 87285-C1". Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect, reprezentat de "Constructia C1 cu destinatie - Dispensar Uman in regim de inaltime P+1E partial", situată in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, Cv 23, P 547",- Carte Funciara nr. 87285, numar cadastral 87285-C1". Imobilul nu poate fi confundat cu un altă proprietate, acesta identificându-se unic prin nr. cadastral și nr. de carte funciară unice, cât și prin poziționare unică în sistemul Național de proiecție conform bazei de date cadastrale a A.N.C.P.I. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate absolut. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale. Atributele dreptului de proprietate sunt: posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material. Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.
2.5	Moneda evaluarii	Moneda în care se exprimă valoarea din prezentul raport de evaluare este EURO convertit în RON la cursul de schimb anunțat de BNR pentru data evaluării.
2.6	Scopul evaluarii	Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul valorificării acesteia sau pentru stabilirea redeventei in cazul transmiterii dreptului de folosinta. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.
2.7		

2.8	Tipul valorii	Tipul de valoare estimata este *valoarea de piața*. In conformitate cu Cadrul General - SEV 104, paragraful 30, 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". Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător. Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.
	Data evaluarii	Data evaluarii este 06 februarie 2024, data la care cursul de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9736 LEI.
2.9	Tipul raportului	Raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.
2.10	Restrictii de utilizare sau publicare	Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1	Identificarea si descrierea juridica	Imobilul subiect este: „Constructia C1 cu destinatie - Dispensar Uman in regim de inaltime P+1E partial", situată in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, Cv 23, P 547",- Carte Funciara nr. 87285, numar cadastral 87285-C1". Proprietarul imobilului este UAT Movila Miresii, domeniul privat. Dreptul de proprietate este absolut (deplin) asa cum este definit in SEV 230. Conform extras de carte funciara pentru informare nr. 5554/26.01.2024 nu sunt mentionate sarcini si raportul de evaluare se intocmeste in ipoteza teren liber de sarcini.
3.2 3.3	Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare	Movila Miresii este sat in comuna Movila Miresii si se afla situata în partea central-nordica a judetului Braila. Teritoriul administrativ al comunei este traversat de drumul national DN 22 care face legatura dintre municipiile Braila si Râmnicu Sarat. Comuna are în componenta satele : Movila Miresii (resedinta) Tepes Voda si Esna. Teritoriul administrativ al comunei se învecineaza: - la nord cu comunele Râmnicelu si Gemenele; - la sud-est cu comuna Traian; - la est cu comunele Tudor Vladimirescu si Romanu; - la vest cu comuna Sutesti si orasul Ianca. Comuna este situata in Campia Brailei si are o altitudine cuprinsa intre 10-15 m. Teritoriul comunei prezinta un relief plat. In partea de nord a Campului Brailei se constata un relief tipic eolian, format din dune, in majoritate consolidate. Teritoriul comunei este marcat de movile si micro depresiuni de deflatie, ultimile pot fi acoperite de lacuri temporare sau permanente. Ocupația de bază a locuitorilor comunei a fost și este în continuare agricultura, în special cultivarea cerealelor, desfășurată în prezent în cadrul a câtorva mari exploatații agricole moderne. De asemenea sunt dezvoltate activități legate de piscicultura (exista patru lacuri : Lacul Seaca, Lacul Sarat, Lacul Lutu Alb si Lacul Opreanu) legumicultura, prestari servicii si comert. Exista oportunitati de dezvoltare turism balnear si agroturism.
	Descrierea proprietatii	Constructia este in intravilanul com. Movila Miresii terenul in suprafata de S=1.943 mp, pe care se afla constructiile C1-Dispensar uman Sc= 407 mp Sc desf = 693 mp si Su desf = 554,95 mp, regim de inaltime P+1E partial. In constructia C1 la parter este amenajat un Cabinet Medical Individual si se doreste amenajarea inca a unui CMI cu Su = 88,70 mp. Constructia este executata din caramida cu acoperis tip sarpanta cu unvelitoare tabla zincata. La etaj sunt locuinte de serviciu. Proprietatea imobiliara este proprietatea privata a UAT Movila Miresii conf Carte Funciara nr. 87285. Accesul este din str. Orizont (DN 22). Are utilitati publice energie electrica si apa potabila curenta, canalizare. Este in zona centrala a comunei Movila Miresii. Nu exista informatii.

4. SURSE DE INFORMARE

4.1	Reglementări şi cadru legal. Surse de informare	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 2023 Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc); Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc; De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar, după cum urmează: - Extras de Carte Funciară pentru informare - Plan de situație

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1	Descrierea pietei	Participanții la piață imobiliara schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu

		echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieței imobiliare este dificil de previzionat. In funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății. Pentru identificarea pietei imobiliare specifice a proprietatii evaluate, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii: teren intravilan cu categoria de folosinta –arabil. Din punct de vedere geografic, considera piata terenurilor intravilane de la nivelul comunei Movila Miresii si localitatile invecinate situate in partea central-nordica a judetului Braila. In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii, judetului, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.
5.2	Oferta de proprietăți imobiliare similare	Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc, indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. In ceea ce priveste oferta de terenuri intravilane cu categoriea de folosinta neproductiv se observa o lipsa totala dar exita oferte pentru terenuri categoria de folosinta curti-constructii. Piata terenuri intravilane construibile din judetul Braila si localitatea Movila Miresii si localitati invecinate este in in stagnare incepind cu 2020 odata cu pandemia de COVID, si s-a accentuat in februarie 2022 odata cu conflictul din Ucraina, criza energetica, etc. Se poate vorbi de o piata inactiva, nestabilizata o piata a carei evolutie nu poate fi anticipata. Oferta in stagnare. Imobilul supus evaluarii este specializat, in dispensar uman se desfasoara servicii medicale curative, deci piata este mult redusa.
5.3	Cerere de proprietăți imobiliare similare	Scaderea si scumpirea finantarii dar si inchiderea economiei pe fondul pandemiei de COVID, a razboaielor din Ucraina si din Orientul Mijlociu, criza generate de escaladarea preturilor la toate tipurile de energie, si declinul economic din 2023, blocarea pietei de imprumuturi bancare, inflatia, au scazut solvabilitatea cererii. Asteptarile cererii sunt relativ reduse datorita slabei

		dezvoltari a sectorului agricol, industrial se de prestari servicii in zona si in mediul rural in general.
5.4	Echilibrul pietei (intre cerere/oferta)	A face astazi o apreciere a pietei imobiliare viitoare este riscanta din cauza instabilitatii elementelor economice generata de pandemia de COVID, razboaie, a celor financiar-bancare, toate pe fondul deteriorarii nivelului de trai. Stabilizarea pietei imobiliare se va face la o data ce nu poate fi preconizata, deoarece terenurile intravilane vor fi cautate dar numai o data cu cresterea economica. Din compararea cererii existente cu oferta competitiva actuala rezulta ca cererea pentru achizitionarea de terenuri intravilane in mediul rural este, acum, destul de scazuta, datorita in principal decaderii mediului de afaceri, scaderii veniturilor populatiei generata acesti factori fiind influentati de pandemie si de criza energetica,

6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

6.1	Identificarea si descrierea juridica	In conformitate cu Cadrul general - GEV 630, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care ii maximizează potențialul si care este *posibila, permisa legal* si *fezabila financiar*. " Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse: - permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona mixta (rezidentiala, industriala, agricola, zootehnie), cu tendinte de crestere a ponderii spatiilor de productie agricola, industriala; - utilizarea indeplineste conditia de fizic posibila - localizarea, marimea si posibilitatea dotarii cu utilitati publice a amplasamentului sunt in concordanta cu cerintele unei dezvoltari industriale; - criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare ; - Criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari Practic, tinand cont de tipul constructiei de amenajari, de amplasarea acesteia in zona semi-centrala a satului precum si de utilizarea actuala, cea mai buna utilizare este de dispensar uman.

7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

7.1 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.

7.2 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

7.3 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 2023-31 Iulie 2024- Iroval 2023.

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 .

7.4 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 așteptat 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 stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București 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."

Valoarea minima a redeventei este calculata asfel incat sa asigure recuperarea in maxim 25 ani a pretului de vanzare.

8. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând o singură metodă de calcul, fiind fundamentată pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Rezultatul abordării este prezentat în capitolul anterior. Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

Se considera ca metoda comparatiei directe este adecvata, are o precizie ridicata si cantitatea informatiilor a fost suficienta.

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare și este relevantă pentru tipul de proprietate evaluat. Pentru proprietatea studiată având în vedere scopul și utilizarea raportului de evaluare s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin piață, metoda comparației directe.

9. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

9.1 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".

9.2 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 funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu

oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații şi a eventualelor lor consecințe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, 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 privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris şi aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv ali creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
11. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății.

Ipoteze de urbanism:

- nu au fost efectuate cercetări asupra restricțiilor de urbanism si s-a considerat ca dezvoltările ulterioare se pot face in aceleaşi condiții cu cele actuale
- in absenta unor informații 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 Autorizația 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 construcții, fara sa necesite masuri speciale. Terenul nu e traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se situează la o adâncime medie

10. 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.

11. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii 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 menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiţionată 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 funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

12. 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. 87285 – numar cadastral 87285-C1- proprietatea UAT Movila Miresii - domeniului privat.

Solicitantii lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 06.02.2024

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.9736 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

Valoarea de piata estimata = 584.000 lei

Suprafața construita desfasurata este Sc desf = 693 mp

Pentru cabinet medical individual cu suprafata utila Su= 88,70 mp, valoarea estimata pentru redeventa anuala este:

Valoare redeventa anuala estimata = 2.990 lei (33,71 lei/mp)

Valoarea estimata a redeventei lunare pentru suprafata Su= 88,70mp, este:

Valoare redeventa lunara estimata =249 lei (2,81 lei/mp)

Februarie 2024

Expert Evaluator

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

Ing. Economu Patriciu Cezar

13. ANEXE

13.1 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 manifestă 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

13.2 Anexa 1. Fisa de calcul valoare estimata constructia C1 prin abordarea prin cost

Prop+A1:I35rietar: Denumire şi adresă obiectiv:	UAT MOVILA MIRESII- DOMENIU PRIVAT CORP DISPENSAR UMAN MOVILA MIRESII-STR. ORIZONT NR. 270, CV. 23, P. 547/2, NR. CAD. 87285-C1						
Data evaluării:	2024						
Suprafaţa construită	Sc (mp) = 407,0				An construire = 1980		
Suprafaţa desfaşurat construită	Sdc (mp) = 693,0						
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 0,000	E 0,000	F=CxDxE
Infrastructură							
1	**FCSB-V3**	407,0	883,8	359.706,6	1,000	1,000	**359.706,6**
Total							**359.706,6**
Suprastructură / Structură							
1	**8ZIDCAR37PS**	407,0	1.785,3	726.617,1	1,000	1,000	**726.617,1**
2	**8ZIDCAR37EFS**	0,0	1.933,2	0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							**726.617,1**
Învelitori							
1	**INVTZ**	407,0	565,7	230.239,9	1,000	1,000	**230.239,9**
Total							**230.239,9**
Finisaje							
1	**FICLBTIPB**	407,0	1.980,3	805.982,1	1,000	1,000	**805.982,1**
2	**FIVINAR**	0,0	347,9	0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							**805.982,1**
Instalţii electrice							
1	**IECLBTIPB**	407,0	500,5	203.703,5	1,000	1,000	**203.703,5**
Total							**203.703,5**
Instalaţie sanitară							
1	**ISCLBTIPB**	407,0	211,7	86.161,9	1,000	1,000	**86.161,9**
Total							**86.161,9**
Instalaţii de încălzire							
1	**IVCLBTIPB**	0,0	298,6	0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							**0,0**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							**2.412.411,1**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							**3.481,1**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							**2.027.236,2**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							**2.925,3**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 693,0

Depreciere fizica Dfiz 50,76%

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură de rezistență	1.086.323,7	55%	488.845,7
2	Învelitori și terase	230.239,9	60%	92.096,0
3	Închideri perimetrale	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	805.982,1	45%	443.290,2
5	Instalații electrice	203.703,5	45%	112.036,9
6	Instalații sanitare	86.161,9	40%	51.697,1
7	Instalații de încălzire	0,0	30%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		**2.412.411,1**		**1.187.965,8**
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		**3.481,1**		**1.714,2**
Total cost fără tva (Euro, Lei)		**2.027.236,2**		**998.290,6**
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		**2.925,3**		**1.440,5**
Depreciere functionala Dfunct =		**35%**		**648.889**
Depreciere externa Dext =		**10%**		**584.000**

Anexa 2 - Estimarea redeventei

Valoare de piata estimata Constructia C1-Dispensar uman = 584.000 lei

Valoare unitara=584.000 : 693 = 842,71 lei/mp

Valoare de piata estimata cabinet medical S=88,70mp = 842,71 x 88,71 = 74.749 lei

Valoarea minima a redeventei este calculata asfel incat sa asigure recuperarea in maxim 25 ani a pretului de vanzare:

Valoare minima redeventa anuala = 74.749lei / 25ani = 2.990 lei/an

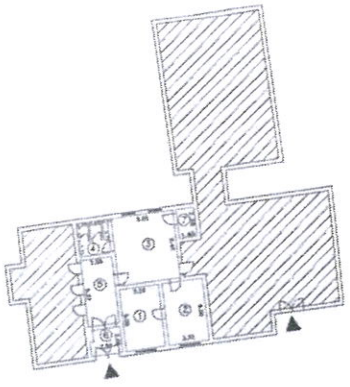
Valoare minima redeventa lunara = 2.990lei / 12 = 249 lei/luna

13.4 Anexa 4-Documente si fotografii

RELEVEU

SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
87285 - C1		Loc. Movila Miresii, Cvartal 23, Parcela 547,Lot 2 Str. Orizont, nr. 270, Corp C1-DISPENSAR UMAN-CABINET MEDICAL
Cartea Funciara nr. 87285		U.A.T. MOVILA MIRESII



CORP C1- DISPENSAR UMAN - CABINET MEDICAL

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Cabinet doctor	16.0
2	Sala tratament	16.6
3	Sala de asteptare	27.5
4	Grup sanitar	8.5
5	Sala de asteptare	13.7
6	Hol	5.0
7	Camera depozitare	3.4
Suprafata utila = 88.7 mp		
Suprafata construita totala = 407 mp		
Executant, PFA ANTOHI LUCIAN		Data :16.01.2024
Receptionat		

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara BRAILA
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila

ANCPI

Nr. cerere 9584
Ziua 26
Luna 07
Anul 2024

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 87285 Movila Miresii

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Movila Miresii, Cvartal 23, Parcela 547, Lot 2, Str Orizont, Nr. 270, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	87285	1.943	Teren aferent/curti, Imobil inscris in CF sporade 75329;

Construcții

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	87285-C1	Loc. Movila Miresii, Cvartal 23, Parcela 547, Lot 2, Str Orizont, Nr. 270, Jud. Braila	Nr. niveluri: 2, S. construită la sol: 407 mp; DISPENSAR UMAN P+1 PARTIAL, EDIFICAT DIN CARAMIDA ACOPERIT CU TABLA, RACORDAT LA RETELELE DE ENERGIE ELECTRICA, APA SI CANALIZARE
A1.2	87285-C2	Loc. Movila Miresii, Cvartal 23, Parcela 547, Lot 2, Str Orizont, Nr. 270, Jud. Braila	Nr. niveluri: 1, S. construită la sol: 88 mp; MAGAZIE, EDIFICATA DIN CARAMIDA ACOPERITA CU TABLA, RACORDATA LA RETEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
66811 / 17/08/2021		
Act Notarial nr. 2648, din 16/08/2021 emis de Lucia Aurel;		
B1	Se înființează cartea funciară 87285 a imobilului cu numărul cadastral 87285 / UAT Movila Miresii, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 78778 înscris în cartea funciară 78778;	A1
Act Administrativ nr. 24, din 26/03/2013 emis de CONSILIUL LOCAL MOVILA MIRESII;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA MOVILA MIRESII - DOMENIUL PRIVAT, CIF:4342723 OBSERVATII: pentru imobilul din CF 78778(Movila Miresii) înscrisa prin încheierea nr. 79924 din 16/08/2021	A1; A1.1; A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 1 din 3

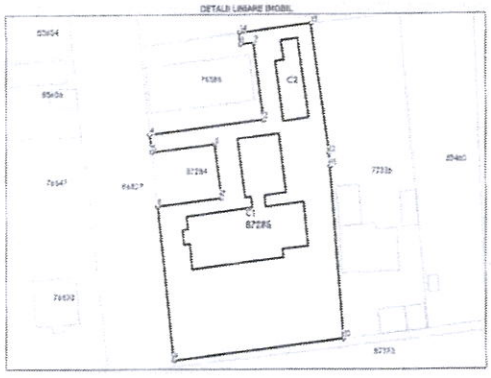
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
87285	1.943	Imobil înscris în CF sporadic 73329,

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. tarpe	Observații / Referințe
1	Curți construcții	DA	1.943	23	547/1/2	-	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Suprafață. împ.	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	87285-C1	construcții administrative și social culturale	407	Cu acte	S. construită la sol 407 mp; DISPENSAR UMAN P+1 PARTIAL, EDIFICAT DIN CARAMIDA, ACOPERIT CU TABLA, RACORDAT LA RETELELE DE ENERGIE ELECTRICA, APA SI CANALIZARE.
A1.2	87285-C2	construcții anexe	90	Cu acte	S. construită la sol 90 mp; MAGAZIE EDIFICATA DIN CARAMIDA ACOPERITA CU TABLA, RACORDATA LA RETEAUA DE ENERGIE ELECTRICA.

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)

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













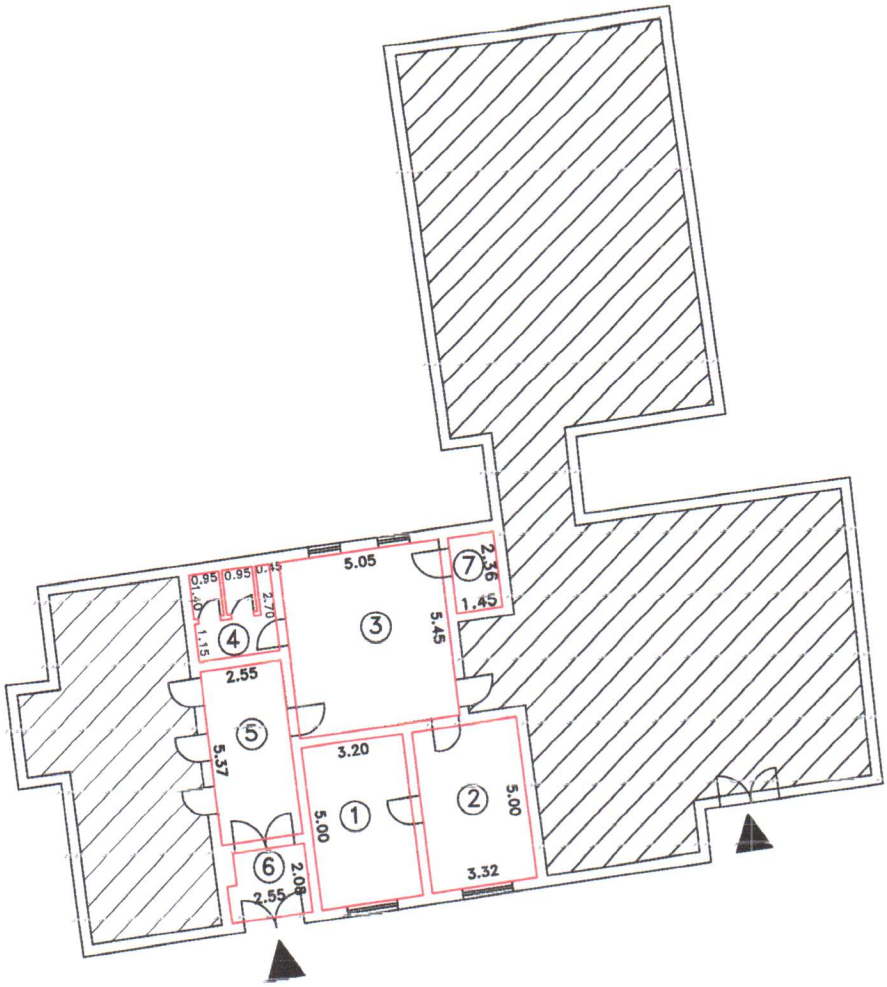




RELEVEU

SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
87285 – C1		Loc. Movila Miresii, Cvartal 23, Parcela 547,Lot 2 Str. Orizont, nr. 270, Corp C1–DISENSAR UMAN–CABINET MEDICAL	
Cartea Funciara nr. 87285			
		U.A.T.	MOVILA MIRESII



CORP C1– DISPENSAR UMAN – CAPINET MEDICAL

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Cabinet doctor	16.0
2	Sala tratament	16.6
3	Sala de asteptare	27.5
4	Grup sanitar	6.5
5	Sala de asteptare	13.7
6	Hol	5.0
7	Camera depozitare	3.4
Suprafata utila = 88.7 mp		
Suprafata construita totala = 407 mp		
Executant, PFA ANTOHI LUCIAN		Data ;16.01.2024
Receptionat		

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

Nr. cerere	5554
Ziua	26
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163525791

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87285 Movila Miresii

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Movila Miresii, Cvartal 23, Parcela 547, Lot 2, Str Orizont, Nr. 270, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	87285	1.943	Teren imprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 75329;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	87285-C1	Loc. Movila Miresii, Cvartal 23, Parcela 547, Lot 2, Str Orizont, Nr. 270, Jud. Braila	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:407 mp; DISPENSAR UMAN P+1 PARTIAL, EDIFICAT DIN CARAMIDA, ACOPERIT CU TABLA, RACORDAT LA RETELELE DE ENERGIE ELECTRICA, APA SI CANALIZARE.
A1.2	87285-C2	Loc. Movila Miresii, Cvartal 23, Parcela 547, Lot 2, Str Orizont, Nr. 270, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:90 mp; MAGAZIE EDIFICATA DIN CARAMIDA, ACOPERITA CU TABLA, RACORDATA LA RETEAUA DE ENERGIE ELECTRICA.

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
66811 / 17/08/2021		
Act Notarial nr. 2648, din 16/08/2021 emis de Lutea Aurel;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 87285 a imobilului cu numarul cadastral 87285 / UAT Movila Miresii, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 76778 inscris in cartea funciara 76778;	A1
Act Administrativ nr. 24, din 26/03/2013 emis de CONSILIUL LOCAL MOVILA MIRESII;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
	1) **COMUNA MOVILA MIRESII - DOMENIUL PRIVAT**, CIF:4342723	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76778/Movila Miresii, inscrisa prin incheierea nr. 59924 din 10/09/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
87285	1.943	imobil inscris in CF sporadic 75329;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.943	23	547Lot2	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	87285-C1	constructii administrative si social culturale	407	Cu acte	S. construita la sol:407 mp; DISPENSAR UMAN P+1 PARTIAL, EDIFICAT DIN CARAMIDA, ACOPERIT CU TABLA, RACORDAT LA RETELELE DE ENERGIE ELECTRICA, APA SI CANALIZARE.
A1.2	87285-C2	constructii anexa	90	Cu acte	S. construita la sol:90 mp; MAGAZIE EDIFICATA DIN CARAMIDA, ACOPERITA CU TABLA, RACORDATA LA RETEAUA DE ENERGIE ELECTRICA.

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	706.166,238 416.208,55	2	706.169,016 416.208,815	2.791
2	706.169,016 416.208,815	3	706.171,067 416.192,278	16.663
3	706.171,067 416.192,278	4	706.146,183 416.189,175	25.077
4	706.146,183 416.189,175	5	706.146,588 416.185,391	3.805
5	706.146,588 416.185,391	6	706.160,511 416.187,075	14.025
6	706.160,511 416.187,075	7	706.161,954 416.175,413	11.751
7	706.161,954 416.175,413	8	706.147,839 416.173,707	14.218
8	706.147,839 416.173,707	9	706.151,363 416.140,778	33.117
9	706.151,363 416.140,778	10	706.188,528 416.145,313	37.44
10	706.188,528 416.145,313	11	706.185,598 416.182,301	37.103
11	706.185,598 416.182,301	12	706.185,384 416.185,002	2.71
12	706.185,384 416.185,002	13	706.181,414 416.212,848	28.128
13	706.181,414 416.212,848	14	706.165,943 416.210,928	15.59
14	706.165,943 416.210,928	1	706.166,238 416.208,55	2.396

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
26/01/2024, 12:32

Valentina Istrate
Semnat digital de Valentina Istrate
Data: 2024.01.26 12:35:56 +02'00'