



PRIMĂRIA COMUNEI PERIȘANI



romania2019.eu

Str.Principală nr. 135

Tel/Fax:0250757280/0250757202 – e.mail: perisani@vl.adm.ro

Nr. 5006/ 21. 11. 2019.

Anunț licitație pentru închirieri bunuri publice

1. Adresă concedent: Comuna Perișani, strada Principală, nr. 149, județul Vâlcea, telefon/fax: 0250757280, e-mail: primaria_perisani@yahoo.com

2. Obiectul închirierii: Spațiu cabinet stomatologic în suprafață de 34, 51 mp, conform HCL nr. 50 din 19. 11. 2019 și spațiu CATV (cablu audio TV) în suprafață de 44, 55 mp, conform HCL nr. 51 din 19. 11. 2019, spații situate în centrul localității Perișani, ce aparțin domeniului public al Consiliului Local Perișani, județul Vâlcea, temeiului legal: O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

3. Informațiile privind documentația de atribuire: se regăsesc în caietul de sarcini.

3.1. Documentația de atribuire se obține la cerere, de la sediul instituției, Compartimentul Achiziții Publice.

3.2. Documentația de atribuire se poate obține de la Compartimentul Achiziții Publice din cadrul Primăriei comunei Perișani, strada Principală, nr. 149, județul Vâlcea.

3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar: este de 20 lei / exemplar, se achită cash la casieria primăriei comunei Perișani, județul Vâlcea.

3.4. Dată limită privind solicitarea clarificărilor este 13.12.2019, ora 14.00.

4. Informații privind ofertele: se pot cere de la: Compartimentul achiziții ce funcționează în cadrul primăriei comunei Perișani

4.1. Ofertele se vor depune la sediul primăriei Perișani, până la cel târziu 16.12.2019 ora 10.00;

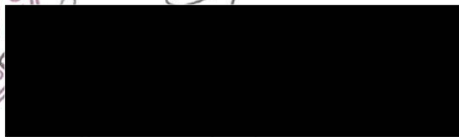
4.2. Ofertele se depun într-un singur exemplar , în două plicuri sigilate – unul exterior și unul interior;

5. **Deschidere a ofertelor se va derula în data de 16.12. 2019 ora 11.00**, la sediul primăriei comunei Perișani, strada Principală, nr. 149, județul Vâlcea.

6. **Eventualele litigii pot fi rezolvate prin instanța de judecată a Tribunalului Vâlcea prin** Secția de Contencios Administrativ, e-mail:tr_valcea@just.ro, Scuarul Revoluției nr. 1, Rm. Vâlcea, județul Vâlcea, Telefon:(0250)73 91 20 Fax: (0250)73 22 07.

Data: 21.11.2019.

Primar,
Sandu Ion





Anexa nr.1 la HCL nr.50 /19.11.2019

DOCUMENTAȚIE

PRIVIND ORGANIZAREA ȘI
DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE
PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU
DIN IMOBILUL SITUAT ÎN
LOCALITATEA PERIȘANI, AFLAT ÎN
DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI
PERIȘANI CABINET STOMATOLOGIC

SECȚIUNEA I

INFORMAȚII GENERALE FIȘA DE DATE

1.OBIECTUL LICITAȚIEI:

Închirierea unui spațiu din imobilul situat în localitatea Perișani, aflat în domeniul public al comunei Perișani - cabinet stomatologic;

2.FORMA DE LICITAȚIE:

Licitației deschisă, criteriul de atribuire - cel mai mare nivel al chiriei;

3.ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

Comuna Perișani

Sediul:Localitatea Perișani, Str. Principală, nr. 135, județul Vâlcea, telefon/fax :0250757280/0250757202, CUI:2541703

4.BAZA LEGALĂ:

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, Hotararea Consiliului Local nr. 49 din 31. 10. 2019 privind aprobarea studiului de oportunitate, Hotararea Consiliului Local nr. 50/ 19 . 11. 2019 privind aprobarea închirierii.



SECȚIUNEA II

REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI PRIVIND ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU DIN IMOBILUL SITUAT ÎN LOCALITATEA PERIȘANI

ART. 1 (1) Prezentul regulament stabilește modalitatea de închiriere a spațiului din imobilul situat în localitatea Perișani aflat în domeniul public al comunei Perișani.

ART. 2 (1) Închirierea spațiului se realizează în baza unui contract încheiat cu persoana fizică ori juridică sau cu asocierea de persoane fizice sau juridice, conform prezentului regulament.

(2) Mai multe persoane fizice sau juridice au dreptul de a se asocia cu scopul de a depune oferta comuna, fără a fi obligați să își legalizeze din punct de vedere formal asocierea.

(3) În cazul în care oferta comună este declarată câștigătoare, titularul dreptului de proprietate are obligația de a solicita ca asocierea să fie încheiată și semnată în forma autentică înainte de data semnării contractului.

(4) La licitație pot participa persoanele care au intrat în posesia caietului de sarcini, au constituit garanția de participare și care desfășoară activitate medicală în domeniul stomatologic.

ART. 3 (1) Licitația publică se va desfășura după metoda licitației deschise la cel mai mare preț al chiriei.

ART. 4 În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) contract de închiriere - contractul prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie;
- b) bunuri imobile – spațiu în care se desfășoară activitate stomatologică
- c) inițierea procedurii de închiriere – data publicării invitației de participare în mass-media și pe site-ul instituției;
- d) licitație publică – procedura de atribuire a contractului de închiriere în care titularul dreptului de proprietate analizează și evaluează ofertele depuse și stabilește oferta câștigătoare;
- e) procedura de închiriere – etapele ce trebuie parcurse de titularul dreptului de administrare/proprietar pentru încheierea contractului de închiriere;
- f) oferta – actul juridic prin care o persoană fizică, persoană juridică sau asociere de

persoane fizice sau juridice își manifesta voința de a se angaja din punct de vedere juridic într-un contract de închiriere;

g) ofertant – orice persoana fizica, juridică sau asociere de persoane fizice sau juridice, de drept privat sau public care a/au depus oferta în termenul de depunere al ofertelor indicat în anunț.

h) zile – zile calendaristice, în afara cazului în care se prevede expres că sunt zile lucratoare; termenele exprimate în zile sunt conform reglementărilor Codului de procedură civilă.

ART. 5 (1) Titularul dreptului de proprietate inițiază procedura de închiriere prin anunț publicat mass –media, publicare pe site-ul propriu al instituției și Monitorul Oficial al României, partea a VI a.

ART. 6 .(1) Documentația de închiriere conține în mod obligatoriu următoarele secțiuni :

a) caietul de sarcini;

b) propunerea de contract;

c) formulare si modele;

d) fișa de date;

e) studiu de oportunitate;

(2) Caietul de sarcini conține:

a) datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate;

b) descrierea părții din imobil situat în localitatea Perișani care face obiectul închirierii;

c) condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat;

d) pretul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minima;

e) criteriul de atribuire utilizat, respectiv prețul cel mai mare;

f) cerințele privind calificarea ofertanților;

g) cuantumul garanției de participare și cel al garanției contractuale;

h) destinația bunurilor care fac obiectul închirierii;

i) interdicția subînchirierii sau cesionării bunului;

j) durata închirierii;

k) posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional;

l) facilitățile suplimentare;

m) perioada de valabilitate a ofertei ;

n) reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor.

ART. 7. (1) Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.

(2) Garanția de participare este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei Perișani sau în contul de garanții deschis la Trezoreria Gura Lotrului.

(3) Valoarea garanției de participare se va constitui la nivelul prețului de pornire al licitației.

(4) Garanția de participare se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de maximum 30 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.

(5) Garanția de participare constituită de ofertant se reține în următoarele situații:

a) câștigătorul licitației nu semnează contractul de închiriere în termenul de valabilitate a

ofertei;

b) câștigătorul licitației nu constituie garanția pentru buna execuție a contractului.

ART. 8.(1) Titularul dreptului de proprietate are obligația de a transmite spre publicare în mass media și pe site-ul propriu, cu cel puțin 15 de zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, cel puțin următoarele date:

a) denumirea și sediul titularului dreptului de proprietate;

b) obiectul și durata închirierii;

c) condițiile de participare;

d) cuantumul și forma garanției de participare;

e) data, adresa și ora limită de depunere a ofertelor, data și locul deschiderii acestora;

f) modul de obținere a documentației de închiriere.

(2) Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Primăriei comunei Perișani, până la data și ora limită stabilită, un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini. Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE".

(3) În perioada cuprinsă între data publicării anunțului și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

(4) Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, de luni până vineri, între orele 08.00-16.00 de la registratura Primăriei comunei Perișani sau poate fi accesată de pe site-ul instituției www.perisani.ro

(5) În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

(6) Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original și după caz se stampilează pe fiecare pagină.

(7) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte documente care se impun prin procedura de închiriere, se transmit în scris către titularul dreptului de proprietate.

(8) Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

(9) Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

(a) prin poștă (cu confirmare de primire, după caz);

(b) prin fax, cu confirmare de primire;

(c) prin combinația celor prevăzute la literele a) – b).

Titularul dreptului de proprietate are dreptul de a impune în documentația de închiriere, modalitățile de comunicare pe care intenționează să le utilizeze pe parcursul aplicării procedurii de închiriere.

(10) Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate de către acesta.

ART. 9. (1) Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie, numită în

acest scop prin dispoziția Primarului comunei Perișani, denumită în continuare comisia de evaluare.

(2) Comisia de evaluare este formată dintr-un număr de 5 membri, dintre care un președinte, 4 membri și 2 rezerve.

(3) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;
- b) deschiderea ofertelor;
- c) stabilirea ofertelor inacceptabile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;
- d) verificarea ofertei în corelație cu cerințele caietului de sarcini;
- e) întocmirea procesului-verbal prin care se stabilește oferta câștigătoare;
- f) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

(4) Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situații :

- (a) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită în anunț ;
- (b) nu este însoțită de garanția de participare, conform documentației de închiriere ;
- (c) a fost depusă de un ofertant care nu îndeplinește una sau mai multe dintre cerințele de calificare stabilite prin documentația de închiriere ;
- (d) ofertantul nu desfășoară activitate medicală în domeniul stomatologiei.

(5) Oferta este considerată neconformă în următoarele situații :

- (a) nu satisface în mod corespunzător cerințele caietului de sarcini;
- (b) conține propuneri de modificare a clauzelor contractuale stabilite de titularul dreptului de proprietate care sunt dezavantajoase pentru acesta, iar ofertantul nu acceptă renunțarea la clauzele respective.

(6) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau numai cu votul majorității acestora.

(7) Se vor lua în considerare ofertele depuse de ofertanți până la data și ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor. Nu se accepta completări ulterioare. Eventualele clarificări și documente suplimentare clarificatoare solicitate de comisia de evaluare nu sunt considerate completări ale ofertei depuse.

ART.10.(1) Decizia comisiei de evaluare cu privire la oferta câștigătoare se consemnează în procesul verbal de evaluare a ofertelor. Procesul verbal va conține următoarele informații :

- (a) denumirea și sediul titularului dreptului de proprietate;
- (b) obiectul contractului de închiriere ;
- (c) denumirea (numele) ofertanților ;
- (d) prețul de pornire al licitației;
- (e) denumirea (numele) ofertanților respinși și motivele care au stat la baza acestei decizii ;
- (f) modificările și retragerile de oferte ;
- (g) denumirea ofertanților a căror ofertă a fost declarată câștigătoare ;
- (h) clasamentul în funcție de prețul ofertat ;
- (i) dacă este cazul, justificarea hotărârii de anulare a procedurii ;
- (j) orice alte precizări pe care comisia de evaluare le consideră necesare.

(2) Procesul-verbal se semnează de către membrii comisiei și de către ofertanți/ reprezentanții ofertanților și care se legitimează cu buletin/carte de identitate sau

împuternicire/delegație, după caz.

(3) După anunțarea verbală a câștigătorului de către președintele comisiei de licitație, licitația se declară închisă.

ART. 11 (1) Licitația se poate desfășura în situația în care până la data limită de depunere a ofertelor au fost depuse cel puțin o ofertă corespunzătoare.

ART. 12 Rezultatul licitației se publică pe site-ul Primăriei comunei Perișani.

ART. 13. (1) Orice ofertant care a participat la licitație poate formula, în scris, o contestație, în termen de 5 zile lucrătoare, calculate de la data publicării rezultatului licitației și care se depune la registratura Primăriei comunei Perișani.

(2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înregistrării de către o comisie constituită în acest scop prin dispoziția primarului, iar rezultatul se comunică în scris celor în cauză.

(3) Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

(4) În situația în care comisia de soluționare a contestațiilor constată justetea contestației/contestațiilor, Primarul dispune, la propunerea președintelui Comisiei, fie repetarea procedurii, fie adjudecarea licitației de către participantul care a oferit prețul imediat inferior.

ART. 14 După împlinirea termenului de contestare sau după soluționarea irevocabilă a contestației, titularul dreptului de proprietate are obligația de a încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, sub condiția constituirii garanției de bună execuție de către ofertantul câștigător.

ART. 15 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la împlinirea termenului de contestare sau după soluționarea irevocabilă a contestației (după caz), atrage reținerea garanției de participare la licitație.

ART. 16 În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere în forma propusă prin documentația de închiriere și/sau acceptată de proprietar sau dacă nu se prezintă în termenul prevăzut la art.15 pentru încheierea contractului de închiriere sau dacă acesta nu constituie garanția de bună execuție, titularul dreptului de proprietate poate încheia contractul cu ofertantul clasat pe locul următor sau repetă licitația, după caz.

ART. 17 Contractul de închiriere va cuprinde prevederile din Contractul – Cadru și alte clauze din Caietul de sarcini, fără să contravină obiectivelor închirierii.

ART. 18 Până la data încheierii contractului de închiriere, câștigătorul licitației va face dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului, în lei, în cuantum de 3 ori valoarea chiriei lunare stabilită în urma licitației, valabilă pe durata contractului de închiriere. Garanția de bună execuție este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei Perișani.

ART. 19. Ofertantul își asumă răspunderea exclusivă pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie.

ART. 20. Modelul cadru al contractului de închiriere este cel prevăzut în anexa nr. 2 la prezentul regulament: Anexa 1 - Caiet de sarcini, Formular 1, Formular 2, Formular 3, Anexa 2 - Contract închiriere

Anexa nr.2 la HCL nr. 50 / 19. 11. 2019

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea unui spațiu din imobilul situat în localitatea Perișani, denumit cabinet stomatologic, aflat în domeniul public al comunei Perișani

CAPITOLUL A. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații care are ca obiect închirierea unui spațiu din imobilul situat în localitatea Perișani, cu destinația cabinet stomatologic .

Spațiul se află în proprietatea publică a Comunei Perișani.

CAPITOLUL B. Descrierea bunului imobil/spațiului care face obiectul închirierii

Spațiul este situat în imobilul din localitatea Perișani și se constituie din două încăperi în suprafață totală de 79,06 mp, cabinetul stomatologic având suprafața de 34, 51 mp și este dotat cu scaun stomatologic. Spațiul dispune de utilități: apă curentă, energie electrică.

CAPITOLUL C. Condițiile și regimul de exploatare ale spațiilor închiriate

Spațiul va avea destinația funcționării unui cabinet stomatologic

Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toata durata închirierii.

Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.

Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale astfel încât acesta să poată fi folosit în scopul pentru care a fost închiriat, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

CAPITOLUL D.

Prețul minim de pornire al licitației este de 199 lei/lună.

CAPITOLUL E. Criteriul de atribuire utilizat

Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit .

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice deschise, criteriul de atribuire prețul cel mai mare al chiriei

CAPITOLUL F. Cerințele privind calificarea ofertanților

Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

1) să fie persoane/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate să desfășoare activități medicale în domeniul stomatologic.

2) să facă dovada că este autorizat să desfășoare activități în domeniul stomatologic. În acest sens, va depune documente din care să rezulte că este autorizat în domeniul stomatologic și specializat în acest sens.

3) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanția de participare la licitație;

4) să prezinte în ofertă, detaliat, activitatea care se va desfășura în spațiul care constituie obiectul închirierii;

5) să prezinte, în copie, autorizația de liberă practică, vizată pe anul în curs pentru profilul medical stomatologic ; în cazul în care oferta este depusă de către persoane/asociere de persoane fizice sau juridice se va prezenta oferta/ofertele pe profilul medical stomatologic și autorizația/ autorizațiile de liberă practică vizată (vizate) pe anul în curs pe profilele medicale respective, autorizația de malpraxis, precum și copia după actul de identitate.

De asemenea:

Ofertanții vor prezenta formularul de ofertă - Formular F1

Ofertanții vor prezenta Declarația de participare – Formular F 2

Ofertanții trebuie să prezinte Fișa Ofertantului . Formular F 3.

Ofertanții trebuie să facă dovada constituirii garanției de participare.

În cazul în care ofertantul este persoană juridică, acestea se completează cu:

- certificat de înregistrare fiscală emis de oficiul registrului comerțului;
- certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local;
- să facă dovada că are angajat personal de specialitate pentru profilul medical stomatologic pentru care depune oferta de licitație;

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației. În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la licitație

CAPITOLUL G. Cuantumul garanției de participare și cel al garanției contractuale:

Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.

Garanția de participare este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei Perișani sau în contul de garanții RO54TREZ67621A300530XXXX, deschis la Trezoreria Gura Lotrului. Programul de funcționare al casieriei este :luni-vineri între orele: 8,00 – 16,00

Valoarea garanției de participare este de 400 lei.

Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, în lei, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

Valoarea garanției este de lei (în cuantum de 3 ori valoarea chiriei lunare stabilită în urma licitației).

CAPITOLUL H. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii

Destinația spațiului de închiriat este pentru desfășurarea de activități medicale stomatologice, în conformitate cu legislația în vigoare.

Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toata durata închirierii.

CAPITOLUL I. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAPITOLUL J. Durata închirierii și posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional

Durata închirierii este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional, semnat de ambele părți contractante.

CAPITOLUL K. Facilitățile suplimentare- Nu sunt.

CAPITOLUL L. Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL M. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Primăriei comunei Perișani, până la data și ora limită stabilită în anunț un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini.

Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE", precum și spațiul care face obiectul licitației.

• In perioada cuprinsă între data publicării anunțului și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 08.00-16.00 de la registratura Primăriei comunei Perișani.

In cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate

Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din urmatoarele modalități :

- (a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);
- (b) prin fax, cu confirmare de primire;
- (c) prin orice combinație a celor prevazute la literele a) – b).

Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

Condiții pentru participării la ședința de deschidere:

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

Întocmit,
Compartiment juridic



Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 50/19.11 2019

JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PERIȘANI
FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE CABINET STOMATOLOGIC

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

1.1. Comuna Perișani, județul Vâlcea, cu sediul în Perișani, str. Principală, nr. 135, județul Vâlcea, Cod fiscal 2541703, având contul RO54TREZ67621A300530XXXX deschis la Trezoreria Gura Lotrului, orașul Brezoi, reprezentată prin d-l Sandu Ion-primar, în calitate de locator.

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

2.1. Calitatea de chiriaș o poate avea orice persoană fizică sau juridică, româna ori străină.

Desfășurarea procedurilor de închiriere

A. Procedura licitației publice

1. Procedura de licitație se poate desfășura dacă în urma publicării anunțului de licitație a fost depusă cel o ofertă valabilă.

2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul Oferte plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

4. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimină ofertele care nu întrunesc condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

5. După analizarea conținutului plicului exterior, membrii comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

6. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, **dacă există cel puțin o ofertă eligibilă (ofertă care să întrunească condițiile prevăzute de 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ).**

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

8. În cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație.

9. (1) Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este:

- cel mai mare nivel al chiriei;

9. Pe baza evaluării ofertelor membrii comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

10. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 7, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante, în situația în care nu se cer clarificări ofertanților.

11. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

B. Garanții și taxa de participare

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire.

3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
- în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 10 de zile de la data la care locatorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de închiriere

4. Garanția pentru participare se poate constitui astfel:

- se depune în contul concedentului nr. RO54TREZ67621A300530XXXX deschis la Trezoreria Gura Lotrului;
- Scrisoare de garanție bancară;
- Numerar la casieria Primăriei Perișani.

5. Taxa de participare (100 lei) nu se restituie.

6. Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație.

7. Caietul de sarcini este parte componentă a documentației de atribuire.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE

A OFERTELOR

I. Prezentarea ofertelor – condiții de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate în limba română.

2. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4. Pe plicul exterior se va indica doar obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, data și ora deschiderii ofertelor. Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanților.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice:

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:
 - statutul/contractul societății (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
 - certificat de înmatriculare (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
 - dovada în copie a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației;
 - copie legalizată după ultimul bilanț contabil;
 - certificat eliberat D.G.F.P. privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
 - certificat fiscal privind impozitele și taxele eliberat de Direcția Impozite și Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social, care să ateste că societatea ofertantă nu înregistrează debite la bugetul local – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
 - declarație pe propria răspundere a administratorului firmei din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani
 - declarație privind cifra de afaceri pe ultimii 3 ani;
 - declarație privind lista principalelor servicii prestate în ultimii 3 ani;
 - Declarație privind încadrarea în categoria întreprinderilor mici și mijlocii;
 - declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de insolvență, faliment, reorganizare sau lichidare;
 - acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

3. Împuternicire pentru reprezentantul societății/persoanei juridice fără scop patrimonial, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia

4. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea garanției și taxei de participare la licitație.

B. Documente pentru ofertanți persoane fizice :

- copie act de identitate solicitant (buletin sau carte de identitate);
- dovada în copie a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației;
- certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele eliberat de Direcția Impozite și Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia domiciliază persoana, care să ateste că aceasta nu înregistrează debite la bugetul local – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
- declarație pe propria răspundere din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONTINĂ:

1. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum și bunul pentru care ofertează;
2. Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnată de ofertant.
3. Oferta va cuprinde:
 - durata de închiriere a bunului;
 - chiria – în lei/lună.
4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.
5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
6. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

II. Precizări privind oferta

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
2. Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română.
3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.

5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a bunului pentru a-l exploata conform obiectivelor locatorului.

6. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.

7. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.

8. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

9. Elemente de preț

- În conformitate cu Raportul de evaluare întocmit de **Diculescu Emanuel** – evaluator autorizat ANEVAR, specializarea – EI, EPI și a HCL nr. 50/19.11.2019, **prețul minim de pornire** al licitației, este de **199 lei/ luna**.

10. Prețul închirierii, licitat, va fi indexat anual cu rata inflației.

11. Modul de achitare a prețului închirierii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere.

12. Chiriașul va suporta toate cheltuielile de instituire a închirierii prevăzute.

13. Participantului la licitație căruia nu i-a fost adjudecat bunul va primi contravaloarea garanției de participare.

5. INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

5.1 (1) Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este: cel mai mare nivel al chiriei;

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

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

5.4. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

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

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

6.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

7.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.

7.2. Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii.

7.3. Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

7.4. Chiriașul este obligat să plătească chiria.

7.5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

7.6. Chiriașul este obligat de a asigura, pe perioada închirierii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat bunul.

7.7. Chiriașul este obligat să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa;

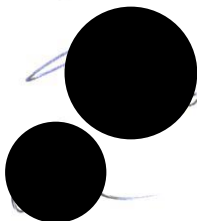
7.8. Chiriașul este obligat să nu schimbe destinația imobilului;

7.9. Chiriașul este obligat să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate;

7.10. Chiriașul este obligat să obțină aprobarea proprietarului de a efectua orice lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului;

7.11. Chiriașul este obligat să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului.

Întocmit,
Compartiment juridic



OFERTANT _____

FORMULAR DE OFERTA

Pentru închirierea spațiului în suprafață de 34, 51 denumit cabinet stomatologic

_____ lei / luna fără TVA.

(pretul in cifre si litere) .

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm indexările stabilite prin acte oficiale ale locatorului și modalitatea de achitare a chiriei stabilită de către acesta.

Nume, prenume
_____In calitate de

OFERTANT
_____DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
pentru închirierea spațiului în suprafață de 34, 51 denumit cabinet stomatologic

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația
_____ din data de _____Prin prezenta,
Subsemnatul(a)/

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea spațiului în suprafață de 34,51 mp mp. situat în incinta imobilului din localitatea Perișani, organizată în ședință publică la data _____ ora ____ de către Primăria Comunei Perișani

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea sau încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant _____

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea spațiului în suprafață de 34, 51 denumit cabinet stomatologic

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul

- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

Ofertant _____

CONTRACT de ÎNCHIRIERE

-model-cadru-

pentru închiriere spațiu cabinet stomatologic

CAP. I

Părțile contractante

1.1 Comuna Perișani, cu sediul în localitatea Perișani, strada Principală, nr.135, cod fiscal 2541703, județul Vâlcea având contul RO54TREZ67621A300530XXXX, deschis la Trezoreria Gura Lotrului, reprezentată prin Primar Sandu Ion, în calitate de locatar/proprietar,

și

1.2.D-nul/D-na..... domiciliat în CNP, medicul titular al cabinetului /reprezentantul legal al unității medico-sanitare cu personalitate juridică/ medicii titulari ai asocierii, cu sediul în, înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale sub nr. din, cod fiscal din, având contul deschis la, în calitate de locatar/chiriaș,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP. II

Obiectul contractului

ART.1

1.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea spațiului din imobilul situat în localitatea Perișani, format din spațiu cabinet stomatologic, dotat cu scaun stomatologic.

1.2. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi semnat de părțile contractante.

1.3. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

CAP. III

Scopul contractului

ART. 2

2.1. Bunul imobil/spațiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea de activități medicale stomatologice.

2.2 Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toata durata închirierii.

2.3.Desfășurarea de către chiriaș și a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/ proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, clauza înțeleasă de părți ca și pact comisoriu de gradul IV.

CAP. IV

Durata contractului

ART.3

3.1 Contractul se încheie pe o durată de 5 (cinci) ani, cu începere de la data semnării contractului.

3.2 La expirarea termenului, locatorul are dreptul fie să reînnoiască contractul, fie să solicite predarea spațiului cu toate amenajările efectuate, fără a pretinde contravaloarea acestora.

3.3 Contractul de închiriere se reînnoiește cu acordul locatorului, pentru o nouă perioadă de maximum 3 ani, prin act adițional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situația în care locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile din contractul inițial.

3.4 În eventualitatea în care decide prelungirea contractului, locatorul are dreptul să modifice cuantumul chiriei care se va stabili de către autoritățile deliberative , fără însă ca aceasta să poată fi diminuată.

3.5 Tacita relocațiune nu operează.

CAP. V

Prețul contractului și modalitățile de plată

ART.4

Cuantumul chiriei lunare este de lei/lună, stabilit prin licitația deschisă, din data de....., care va fi achitată lunar cel mai târziu până în ultima zi a fiecărei luni. Plata chiriei se va face în baza facturii. Factura va fi emisă de Comuna Perișani, cu cel puțin 15 zile anterior datei scadenței și transmisă locatarului, la adresa de domiciliu menționată în contract.

ART.5

Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Primăriei comunei Perișani, în baza facturii emise de Comuna Perișani sau prin ordin de plată în contul RO54TREZ67621A300530XXXX, deschis la Trezoreria Gura Lotrului.

CAP. VI

Drepturile și obligațiile părților

ART. 6

Drepturile locatorului:

6.1. Locatorul are dreptul să inspecteze/verifice pe tot parcursul derulării contractului bunul imobil închiriat, de câte ori consideră necesar.

6.2. În situația efectuării lucrărilor de investiții și reparații capitale, verificarea se va face în prezența locatarului sau reprezentantului/reprezentanților acestuia și în baza unei documentații de execuție aprobată în condițiile actelor normative.

ART.7

Drepturile locatarului

Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere, pe întreaga durată a acestuia.

ART. 8

Locatarul/proprietarul se obligă:

- a) să predea chiriaşului bunul imobil/spaţiul închiriat, în maxim 15 zile calendaristice de la data semnării contractului, în conformitate cu prevederile contractuale;
- b) să asigure folosinţa liniştită şi utilă a bunului imobil/spaţiului închiriat, pe toata durata contractului;
- c) să notifice locatarul despre apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoştinţă despre aceasta;
- d) să se abţină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosinţa liniştită şi utilă a spaţiului închiriat

ART. 9

Locatarul/chiriaşul se obligă:

- a) să întrebuinţeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credinţă şi potrivit destinaţiei care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii a spaţiului din banii săi astfel în cât acesta să poată fi utilizat în scopul pentru care s-a închiriat, respectiv cabinet stomatologic . În cazul în care pentru funcţionarea spaţiului conform destinaţiei stabilite sunt necesare executarea unor lucrări de amenajare suplimentară , toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina locatarului , locatarul neputând fi obligat să suporte costul acestora.
- c) să plătească chiria în cuantumul şi la termenele stabilite în contract, precum şi impozitul aferent spaţiului închiriat în conformitatea cu prevederile legale;
- d) să nu tulbure desfăşurarea celorlalte activităţi din cadrul imobilului
- e) să răspundă pentru distrugerea totală sau parţială a spaţiului închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- f) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat spaţiul închiriat şi starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;
- g) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare, respectiv obţinerea autorizaţiilor necesare;
- h) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, cu amenajările, dotările funcţionale aflate fără a putea solicita să fie despăgubit pentru acestea;
- i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spaţiului de către persoanele aduse de acesta în spaţiu, precum prepuşii, vizitatorii etc.;
- j) să execute la timp şi în condiţii optime reparaţiile de întreţinere a spaţiului închiriat, inclusiv ale instalaţiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităţilor pe cheltuiala sa.
- k) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităţilor consumate pentru folosinţa spaţiului închiriat;
- l) în cazul încetării contractului din orice motiv, să facă dovada faptului că nu are restanţe către furnizorii de utilităţi;

m) cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare a cabinetului stomatologic, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locatar sau scăderea din cuantumul chiriei.

n) să mențină destinația spațiului, respectiv desfășurarea de activități medicale stomatologice.

ART. 10

Garanția

(1) Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanției contractuale, în lei, în cuantum de 3 ori valoarea chiriei lunare, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

(2) Garanția se constituie prin depunere în numerar la casieria Primăriei comunei Perișani.

(3) Locatarul se obligă să elibereze garanția de participare, numai după ce executantul a făcut dovada constituirii garanției contractuale

(4) Garanția se reține:

- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 90 de zile;

- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 90 de zile, inclusiv eventualele penalități pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;

- în cazul în care la încheierea contractului, spațiul închiriat este deteriorat din neglijența sau din vina locatarului .

(5) Locatarul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatarul are obligația de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.

(6) Garanția restituie în termen de cel mult 60 de zile de la încetarea efectelor prezentului contract de închiriere, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

CAP. VII

Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

ART. 11

În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile locatarului, locatarul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată

ART. 12

Pentru neplata chiriei în termenul prevăzut în contractul de închiriere se va percepe o dobândă penalizatoare în cuantum de 0,25 % din suma restantă, pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a acesteia.

ART. 13

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

CAP. VIII

Rezilierea contractului

ART. 14

În cazul în care s-a depășit cu peste 90 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților sau în cazul nerespectării oricăreia dintre obligațiile contractuale asumate de locatar, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără punere în întârziere, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată, locatarul pierzând garanția pentru buna execuție și datorând eventuale daune-interese.

CAP. IX

Forța majoră

ART. 15

Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 (patruzecișopt) ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea cauzei de forță majoră.

Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAP. X

Subînchirierea și cesiune

ART. 16

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAP. XI

Încetarea contractului

ART. 17

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- d) locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- e) schimbarea destinației spațiului în timpul derulării contractului atrage rezilierea de drept a acestuia;
- f) în cazul în care, în mod nejustificat, pe parcursul derulării contractului, locatarul nu desfășoară activitate medicală efectivă pe parcursul a trei luni consecutive.

ART. 18

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin act adițional, cu acordul părților, în condițiile precizate în prezentul contract.

CAP. XII

Litigii

ART. 19

(1) Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părțile se vor sesiza în scris și în termen de 7 zile calendaristice de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

(2) Dacă după conciliere părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele contractuale apărute, pot solicita ca litigiul să fie soluționat de către instanțele judecătorești competente.

CAP. XIII

Dispoziții finale

ART. 20

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

ART. 21

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

ART. 22

(1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin poștă (recomandată, cu confirmare de primire, după caz), prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii, sub condiția confirmării primirii acesteia.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materie.

(3) În cazul în care contractul încetează se obligă să predea bunul închiriat la expirarea termenului și să elibereze spațiul, în stare corespunzătoare, fără a putea emite pretenții financiare.

ART. 23

Documentele anexă la contract constituie parte integrantă din acesta și sunt următoarele:

1) Releveul spațiului închiriat.

ART. 24

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

Locatar,

COMUNAPERIȘANI
Primar,
SANDU ION

Vizat
Secretar,
Antonescu Nicolae - Sorin

Vizat CFP,



COMUNA PERIȘANI



romania2019.eu

Str.Principală nr. 135

JUDEȚUL VĂLCEA

Tel/Fax:0250757280/0250757202 – e.mail: perisani@vl.e-adm.ro

CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 49

Privind; însușirea raportului de evaluare pentru spații din clădirea dispensar și aprobarea de principiu a închirierii suprafeței de 549,86 m.p. teren aferent acestuia.

Consiliul Local al comunei Perisani, județul Valcea, întrunit în ședința ordinară în data de 31 octombrie 2019 la care participă un număr de 10 consilieri din totalul de 11.

Văzând că prin Hotărârea Consiliului Local Perisani nr. 40 din 29 august 2019 domnul consilier Enache Florinel a fost ales președinte de ședință.

Având în vedere raportul de specialitate înregistrat la nr. 4405 din 10 octombrie 2019 prezentat de către consilierul juridic și expunerea de motive înregistrată la nr. 4406 din 10 octombrie 2019 prezentată de primarul comunei prin care se propune însușirea rapoartelor de evaluare pentru spații din clădirea dispensar și aprobarea de principiu a închirierii suprafeței de 549,86 m.p. teren aferent acestuia.

Văzând și rapoartele de evaluare a bunurilor clădirea dispensar întocmite Intreprindere Individuală Diculescu Emanuel – Evaluări active și societăți comerciale.

Ținând cont de raportul de avizare al comisiei pentru administrație publică locală juridică, apărarea ordinii publice și a drepturilor cetățenești înregistrată la nr. 4826 din 25 octombrie 2019, raportul comisiei pentru învățământ, sănătate, cultură, activități sportive și de agrement înregistrat la nr. 4627 din 25 octombrie 2019 și raportul comisiei pentru programe de dezvoltare economico socială, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei gospodărie comunală, protecția mediului servicii și comerț înregistrată la nr. 4625 din 25 octombrie 2019 prin care se avizează favorabil proiectul de hotărâre;

Ținând seama de raportul de avizare sub aspectul legalității proiectului de hotărâre întocmit de secretarul comunei, înregistrat la nr. 4390 din 10 octombrie 2019, prin care se avizează favorabil proiectul de hotărâre;

Văzând că s-au respectat prevederile art 7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile, art.129 alin.2 litera c și alin.6 litera a și art.333 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 139 alin.1 și art.196 alin.(1) lit.a din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 10 voturi pentru adoptă următoarea;

HOTĂRÂRE;

Art.1 Se însușește rapoartul de evaluare pentru clădirea dispensar conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă de principiu închirierea unor suprafețe de 549,86 m.p. teren aferent clădire dispensar.

Art.3 Prețul minim de pornire a licitației pentru închiriere este de 100 euro cu respectarea legislației în vigoare iar durata închirierii este de 5 ani.

Art.4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul comunei Perișani, județul Vâlcea prin compartimentele de specialitate.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei precum și pe pagina de internet www.perisani.ro și comunicată prin grija secretarului;

- primarului comunei Perișani;
- prefectului județului Vâlcea pentru controlul legalității acesteia;

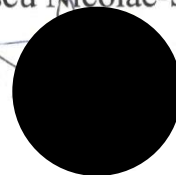
Perișani la 31 octombrie 2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Enache Sorinel



CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Antonescu Nicolae-Sorin



Nr.ex.6
Red/Dact.A.S.

BENEFICIAR: PRIMARIA PERISANI
IMOBIL: Cladire si teren aferent amplasata in Comuna Perisani, judetul Valcea



Nr. 24 din 21 septembrie 2019

STUDIU DE OPORTUNITATE DE CONCESIONARE/INCHIRIERE

CLADIRE SI TEREN AFERENT

Adresa: Comuna Perisani, sat Perisani, judetul Valcea
Proprietar: COMUNA PERISANI
Solicitant: PRIMARIA COMUNEI PERISANI
Destinatar: PRIMARIA COMUNEI PERISANI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al DICULESCU EMANUEL, al *clientului și destinatarului* – PRIMARIA COMUNEI PERISANI

- septembrie 2019 -

REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara: cladire - parter in suprafata utila de 79,06 mp compusa din:

- Spatiu cabinet stomatologic in suprafata de 34,51 mp;
- Spatiu CATV in suprafata de 44,55 mp;
- teren in suprafata de 549,86 mp;
- Scaun stomatologic;

Proprietatea este amplasata in Comuna Perisani, sat Perisani, judetul Valcea.
Este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea concesiunii.
Prezenta lucrare se adresează PRIMĂRIEI PERISANI in calitate de **client** si **destinatar**.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 21.09.2018, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

74.100 LEI, echivalent a 15.978 EURO

- ⇒ Valoarea include TVA.
- ⇒ Valoarea include terenul, construcțiile și toate dotările de natură imobiliară;
- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,7432;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stima,

ing. Diculescu Emanuel
Membru titular ANEVAR



PREZENTAREA DATELOR



PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară: clădire - parter în suprafața utilă de 79,06 mp compusă din:

- Spațiu cabinet stomatologic în suprafața de 34,51 mp;
- Spațiu CATV în suprafața de 44,55 mp;
- teren în suprafața de 549,86 mp;
- Scaun stomatologic;

Proprietatea este amplasată în Comuna Perisani, sat Perisani, județul Valcea.

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ

Proprietarul este COMUNA PERISANI. A fost evaluat întregul drept de proprietate al acestora asupra proprietății imobiliare descrise mai sus.

AMPLASAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în zona mediană a Comunei Perisani, sat Perisani, județul Valcea.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

Clădirea are un regim de înălțime parter. Caracteristicile sale sunt:

- ❖ Infrastructura: fundații continue
- ❖ Suprastructura: cadre din b.a. cu umplutura din zidărie
- ❖ Acoperis: tip lemn și învelițoare țigla
- ❖ Planșee: lemn
- ❖ Tavane: zugrăveli simple
- ❖ Tamplărie exterioară: PVC cu geam termopan
- ❖ Tamplărie interioară: lemn
- ❖ Finisaje pereți și tavane: zugrăveli lavabile
- ❖ Pardoseli: gresie
- ❖ Dotare cu utilități: instalații electrice.
- ❖ Starea este bună - finisaje medii.

DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

În cazul prezentei evaluări, proprietatea subiect este o proprietate imobiliară de tip spațiu prestări servicii, localizată în Comuna Perisani, sat Perisani, județul Valcea.

Atractivitatea de pe piața imobiliară din zonă se datorează amplasării într-un centru rural.

PREMIZELE EVALUĂRII



TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR:

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (concesionare prin licitație).

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii septembrie 2019, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna septembrie 2019, care este și data raportului.

INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția proprietății a fost realizată în 21 septembrie 2019, în prezența proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE SUPLIMENTARE

Față de riscurile specifice pieței imobiliare, pentru proprietatea evaluată nu există alte riscuri. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII



CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate pentru prestari servicii. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

METODOLOGIE

Metodologia de evaluare aplicată include:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin metoda bazate pe venit (metoda de randament);

EVALUAREA TERENULUI

Terenul s-a evaluat prin metoda comparațiilor directe. Terenul aferent proprietății în cota exclusivă este de 549,86 mp. Din studiul pieței rezultă că prețurile de tranzacționare în zona variază între 3 și 3,5 EUR/mp în funcție de amplasament, mărime, utilități, etc.

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		tranzactie	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Comuna Perisani, sat Perisani, Judetul Valcea	Comuna Perisani, Judetul Valcea	Comuna Perisani, Judetul Valcea	Comuna Perisani, Judetul Valcea
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	549.86	655	950	1200
	Forma, raport front / adancime:	dreptunghiular, 0,5	nc	nc	81
	Front stradal - aprox :	13	nc	nc	1/0.023
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / nu / nu / nu / da	da / da / nu / nu / nu / da	da / da / nu / nu / nu / da	da / da / nu / nu / nu / da
9	Zonare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea mai buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EURO)		1,965	2,850	4,200
	Pret / mp (EURO)		3	3	3.5

Pentru terenul aferent construcției, având în vedere caracteristicile sale (dimensiune, poziție, acces) se estimează valoarea unitară în zona inferioară a intervalului, respectiv la 3,0 EUR/mp:

$$V_{\text{teren (rot.)}} = 7.800 \text{ lei}$$



Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		Comuna Bunesti	Comuna Bunesti	Comuna Bunesti
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	549.86	655	950	1200
PREȚ VÂNZARE EUR		10,000	8,000	5,950
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 3.00	€ 3.00	€ 3.50
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		tranzactie	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		0%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		0.00	-0.30	-0.35
Preț de vânzare corectat		3.00	2.70	3.15
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 2.70	€ 3.15
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 2.70	€ 3.15
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala				
Corecție totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 2.70	€ 3.15
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala				
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 2.70	€ 3.15
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 2.70	€ 3.15
6 LOCALIZARE				
Localizare	Comuna Perisani, sat Perisani, Judetul Valcea	Comuna Perisani, Judetul Valcea	Comuna Perisani, Judetul Valcea	Comuna Perisani, Judetul Valcea
Corectia unitara sau procentuala		0.0%	10%	-5%
Corecție totala pentru localizare		€ 0.00	€ 0.27	-€ 0.16
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 2.97	€ 2.99
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a Marime (dimensiune) si forma	549.86	655	950	1200
Corectia unitara sau procentuala		0.0%	1%	2%
Corecție totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.00	€ 0.03	€ 0.06
b Front stradal - deschidere la fatada	13	nc	nc	nc
Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totala pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c Topografie - betonare	plan	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totala pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 3.00	€ 3.05
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / nu / nu / nu / da	da / da / nu / nu / nu / da	da / da / nu / nu / nu / da	da / da / nu / nu / nu / da
Corectia unitara sau procentuala				
Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 3.00	€ 3.05
9 ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 3.00	€ 3.05
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat		€ 3.00	€ 3.00	€ 3.05
Preț corectat (Eur/mp)		€ 3.0	€ 3.0	€ 3.1
Corecție totală netă	(absolut)	€ 0.00	€ 0.30	-€ 0.10
	(procentual)	0%	11%	-3%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 0.00	€ 0.30	€ 0.22
	(procentual)	0%	11%	7%
Suprafata	549.86			
Opinie / mp (rot.)	€ 3.0			
Valoare estimata _EURO	1,650			
Valoare _RON	7,800			
Curs valutar	4.7432			
Data evaluarii	21-Sep-19			

EVALUAREA CONSTRUCȚIEI

ABORDAREA PRIN COST

S-a estimat valoarea de reconstrucție a clădirilor din care s-a dedus deprecierea acumulată, valori corespunzătoare lunii septembrie 2019.



Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea valorii de reconstrucție
- Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea **deprecierei acumulate**.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze **fizice, funcționale sau externe**. In situația clădirilor din cadrul prezentei evaluări a fost determinată uzura fizică și din deprecierea din cauze externe datorata poziționării.

Evaluare Scaun stomatologic

Nr. crt	Denumir	UM/NR		Valoare		Deprecieri						Valori estimate		Lei/Euro
		UM	NR	lei	Total Euro	Uzura fizica		Neadcv. Funct.		Depr. cauze externe		Euro	Lei	
						procent	absolut	procent	absolut	procent	absolut			
1	Scaun stomatologic	buc	1	30107	30,107	20%	6,021	5%	1505.35	10%	3,011	4,342	20,593	
TOTAL					30,107		6,021		1505			4,342	20,593	

V scaun stomatologic = rot. 20.600 LEI, echivalent a 4.342 EURO

• REZULTATUL ABORDĂRII PRIN COST

Rezultatul s-a obținut prin adăugarea valorii rămase a construcției la valoarea terenului:

METODA COSTURILOR



Arie construita 94.87 mp
 Arie desfasurata 94.87 mp
 Arie utila 79.06 mp

CURS VALUTAR

4.7432 4.7432

1.2000

Denumire lucrare	UM	Cant/mp Ad	Cost total in lei pe			Pondere in	Cost total	Cost total corectat conform preturi constructori in zona
			UM	mp Ad	mp Au			
Excavatii	mc	0.4400	73.00	32.12	38.54	1.4754%	3,047	2,133
Umpluturi si compactari	mc	0.1180	68.00	8.02	9.63	0.3686%	761	533
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.2220	123.80	27.48	32.98	1.2625%	2,607	1,825
Beton simplu	mc	0.1500	452.00	67.80	81.36	3.1144%	6,432	4,503
Beton armat	mc	0.1350	765.00	103.28	123.93	4.7440%	9,798	6,858
Scări din beton	ml	0.2000	105.00	21.00	25.20	0.9646%	1,992	1,395
Zidării	mc	0.6100	475.00	289.75	347.69	13.3098%	27,489	19,242
Închideri și compartimentări	mp	0.0550	98.00	5.39	6.47	0.2476%	511	358
Confecții metalice	kg	0.6000	16.80	10.08	12.10	0.4630%	956	669
Pardoseli din gresie glazurată	mp	0.6516	148.00	96.44	115.72	4.4299%	9,149	6,404
Tâmplărie PVC	mp	0.3300	680.00	224.40	269.27	10.3079%	21,289	14,902
Geamuri termopan	mp	0.2500	122.00	30.50	36.60	1.4010%	2,894	2,025
Geamuri simple	mp	0.0200	36.00	0.72	0.86	0.0331%	68	48
Tencuieli interioare	mp	4.3000	85.10	365.93	439.11	16.8092%	34,716	24,301
Zugrăveli interioare	mp	4.0300	22.00	88.66	106.39	4.0726%	8,411	5,888
Placaje cu faianță	mp	0.0700	87.10	6.10	7.32	0.2801%	578	405
Vopsitorii interioare	mp	0.2000	40.00	8.00	9.60	0.3675%	759	531
Tencuieli exterioare izolate cu pa	mp	0.8500	92.70	78.80	94.55	3.6195%	7,475	5,233
Termoizolații pod	mp	0.2666	38.00	10.13	12.16	0.4654%	961	673
Șarpanta	mp	0.4250	128.40	54.57	65.48	2.5067%	5,177	3,624
Învelitoarea, inclusiv astereala	mp	0.5600	144.20	80.75	96.90	3.7094%	7,661	5,363
Jgheaburi și burlane	ml	0.2000	43.50	8.70	10.44	0.3996%	825	578
Streașină simplă	mp	0.1670	173.80	29.02	34.83	1.3333%	2,754	1,927
Trotuare din beton	mp	0.1200	195.00	23.40	28.08	1.0749%	2,220	1,554
Alte lucrări de construcții	%	2.0000	0.00	33.42	40.10	1.5352%	3,171	2,219
Bransament electric	lei	1.0000	17.00	17.00	20.40	0.7809%	1,613	1,129
Cabluri conductori electrici	ml	3.0500	6.50	19.83	23.79	0.9107%	1,881	1,317
Aparate electrice	lei	1.0000	28.80	28.80	34.56	1.3229%	2,732	1,913
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	10.00	10.00	12.00	0.4594%	949	664
Bransament apa canal	lei	1.0000	78.40	78.40	94.08	3.6013%	7,438	5,206
Coloane și legături sanitare	ml	0.8000	41.90	33.52	40.22	1.5398%	3,180	2,226
Obiecte sanitare	lei	1.0000	42.00	42.00	50.40	1.9293%	3,985	2,789
Coloane și legături de încălzire	ml	0.6391	56.50	36.11	43.33	1.6587%	3,426	2,398
Termoizolații conducte	mp	0.0200	37.00	0.74	0.89	0.0340%	70	49
Corpuri de încălzire	mp	0.0410	435.00	17.84	21.40	0.8193%	1,692	1,184
Alte instalatii comune	%	3.0000	0.00	8.53	10.23	0.3917%	809	566
Diverse, organizare, proiectare	%	9.0000	0.00	179.75	215.69	8.2569%	17,053	11,937
TOTAL COSTURI LEI				2,177	2,612	100%	206,529	144,570

Profit promotor% din cost 10% 14457.01

COST DE ÎNLOCUIRE BRUT		144570	lei		43542	30479
Depreciere fizica	35%	50600				
Depreciere functionala	20%	28914				
Depreciere economica	20%	28914				
COST DE ÎNLOCUIRE NET		36143	lei		7620	#VALUE!
		7,620	euro			
cost euro/mp		80	euro/mp			

$V_{\text{cost rot.}} = 7.800 \text{ lei} - V_{\text{teren}} + 36.100 \text{ lei} - V_{\text{cladire}} + 20.600 \text{ lei} - V_{\text{scaun}} = \text{rot. } 64.500 \text{ lei}$

ABORDAREA PRIN COMPARAȚII

Metoda nu s-a putut aplica, intrucat nu exista informatii privind proprietati comparabile in zona.



ABORDAREA PE BAZA DE VENIT

S-a utilizat metoda capitalizării directe (sau metoda capacității beneficiare). Rentabilitatea a fost calculată pe baza chiriei care poate fi obținută pe piață pentru proprietăți similare, de către un proprietar mediu. Pe baza datelor care au stat la baza analizei pieței imobiliare locale, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară evaluată deține potențial de închiriere. În stabilirea nivelului chiriei obținabile, au fost luate în considerare și caracteristicile de conformare constructivă și a celorlalte elemente ce concurează la "imaginea" proprietăților pe piața imobiliară. Având în vedere tipul și stadiul proprietății evaluate, această abordare s-a realizat în următoarele etape:

1. Calculul veniturilor anuale din închirierea proprietății
2. Determinarea ratei de capitalizare
3. Determinarea valorii de randament prin capitalizarea veniturilor anuale

Relația de calcul este $V_{cb} = V_{ba}/c$

unde:

V_{ba} = venitul brut anual realizat din chirie

c = rata de capitalizare

Venitul brut anual (V_{ba}) reprezintă venitul aferent unui proprietar mediu din închirierea proprietății imobiliare. S-a luat în considerare pentru fiecare clădire poziția, dimensiunea, dotările. Nivelul considerat al chiriei ia în considerare și utilizarea infrastructurii, a amenajărilor terenului. Tabelul următor prezintă chiriile considerate și venitul brut potențial luat în calcul.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

Ținând seama de informațiile aflate la dispoziția evaluatorului, rata de capitalizare netă adecvată pentru proprietatea evaluată este de 14 %.

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezulta valoarea de randament prin metoda capitalizării beneficiilor:

Denumire clădire	Ad(mp)	Au(mp)	Chirie (Euro/mp/luna)	VBP (EURO)	G.O.	VBE (EURO)	Rata de capitalizare	Cheltuieli de finisare (EURO)	Vcb (EURO)
Clădire	94.87	79.06	1.6	1517.952	90%	1366.1568	14	0	9758.26286
TOTAL									9758.26286

V rand. = rot. 46.300 LEI - Vteren și clădire + 20.600 lei - V scaun = 66.900 lei

REZULTATELE EVALUĂRII



În urmă aplicării metodelor de evaluare prezentate s-au obținut următoarele rezultate:

V cost = 64.500 lei

V rand = 66.900 LEI

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda costului. Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare, este de:

64.500 LEI

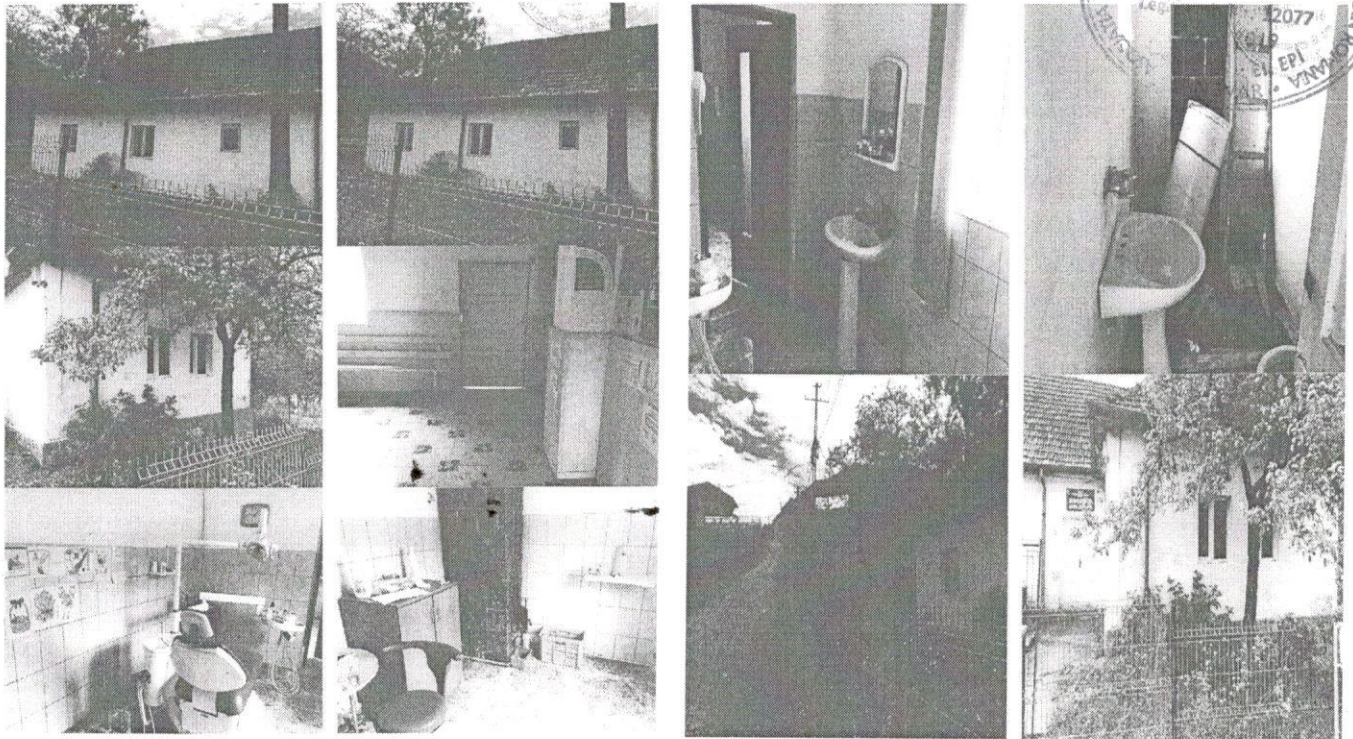
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente lunii septembrie 2019;
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ valoarea este o predicție;
- ⇒ valoarea este subiectivă;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ Valoarea include TVA;

ANEXE

1. Fotografii ale proprietății
2. Comparabile
3. Condiții și ipoteze limitative
4. Certificare
5. Documente
6. STUDIU DE OPORTUNITATE ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII

1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII



2. COMPARABILE

Journey Into LSD Psy... | Vanzare Teren Perisani... | Vanzare Teren Perisani... | Secure | https://www.multecase.ro/vanzare-teren-perisani-perisani-valcea_6501511

Anunturi imobiliare particulari

MULTECASE HOME ADAUGA ANUNT CONTUL MEU

Anunturi Imobiliare > Imobiliare Valcea > Imobiliare Perisani > Vanzari Terenuri Perisani Valcea

Vanzare Teren Perisani, 3 € / m² De vanzare 3 € / m² Contact:

Teren de vanzare perisani, poiana tip teren: intravilan suprafata: 10 000 m2 pamantul dispune de resurse: apa, curent, are schita cadastrala

Numele tau

Adresa de email

Telefonul tau

Buna ziua, am gasit aceasta proprietate pe MulteCase.ro. Va rog sa-mi trimiteti mai multe informatii despre oferta #6581531

Sunt de acord sa lucrez cu o agentie imobiliara

Trimite

AGENTIE IMOBILIARA

950 MP - PRET TRANZACTIE 3,0 EURO/MP

AGENTIE IMOBILIARA ..

1.200 MP - PRET OFERTA 3,5 EURO/MP

ESTI

3. CONDITII ȘI IPOTEZE LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciară;
- Valorile estimate în EURO sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să deponă mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valoare, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.



4. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

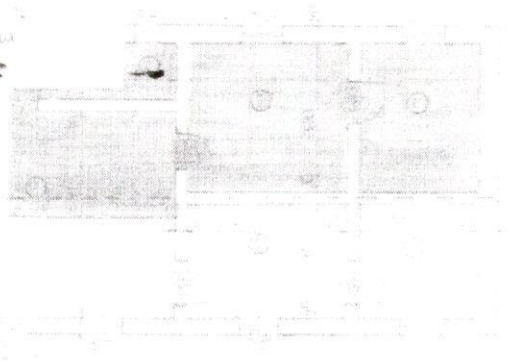
Diculescu Emanuel
Expert-evaluator
ANEVAR propriu-zis



10,114	10,114
4,32	4,32
45,15	45,15
11,55	11,55
10,24	10,24
<u>44,55</u>	<u>44,55</u>

NETO DE UNIDADES
 10,114
 4,32
 45,15
 11,55
 10,24
 44,55

Total
 44,55



COMUNA PERISANI
JUDETUL VALCEA

Cabinet stomatologic

Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Cod sau număr de inventar	U/M	CANTITATI		Diferente Plus	Diferente Minus	VALOAREA CONTABILA	Diferente Plus	Diferente Minus	Valoarea de inventar	DEPRECIERE A	
				Stocuri	Factice							Valoarea	Motivul (cod)
				Scriptice				Pret unitar					
	Mijloace fixe												
	Scann stomatologic		buc	1				30107					
								30107					

Comisia de inventariere:

Enache Florinel, presedinte

Buican Elena, membru

Dumitru Mariana, membru

Gestionari:

6. STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA CONCESIONARII

1. Date privind persoana juridica careia ii apartine domeniul ce se va concesiona :

1.1. Denumirea si sediul: COMUNA PERISANI.

1.2. Actul de infiintare: conform Legii nr. 215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completările ulterioare.

1.3. Forma juridica de organizare:

Consiliul local Perisani este alcatuit din consilieri alesi de cetateni in urma schimbului electoral din anul 2016.

1.4. Obiectul de activitate:

Administratia publica locala a Comunei Perisani.

1.5. Structura organizatorica:

Conform legii administratiei publice.

2. Titlul juridic al detinerii .

Activul care se concesioneaza este proprietatea Comunei Perisani.

3. Motive care determina concesionarea.

Consiliul Local al Comunei Perisani a hotarit concesionarea, in vederea obtinerii unui venit sigur.

4. Date privind bunurile care se concesioneaza:

4.1. Denumirea activitatii:

Cabinet stomatologic si CATV

4.2. Obiectul de activitate, volumul productiei:

Nu este cazul.

Volumul productiei va fi stabilit de catre viitorul concesionar.

4.3. Sediul activitatii respective:

Comuna Perisani, judetul Valcea.

4.4. Descrierea bunurilor conform inventarului.

cladire - parter in suprafata utila de 79,06 mp compusa din:

- Spatiu cabinet stomatologic in suprafata de 34,51 mp;
- Spatiu CATV in suprafata de 44,55 mp;
- teren in suprafata de 549,86 mp;
- Scaun stomatologic;

5. Date privind eficienta bunului ce se concesioneaza.

Nu este cazul .

5.1. Gradul de tehnicitate al bunurilor care se concesioneaza.

Nu este cazul .

5.2. Costurile necesare pentru realizarea produselor.

Nu este cazul .

5.3. Utilitatea produselor ce se realizeaza.

Nu este cazul .

5.4. Ansamblul in care functioneaza bunul si conditiile care se cer pentru a nu prejudicia acest ansamblu – gradul de integrare.

Nu sunt impedimente.

5.5. Productivitatea realizata in ultimii ani.

Nu este cazul.

5.6. Valoarea investitiilor care urmeaza a se realiza la bunul ce se concesioneaza .

Vor fi stabilite de catre Primaria Perisani.

5.7. Forta de munca necesara desfasurarii activitatii si nivelul asigurat.

Va fi stabilit de catre viitorul concesionar.

5.8. Gradul de instruire cerut.

Nu este cazul.

5.9. Sarcini de care este grevat bunul care se concesioneaza .

Spatiul nu este grevat de sarcini .

5.10. Principalii furnizori si beneficiari, dificultatile in aprovizionare si desfacere.

Nu este cazul.

5.11. Principalii debitori si creditorii inregistrati.

Nu este cazul.

6. Date privind pretul minim pentru concesiune.

La stabilirea acestuia s-a avut in vedere valoarea terenului aferent, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.

Valoarea rezultata din evaluare si estimarea valorii concesiunii.

a. Pentru activul evaluat, valoarea de piata este de: **64.500 LEI**

Valoarea de concesiune activ: 64.500 lei : 25 ani = **2.580 lei/an** (bunul se va concesiona pe o perioada de 25 ani, cu plata redeventei de concesiune in 25 ani), **respectiv 215 lei/luna.**

In conformitate cu art. 30 alin. 3 din Legea nr. 219 / 30.11.1998, contractul de concesiune, la sfirsitul perioadei de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor (concesionar, respectiv concedent – Hotarirea Consiliului Local al Comunei Perisani) .

b. Calcularea impozitului pe teren conform Codului Fiscal.

Intrucat legislatia este in continua modificare si de asemenea, valoarea de impunere, impozitul anual pe teren va fi platit de catre cel care va concesiona bunul, in afara taxei de concesiune.

Datorita faptului ca tara trece printr-o perioada de tranzitie instabila din punct de vedere economic, rata dobanzii Bancii Nationale ce ar trebui aplicata la valoarea concesiunii anuale este fluctuanta, astfel incit nu poate fi apreciata pe o perioada atat de lunga de concesiune. De aceea redeventa concesiunii va fi actualizata trimestrial de catre Primaria Comunei Perisani, in functie de evolutia cursului valutar mediu net, sau in functie de indicele de inflatie.

Asadar, valoarea de concesiune este:

Valoarea redeventei de concesiune activ: 2.580 lei/an (bunul se va concesiona pe o perioada de 25 ani, cu plata redeventei de concesiune in 25 ani), respectiv 215 lei/luna, la care se adauga contravaloarea cheltuielilor efectuate de catre viitorul concesionar (impozit pe teren, etc.), precum si contravaloarea raportului de evaluare ce va trebui platit de catre concesionar, din care:

1. Valoare redeventa de concesiune cabinet stomatologic + scaun stomatologic = (34,51 mp/79,06 mp x (7.800 lei + 36.100 lei) + 20.600 lei) / 25 ani / 12 luni = 132,5 lei/luna

2. Valoare redeventa de concesiune CATV = (44,55 mp/79,06 mp x (7.800 lei + 36.100 lei)) / 25 ani / 12 luni = 82,5 lei/luna

3. Valoare inchiriere cabinet stomatologic + scaun stomatologic = (39.762,5 lei - valoarea de piata x 0,06 - rata de capitalizare) / 12 luni = rot. 199 lei/luna

4. Valoare inchiriere CATV = (24.737,5 lei - valoarea de piata x 0,06 - rata de capitalizare) / 12 luni = rot. 124 lei/luna

Ing. [Redacted] Iulescu