



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. *178/23.08.2024*

privind închirierea prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța

Președintele Consiliului Județean Constanța, Mihai Lupu, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 25668/21.08.2024 în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- Adresa Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța nr. R40581/06.08.2024, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 24339/06.08.2024;
- Raportul de evaluare a Proprietății Imobiliare nr. 24339/06.08.2024, întocmit de evaluatorul S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L.;
- Raportul de specialitate nr. 25669/21.08.2024 al Direcției Generale Administrare Domeniul Public și Privat-Autoritatea Județeană de Transport;
- Raportul de specialitate nr..... al Direcției de Dezvoltare Județeană și Coordonarea Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ;
- Raportul de specialitate nr.....al Direcției Generale Tehnice, Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Raportul de specialitate nr. al Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică;
- Raportul de specialitate nr..... al Direcției Generale Economico-Financiare;
- Prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.861 alin.(3) din Codul civil;
- Prevederile art. 332 – 348 raportate la cele ale 310 alin.(1) și (2) litera a), 312 alin.(2), (3), (4), (6) și (7), 313, 317 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.173 alin.(1), lit.c) și alin. (4) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.7 alin.(13) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 182 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art.1. (1) Închirierea spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, pentru o perioadă de 5 (cinci) ani, prin licitație publică.

(2) Spațiul prevăzut la alineatul (1), este identificat conform Anexei nr.1, ce face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. (1) Aprobarea Raportului de evaluare a Proprietății Imobiliare nr. 24339/06.08.2024, întocmit de evaluatorul S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L. și stabilirea prețului minim de pornire a licitației pentru închirierea spațiului prevăzut la art.1, după cum urmează:

- spațiu cu destinația de farmacie (suprafață utilă totală de 76,53 mp): 541 euro/ lună.

(2) Chiria va fi achitată în lei, la cursul B.N.R. din ziua emiterii facturii.

Art.3. Aprobarea documentației de atribuire privind desfășurarea licitației publice pentru închirierea spațiului prevăzut la art. 1, după cum urmează:

a) Caietul de sarcini - conform Anexei nr.2, ce face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre;

b) Instrucțiuni privind închirierea prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, conform Anexei nr.3, ce face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre;

c) Fișa de date a procedurii - conform Anexei nr.4, ce face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre;

d) Contractul-cadru de închiriere (model-cadru) - conform Anexei nr.5, ce face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre;

e) Formulare și modele de documente - conform Anexei nr.6, ce face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre (F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7 și F8).

Art.4. (1) Prețul pentru obținerea Documentației de atribuire se stabilește în cuantum de 20 lei.

(2) Taxa de participare la licitație se stabilește în cuantum de 200 de lei.

(3) Garanția de participare la licitație se stabilește în cuantum de 1082 Euro, plătibili în lei, la cursul B.N.R.

(4) În termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere, adjudecatarul – titular al contractului este obligat să constituie o garanție de bună execuție, care se stabilește în cuantum de 2 chirii (prețul de adjudecare) și se va plăti în lei, la cursul B.N.R. din ziua plății.

Art.5. (1) Județul Constanța va avea calitate de autoritate contractantă în derularea procedurilor de licitație publică, iar contractul de închiriere se va încheia de către acesta, în calitate de titular al dreptului de proprietate, astfel încât sumele aferente chiriilor vor fi încasate în proporție de 100% la bugetul județului Constanța.

(2) Se mandatează Președintele Consiliului Județean Constanța să semneze contractul de închiriere.

Art.6. Orice hotărâre contrară se revocă.

Art.7. Prezentul act administrativ ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna august se transmite de Secretarul general, Comisiilor: Comisiei de specialitate pentru Sănătate și Protecția Socială, Comisiei de specialitate Juridică, Ordine Publică și Situații de Urgență și Comisiei de specialitate de Buget – Finanțe, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizelor cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR - PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA - MIHAI LUPU

Avizează:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Nesrin Geafar

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

la Proiect H.C.J. Constanța nr. *178* / *23* / *01* / *2024* Anexa nr.1

DATELE DE IDENTIFICARE

ale spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța

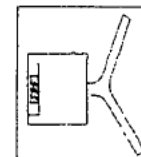
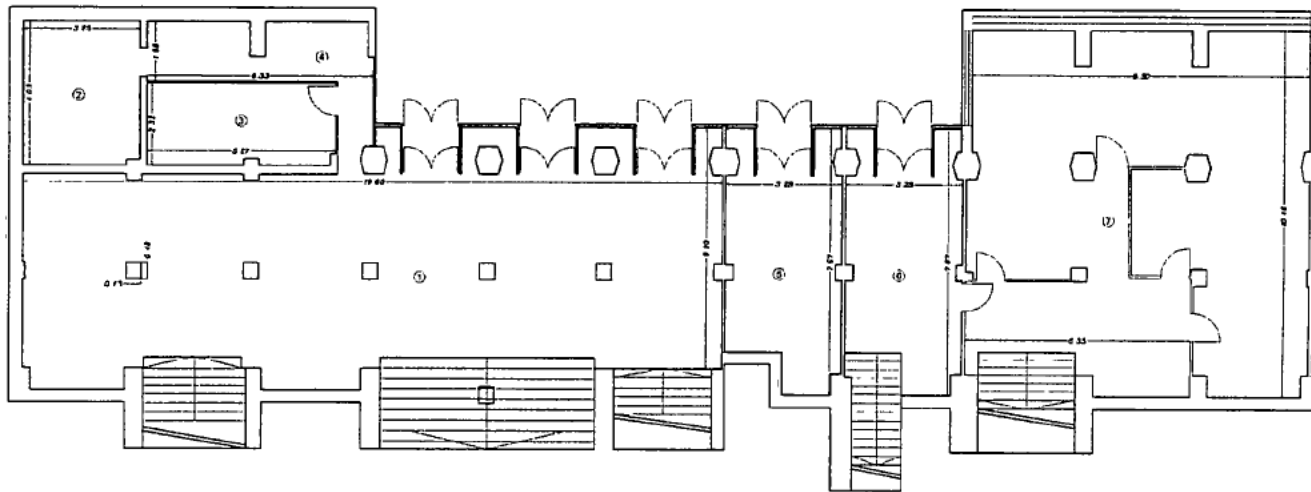
Nr. crt.	Denumire spațiu	Adresa/locația unde se află situat spațiul	Suprafață utilă -mp-	Valoare inventar -lei-	Destinația
1.	Farmacie	mun. Constanța, bd.Tomis nr.145, jud. Constanța a S.C.J.U. Sf. Apostol Andrei Constanța	76,53	175259,58 lei	Farmacie

**PREȘEDINTE,
MIHAI LUPU**

**Avizează:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Nesrin Geafar**

**Director General,
Hagea Cristian**

**Inspector,
Geantă Isabela**

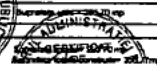


RELEVU C1 - ETAJ INTEREDIAR

Scara 1:100

Nr. contractului de servicii	Suprafata utile (mp)	Adresa constructiei
102476	20570	Constanta, B-dul Tomis Nr 143
		UAT Constanta

Nr. Indepere	Denumirea incalzi	Suprafata utile (mp)
1	Hai 1	121.65
2	Magazin	13.54
3	Alina	12.30
4	...	12.30
5	...	22.18
6	...	22.18
7	...	62.24



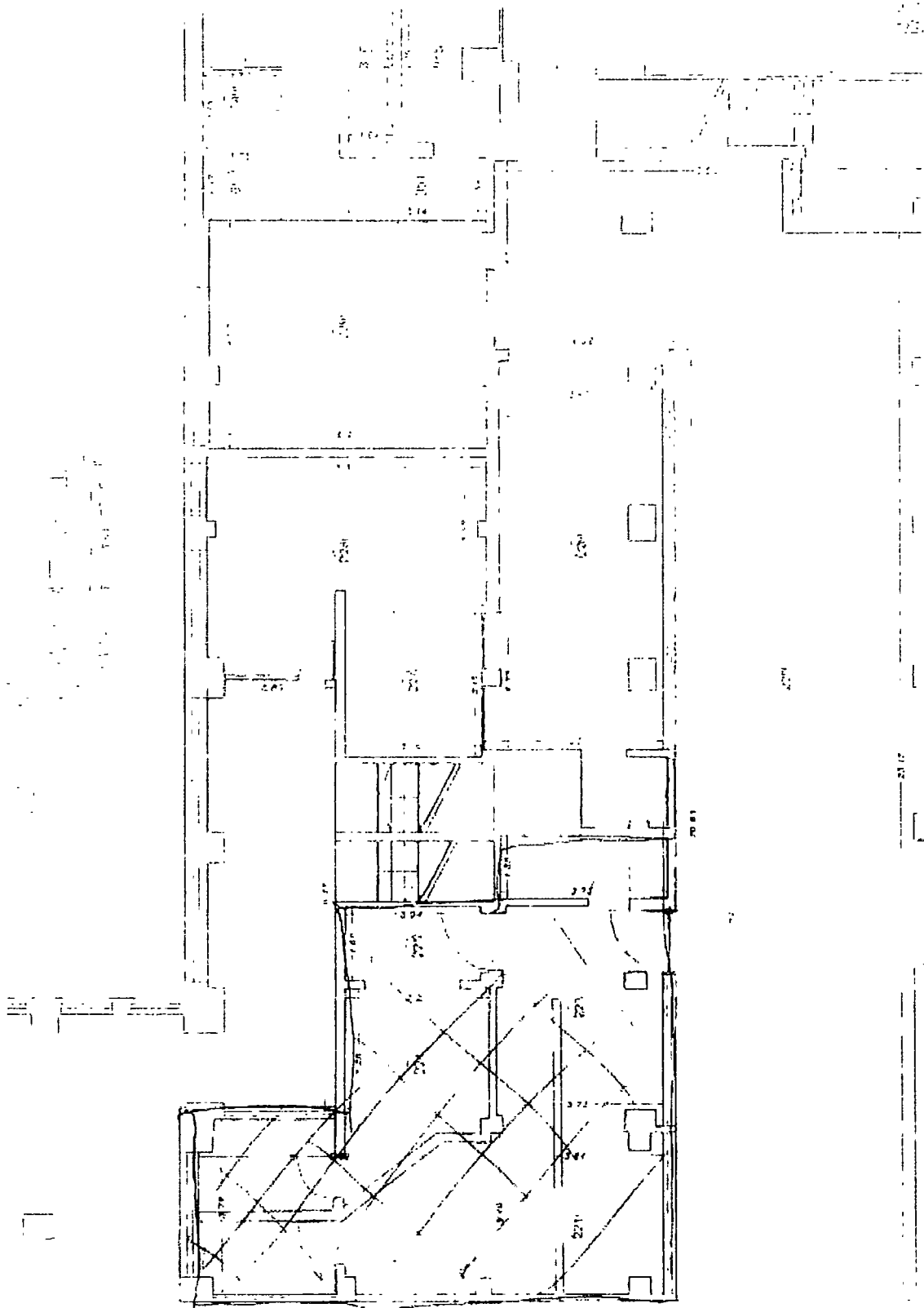
Executant
S.C. THERMOAR S.R.L.
nr. 238

Receptor
SPECIA DE CAL
Marta si Piu

Dez. P.A. MARCHISIA S.R.L. SA

50928 / 21 AUG 2007

UVE I. INTRARE CORA 3000



Anexa nr.2 la Proiect H.C.J. Constanța nr. 148/23.08.2024

CAIET DE SARCINI

**privind inchirierea prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie, în suprafață
utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Judetean de Urgență „Sf. Apostol Andrei”
Constanța**

PROPRIETAR: JUDEȚUL CONSTANȚA

CUPRINS :

- 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII**
 - 1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI)**
 - 1.2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI ÎNCHIRIAT**
 - 1.3 DESTINAȚIA BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII**
 - 1.4 OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE PROPRIETAR**
 - 1.5 CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A ÎNCHIRIERII ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE CĂTRE LOCATOR PRIVIND EXPLOATAREA EFICACE A BUNURILOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

- 2. CONDIȚII GENERALE ALĂ ÎNCHIRIERII**
 - 2.1 REGIMUL BUNURILOR PROPRII, RESPECTIV BUNURILE UTILIZATE DE LOCATAR ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII**
 - 2.2 OBLIGAȚII PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, STABILITE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE**
 - 2.3 OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ**
 - 2.4 INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII BUNULUI ÎNCHIRIAT**
 - 2.5.CONDIȚIILE ÎN CARE LOCATARUL POATE SUBÎNCHIRIA BUNUL ÎNCHIRIAT PE DURATA ÎNCHIRIERII**
 - 2.6 DURATA ÎNCHIRIERII**
 - 2.7 VALOAREA MINIMĂ A CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA**
 - 2.8 NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚILOR SOLICITATE DE LOCATOR**
 - 2.9 CONDIȚIILE SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CĂ FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII, CUM SUNT: PROTEJAREA SECRETULUI DE STAT, MATERIALE CU REGIM SPECIAL, CONDIȚII DE SIGURANȚĂ ÎN EXPLOATARE, CONDIȚII PRIVIND FOLOSIREA ȘI CONSERVAREA PATRIMONIULUI SAU CELE PRIVIND PROTEJAREA ȘI PUNEREA ÎN VALOARE A PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL, DUPĂ CAZ, PROTECȚIA MEDIULUI, PROTECȚIA MUNCII, CONDIȚII IMPUSE DE ACORDURILE ȘI CONVENȚIILE INTERNAȚIONALE LA CARE ROMANIA ESTE PARTE**
 - 2.10 PRINCIPII PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ**

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

3.1 REGULI PRIVIND OFERTA

3.2 PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

3.3 COMISIA DE EVALUARE

3.4 REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

3.5 CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

3.6 DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

3.7 ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

3.8 ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

3.9 NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

3.10 SANȚIUNI

3.11 EVIDENȚA DOCUMENTAȚIEI PROCEDURII

3.12 DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

3.13 RADIEREA ÎNCHIRIERII

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ;

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI)

Denumire: JUDEȚUL CONSTANȚA	
Adresa: B-DUL TOMIS, NR. 51	
Localitate: CONSTANȚA	Cod fiscal: 2981739
E-mail: consjud@cjc.ro	Persoană de contact:
Adresa de internet: www.cjc.ro	

1.2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI ÎNCHIRIAT

Prezentul Caiet de sarcini inițiază procedura de închiriere prin licitație publică, cu plin închis, a spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, proprietate publică a Județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ din mun. Constanța, bd.Tomis nr.145, județul Constanța.

1.3. DESTINAȚIA BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Bunul sus-menționat are destinația de farmacie.

1.4. OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE PROPRIETAR

Inițiativa închirierii are ca obiectiv principal utilizarea obiectivului la potențial maxim din punct de vedere al proprietarului, Județul Constanța.

Din punct de vedere economic, închirierea spațiului are un impact pozitiv generat de utilizarea eficientă a obiectivului,

Din punct de vedere financiar închirierea ar conduce la obținerea unor beneficii din venituri directe: chiria spațiului utilizat, dar și obținerea de venituri indirecte constând în venituri ale comunității locale din TVA încasat la bugetul de stat, taxe și impozite aferente conform Codului fiscal.

Din punct de vedere social există premisele pentru crearea unor noi locuri de muncă și, respectiv, asigurarea de medicamente și alte produse farmaceutice necesare persoanelor internate în cadrul unității sanitare, a persoanelor programate la consultații sau a vizitatorilor, precum și a personalului propriu medical și nemedical.

Din punct de vedere al mediului nu sunt identificate motive speciale, activitățile ce vor fi desfășurate nefiind susceptibile de a polua aerul, apa și sol.

1.5. Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către autoritatea contractantă privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii

Condițiile și regimul de exploatare pentru spațiul având destinația de farmacie situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, vor fi stipulate în contractul de închiriere.

Locatarul este obligat să respecte prevederile legale în vigoare în ceea ce privește:

- apărarea împotriva incendiilor,
- respectarea normelor sanitare veterinare,
- protecția mediului.

2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1 REGIMUL BUNURILOR PROPRII, RESPECTIV BUNURILE UTILIZATE DE LOCATAR ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

Nu este cazul

2.2 OBLIGAȚII PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, STABILITE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

În perioada derulării contractului de închiriere vor fi respectate cu strictețe toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, cad în sarcina locatarului (chiriașului), motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Pe durata închirierii, locatarul va respecta reglementările de mediu urmând a suporta toate efectele constatărilor organelor abilitate în acest domeniu, precum și contravaloarea contravențiilor stabilite de acestea.

2.3 OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ

Locatarul (chiriașul) se obligă să asigure pe întreaga durată a închirierii, întreținerea și exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunului imobil ce face obiectul închirierii.

Pe toată perioada contractului de închiriere este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

Orice investiție sau amenajare care este necesară spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2.4 INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII BUNULUI ÎNCHIRIAT

Locatarul are obligația de a nu subînchiria sau cesiona spațiul închiriat (având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța).

2.5.CONDIȚIILE ÎN CARE LOCATARUL POATE SUBÎNCHIRIA BUNUL ÎNCHIRIAT PE DURATA ÎNCHIRIERII

Nu este cazul

2.6 DURATA ÎNCHIRIERII

Durata contractului este 5 (cinci) ani, începând cu data semnării procesului-verbal de predare-primire a spațiului de către locatar.

Se va încheia contract cu Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, administratorul întregului imobil și titular al contractelor de furnizare a utilităților, prin care se vor stabili modalitățile de decontarea *utilităților* aferente spațiului închiriat (apă-canalizare, energie electrică, gaze naturale) și spațiilor comune și se va achita contravaloarea acestora conform prevederilor contractuale stabilite; întreținerea și curățenia spațiului închiriat intră în sarcina locatarului.

2.7 VALOAREA MINIMĂ A CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Valoarea minimă a chiriei este de 541 euro /lună. Chiria va fi achitată în lei, la cursul B.N.R. din ziua emiterii facturii.

2.8 NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE LOCATOR

a) Garanția de participare

Participanții la procedura licitației publice, vor achita garanția de participare la licitația publică, după cum urmează:

în cuantum de 1082 euro, plătibili în lei, la cursul BNR din ziua plății

Modalități de constituire :

- instrument de garantare

sau

- virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

Garanția de participare va fi restituită în următoarele situații:

- în cel mult (3) trei zile lucrătoare de la data constituirii garanției de buna execuție pentru ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Garanția de participare se restituie la solicitarea ofertantului. În cazul în care ofertantul nu solicită restituirea garanției de participare în termen de trei zile lucrătoare de la data constituirii garanției de buna execuție, această sumă se constituie venit la bugetul județului;

- în cel mult (3) trei zile lucrătoare de la data confirmării de primire a comunicării rezultatului privind finalizarea procedurii și atribuirii contractului pentru ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare (termenul de trei zile lucrătoare nu se aplică în cazul în care exista contestații cu privire la desfășurarea licitației; în acest caz termenul se calculează după soluționarea contestației și atribuirea contractului); Garanția de participare se restituie la solicitarea ofertantului. În cazul în care ofertantul nu solicită restituirea garanției de participare în termen de mai sus această sumă se constituie venit la bugetul județului. Revocarea ofertei după înregistrarea acesteia și înainte de adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare;

- în cel mult (3) trei zile lucrătoare de la data confirmării de primire a comunicării privind anularea procedurii pentru lipsă oferte sau în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Garanția de participare se restituie la solicitarea ofertantului. În cazul în care ofertantul nu solicită restituirea garanției de participare în termen de trei zile lucrătoare de la data anulării aceasta suma se constituie venit la bugetul județului;

- nu va fi restituită câștigătorului la licitația publică, în cazul în care acesta refuză încheierea contractului în termenul legal, aceasta se reține și se face venit la bugetul județului Constanța.

b) Garanția de bună execuție

În termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere, adjudecatarul – titular al contractului este obligat să constituie o garanție de bună execuție în cuantum de 2 chirii (prețul de adjudecare).

Modalități de constituire :

- instrument de garantare

sau

- virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

Aceasta va fi menținută în cuantumul prevăzut pe toată durata contractului de închiriere și va fi restituită chiriașului la sfârșitul derulării acestuia. Aceasta se va elibera /restitui în cel mult 14 zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere cu condiția îndeplinirii de către locatar a obligațiilor asumate prin contract.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția în termen de 3 zile lucrătoare de la executarea acesteia, sub condiția rezilierii contractului.

c) Taxa de participare în cuantum de 200 de lei, care se va achita în contul RO34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

Taxa de participare nu se restituie în nicio situație (anulare procedură din lipsa de ofertă sau erori în documentație, ofertanților necâștigători sau ofertantului câștigător, retras, etc).

d) taxa reprezentând intrarea în posesia caietului de sarcini a ridicării caietului de sarcini, a documentație de atribuire, în cuantum de 20 lei, se face prin virament bancar în contul RO34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

2.9 CONDIȚIILE SPECIALE ÎMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII, CUM SUNT: PROTEJAREA SECRETULUI DE STAT, MATERIALE CU REGIM SPECIAL, CONDIȚII DE SIGURANȚĂ ÎN EXPLOATARE, CONDIȚII PRIVIND FOLOSIREA ȘI CONSERVAREA PATRIMONIULUI SAU CELE PRIVIND PROTEJAREA ȘI PUNEREA ÎN VALOARE A PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL, DUPĂ CAZ,

PROTECȚIA MEDIULUI, PROTECȚIA MUNCII, CONDIȚII IMPUSE DE ACORDURILE ȘI CONVENȚIILE INTERNAȚIONALE LA CARE ROMANIA ESTE PARTE

Pentru bunul imobil care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru imobilul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului înconjurător și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, doar condiții legale impuse prin natura activității ce urmează să se desfășoare pe întreaga durată a contractului de închiriere.

2.10 PRINCIPII PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1 REGULI PRIVIND OFERTA

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul locatorului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de locator, în ordinea primirii lor, la Registratura CIC a locatorului, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (formular F1) și o declarație de participare (formular F2), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor locatorului,

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de locator.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

(11) Oferta depusă la o altă adresă a locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul 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.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) 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.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

3.2 PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare astfel cum sunt solicitate în prezenta documentație de atribuire

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

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

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

e) nivelul cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani să fie de minim 1.200.000 lei;

f) experiența similară, respectiv desfășurarea activității într-o unitate medicală să fie de minim 5 ani;

g) să existe disponibilitatea de a funcționa nonstop.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

3.3 COMISIA DE EVALUARE

(1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, numită în acest scop prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Constanța, denumită în continuare comisie;

(2) Comisia este formată dintr-un număr de 5 membri, dintre care unul este președintele comisiei, iar unul secretarul comisiei și 5 membri supleanți.

(3) În situația în care din motive obiective un membru al comisiei de licitație nu are posibilitatea de a-și îndeplini atribuțiile, acesta va fi înlocuit de către un membru supleant. După producerea înlocuirii, calitatea de membru al comisiei este preluată de către membrul supleant.

(4) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva închirierii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.

(5) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la alin. (4) beneficiază de un vot consultativ.

(6) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(7) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute în prezentul caiet de sarcini.

(8) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

(9) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată locatorul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(10) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(11) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

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

(13) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

3.4 REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire locatorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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

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

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

3.5 CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) *cel mai mare nivel al chiriei – 40 %;*

Ponderea acestui criteriu este de 40% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Punctajul se calculează astfel:

- Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim respective 40 pct.
- Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată, ponderea se calculează astfel:

Pondere valoare ofertată n = valoare ofertată/valoare maximă ofertată x 40 pct.

b) *capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30 %;*

Ponderea acestui criteriu este de 30% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertantul trebuie să prezinte *Formularul F8* din care sa rezulte cifra de afaceri/veniturile pe ultimii 3 ani. Pentru cel mai mare nivel ca medie a cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani, se acordă punctajul maxim, respectiv 30 de puncte.

Pentru un nivel al cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani mai mici decât cel mai mare nivel ofertat, punctajul se calculează astfel:

Punctaj nivel ofertat n = nivel ofertat / nivel maxim ofertat x 30 puncte.

c) *protecția mediului înconjurător – 20 %;*

Ponderea acestui criteriu este de 20% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertantul trebuie să facă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent sau colaborarea cu o firmă de specialitate în vederea implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmează a fi desfășurată; ofertanții vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului emis de un organism de certificare independent, fie contractul de colaborare cu o firmă specializată în vederea implementării acestui sistem de protecție, acte ce trebuie să fie valabile la momentul prezentării lor.

În cazul nedepunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.

d) *condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10 %.*

Ponderea acestui criteriu este de 10% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertanții vor depune o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale atât în calitatea sa de chiriaș, cât și pentru activitățile comerciale pe care le va desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiul proprietate publică a județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța

În cazul depunerii declarației sus-menționate, ofertantul va fi punctat cu 10 puncte, iar în cazul nedepunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.

(2) Punctajul final se calculează prin însumarea tuturor punctajelor obținute conform criteriilor de atribuire menționate la literele a), b), c) și d) de mai sus .

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

3.6 DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

- (4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- (6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- (7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 3.1 alin. (2)-(5).
- (8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 3.1 alin. (2)-(5). În caz contrar, se aplică prevederile art. 3.1 alin. (18).
- (9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- (10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- (12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul 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.
- (13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (14) 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.
- (15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.
- (16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 3.5 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- (17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
- (18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- (19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (20) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- (21) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
- (22) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
 - c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
 - d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
 - e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
 - f) durata contractului;
 - g) nivelul chiriei;
 - h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 - i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
 - j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

- (23) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- (24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
- (25) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- (26) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).
- (27) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- (28) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- (29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 3.1 alin. (1)-(12).

3.7 ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

- (1) Prin excepție de la prevederile art. 3.6 alin. (20), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.
- (2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:
- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 2.10 din prezentul caiet de sarcini;
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 2.10 din prezentul caiet de sarcini.
- (3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- (4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

3.8 ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

- (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
- (2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- (3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.
- (4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

3.9 NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

- (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 3.6 alin. (26) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
- (2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
- (3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.
- (4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către Tribunalul Constanța aflat pe raza teritorială pe care se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- (5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită

de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

3.10 SANCTIUNI

(1) Constituie contravenții aplicabile prezentei secțiuni, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât să fie considerate, potrivit legii penale, infracțiuni:

a) nerespectarea termenelor prevăzute la art. 335 alin. (3), art. 341 alin. (21) și (26) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

b) încălcarea prevederilor art. 335 alin. (7), art. 337, art. 341 alin. (20) și (22)-(25) și art. 342 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează cu amendă de la 5.000 lei la 15.000 lei.

(3) Amenzile prevăzute la alin. (2) pot fi aplicate atât persoanelor fizice, cât și persoanelor juridice.

(4) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către persoane împuternicite de structurile cu atribuții de control.

(5) Contravențiilor prevăzute în prezentul articol le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001, cu modificările și completările ulterioare.

3.11 EVIDENȚA DOCUMENTAȚIEI PROCEDURII

Autoritatea contractantă are obligația de a respecta prevederile art. 328 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la evidența documentelor procedurilor de închiriere a bunurilor proprietate publică.

3.12 DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

(1) Consiliul Județean Constanța, în calitate de proprietar, are următoarele drepturi și/sau obligații:

a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ; în caz contrar, titularul dreptului de administrare, are obligația să restituie garanția la încetarea contractului;

d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

(2) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

d) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

f) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorităților prevăzute la art. 287 sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

3.13 RADIEREA ÎNCHIRIERII

În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de titularul dreptului de administrare, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ;

- (1) a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
 - b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator;
 - c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
 - d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator;
 - e) 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;
- (2) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b), locatorul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere de bunuri proprietate publică și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- (3) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată locatorul dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere. În acest caz, locatorul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locator.

**PREȘEDINTE,
LUPU MIHAI**

**Avizează::
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Nesrin Geafar**

**Director General,
Hagea Cristjan**

**Inspector,
Geantă Isabela**

INSTRUCȚIUNI

**privind închirierea prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei”
Constanța**

I. Principii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică

1.1. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

II. Anunțul de licitație

2.1. După aprobarea închirierii prin hotărârea consiliului județean, autoritatea contractantă - Consiliul Județean Constanța va publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

2.2. Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) informații privind documentația de atribuire:
 - c1) modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - c2) denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - c3) costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației;
 - c4) data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele:
 - d1) data-limită de depunere a ofertelor,
 - d2) adresa la care trebuie depuse ofertele,
 - d3) numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

2.3. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

III. Solicitarea și punerea la dispoziție a documentației de atribuire

3.1. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire pusă la dispoziție acestuia pe suport de hârtie contra sumei de 20 lei. Plata prin virament bancar în contul RO34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.(costul include costul multiplicării documentației și costul transmiterii acesteia). Această plată nu se restituie.

3.2. Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie, cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

3.3. Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

3.4. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la punctul 3.2. să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.5. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.6. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

3.7. Autoritatea contractantă va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

3.8. Fără a aduce atingere prevederilor punctului 3.6., autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.9. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 3.8., acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

IV. Protecția datelor

4.1. Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

V. Anunțul de atribuire și alte informări

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

5.2. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

5.4. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 5.3. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

5.5. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 5.3. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

VI. Reguli privind încheierea contractului

6.1. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul conform modelului cadru aprobat, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

6.2. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 5.3.

6.3. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

6.4. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la punctul 6.1. va atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

6.5. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul va atrage după sine plata daunelor-interese – pierderea garanției de participare la licitație, care se va face venit la bugetul județean.

6.6. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă va relua procedura, în aceleași condiții, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

6.7. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

6.8. În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 6.5., nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile punctului 6.6.

**PREȘEDINTE,
LUPU MIHAI**

**Avizează::
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Geafar Nesrin**

**Director General,
Hagea Cristian**

**Inspector,
Geantă Isabela**

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

de licitație publică pentru închirierea spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța,

SECȚIUNEA I: AUTORITATEA CONTRACTANTA

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

Denumire oficiala: UAT JUDEȚUL CONSTANȚA		
Adresa: mun. Constanța, bd. Tomis nr.51, jud. Constanța		
Localitate: Constanța	Cod postal:	Tara: România
Punct de contact: Registratură/Centrul Pentru Informare Cetățeni (C.I.C.) al Consiliului Județean Constanța Sediul: mun. Constanța, bd. Tomis nr.51, jud. Constanța (Palatul Administrativ, parter)	Telefon: 0241488401	
E-mail: presedinte@cjc.ro	Fax:.....	

Alte informatii pot fi obtinute la: <input checked="" type="checkbox"/> Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior
Caietul de sarcini, documentatia specifica si/sau documentele pot fi obtinute la: <input checked="" type="checkbox"/> Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior
Ofertele/proiectele sau solicitarile/cererile de participare sau candidaturile trebuie transmise la: <input checked="" type="checkbox"/> Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior
Număr zile până la care se pot solicita clarificari înainte de data limita de depunere a ofertelor/candidaturilor Zile : 10 zile (înainte de data limita de depunere a ofertelor/candidaturilor)

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

Administrație publică locală UAT JUDEȚUL CONSTANȚA	<input checked="" type="checkbox"/> Servicii publice generale <input checked="" type="checkbox"/> Ordine și siguranță publică <input checked="" type="checkbox"/> Mediu <input checked="" type="checkbox"/> Afaceri economice si financiare <input checked="" type="checkbox"/> Sănătate <input checked="" type="checkbox"/> Construcții și amenajări teritoriale <input checked="" type="checkbox"/> Protecție socială
---	---

	<input checked="" type="checkbox"/> Recreere, cultură și religie <input checked="" type="checkbox"/> Educație
Autoritatea contractanta acționează în numele altor autorități contractante da <input type="checkbox"/> nu <input checked="" type="checkbox"/>	

SECȚIUNEA II: OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1) DESCRIERE

II.1.1) Denumirea data contractului/concursului/proiectului de autoritatea contractanta/entitatea contractanta
Închiriere spațiu având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, din mun. Constanța, bd Tomis, nr.145
II.1.2) Tipul contractului și locul de executare a lucrărilor, de livrare a produselor sau de prestare a serviciilor Contract de închiriere a spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța din mun. Constanța, bd.Tomis nr.145, jud. Constanța;
II.1.3) Procedura implică Închirierea prin licitație publică, cu plic închis, cu respectarea prevederilor art.334 – 346 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare Încheierea unui contract de închiriere pentru spațiu <input checked="" type="checkbox"/>
Durata contractului: Durata in ani: 5
Estimarea valorii totale minime a chiriilor pentru întreaga durată a contractului de închiriere (dupa caz; numai în cifre): 541 Euro/ /lună/ 5 ani
II.1.4) Descrierea succinta a contractului Contract de închiriere a spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.
II.1.5) Vor fi acceptate variante (oferte alternative) da <input type="checkbox"/> nu <input checked="" type="checkbox"/>

II.2) CANTITATEA SAU DOMENIUL CONTRACTULUI

II.2.1) Cantitatea totală sau domeniul Închirierea unui spațiu având destinația de farmacie în suprafață de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, din mun. Constanța, bd.Tomis nr.145, jud. Constanța, cu o valoare minimă estimată totală a chiriilor de: 541 Euro/ lună x 12 luni x 5 ani =Euro/5 ani;
--

II.3) DURATA CONTRACTULUI SAU TERMENUL PENTRU FINALIZARE

Durata în luni: 60 de la data atribuirii contractului

II.4) AJUSTAREA PRETULUI CONTRACTULUI

II.4.1. Ajustarea pretului contractului

da nu

SECȚIUNEA III: INFORMATII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE ȘI TEHNICE

III.1) CONDIȚII REFERITOARE LA CONTRACT

III.1.1) Depozite valorice și garanții solicitate (*după caz*)

III.1.1.a) Garanție de participare

da nu

Participanții la procedura licitației publice, vor achita **garanția de participare** la licitația publică, în cuantum de **1082 Euro**, plățibili în lei, la cursul BNR din ziua plății

Modalități de constituire :

- instrument de garantare

sau

- virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

Garanția de participare va fi restituită în următoarele situații:

- în cel mult (3) trei zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție pentru ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Garanția de participare se restituie la solicitarea ofertantului. În cazul în care ofertantul nu solicită restituirea garanției de participare în termen de trei zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție aceasta sumă se constituie venit la bugetul județului.
- în cel mult (3) trei zile lucrătoare de la data confirmării de primire a comunicării rezultatului privind finalizarea procedurii și atribuirii contractului pentru ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare (termenul de trei zile lucrătoare nu se aplică în cazul în care există contestații cu privire la desfășurarea licitației; în acest caz termenul se calculează după soluționarea contestației și atribuirea contractului); Garanția de participare se restituie la solicitarea ofertantului. În cazul în care ofertantul nu solicită restituirea garanției de participare în termen de trei zile lucrătoare de la data licitației aceasta sumă se constituie venit la bugetul județului. Revocarea ofertei după înregistrarea acesteia și înainte de adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare.
- în cel mult (3) trei zile lucrătoare de la data confirmării de primire a comunicării privind anularea procedurii pentru lipsa oferte sau în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Garanția de participare se restituie la solicitarea ofertantului. În cazul în care ofertantul nu solicită restituirea garanției de participare în termen de trei zile lucrătoare de la data anulării, această sumă se constituie venit la bugetul județului.
- nu va fi restituită câștigătorului la licitația publică, în cazul în care acesta refuză încheierea contractului în termenul legal, aceasta se reține și se face venit la bugetul județului Constanța.

III.1.1.b) Garanție de bună execuție

da nu

În termen de *maxim 3 zile lucrătoare* de la data încheierii contractului de închiriere, adjudecatarul – titular al contractului este obligat să constituie o **garanție de bună execuție în cuantum de 2 chirii** (prețul de adjudecare) și se va plăti în lei, la cursul B.N.R. din ziua plății.

Modalități de constituire :

- instrument de garantare

<p>sau</p> <p>- virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.</p> <p>Aceasta va fi menținută în cunțul prevăzut pe toată durata contractului de închiriere și va fi restituită chiriașului la sfârșitul derulării acestuia. Aceasta se va elibera /restitui în cel mult 14 zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere cu condiția îndeplinirii de către locatar obligațiilor asumate prin contract.</p> <p>Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția în termen de 3 zile lucratoare de la executarea acesteia, sub condiția rezilierii contractului.</p>
<p>III.1.1.c) Taxa de participare</p> <p>da <input checked="" type="checkbox"/> nu <input type="checkbox"/></p>
<p>În cuantum de 200 de lei, care se va achita în contul RO34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.</p> <p>Taxa de participare nu se restituie în nicio situație (anulare procedură din lipsă de ofertă sau erori în documentație, ofertanților necâștigători sau ofertantului câștigător, retras, etc)</p>
<p>III.1.2. Legislația aplicabilă</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevederile art.861 alin.(3) din <i>Codul civil</i> - prevederile art. 333 – 348 raportate la cele ale 310 alin.(1) și (2) litera a), 312 alin.(2), (3), (4), (6) și (7), 313, 317 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare

III.2) CONDIȚII DE PARTICIPARE

<p>III.2.1) Situația personală a operatorilor economici, inclusiv cerințele referitoare la înscrierea în registrul comerțului sau al profesiei</p> <p>Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație: taxa de participare, garanția de participare și taxa reprezentând intrarea în posesia caietului de sarcini a ridicării caietului de sarcini, a documentație de atribuire, în cuantum de 20 lei care se achită prin virament bancar în contul RO34TREZ23121360250XXXXX, deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739; b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire; c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local; d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
<p>III.2.1.a) Situația personală a candidatului sau ofertantului:</p> <p>Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.</p>
<p>III.2.1.b) Capacitatea de exercitare a activității profesionale</p>

Informații și formalități necesare pentru evaluarea respectării cerințelor menționate:

Participantul la licitație trebuie să fie autorizat să desfășoare activități farmaceutice: dovada se va face cu certificatul constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului sau orice alt document justificativ eliberat de autoritatea competentă cu cel mult 30 zile înainte de data licitației, din care să rezulte că ofertantul este autorizat să desfășoare activități comerciale – comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare.

SECȚIUNEA IV: PROCEDURA**IV.1) PROCEDURA DE ATRIBUIRE****IV.1.1) Tipul procedurii și modalitatea de desfășurare**

Licitație publică cu ofertă în plic închis

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

Offline On line

IV.1.1.b) Tipul procedurii

Licitație deschisă

În sensul că poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește condițiile de participare

IV.2) CRITERII DE ATRIBUIRE /CRITERII DE EVALUARE A OFERTELOR**IV.2.1) Criterii de atribuire**

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei - 40 %;

Ponderea acestui criteriu este de 40% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte.

Pentru o valoare mai mică decât cea mai mare valoare a chiriei ofertată, punctajul se calculează astfel:

Punctaj valoare ofertată $n = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 40$ puncte.

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30%;

Ponderea acestui criteriu este de 30% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertantul trebuie să prezinte *Formularul F8* din care sa rezulte cifra de afaceri/veniturile pe ultimii 3 ani.

Pentru cel mai mare nivel ca medie a cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani, se acordă punctajul maxim, respectiv 30 de puncte.

Pentru un nivel al cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani mai mic decât cel mai mare nivel ofertat, punctajul se calculează astfel:

Punctaj nivel ofertat $n = \text{nivel ofertat} / \text{nivel maxim ofertat} \times 30$ puncte.

c) protecția mediului înconjurător – 20%;

Ponderea acestui criteriu este de 20% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertantul trebuie să facă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent sau colaborarea cu o firma de specialitate în vederea implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmează a fi desfășurată; ofertanții vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului emis de un organism de certificare independent, fie contractul de colaborare

<p>cu o firmă specializată în vederea implementării acestui sistem de protecție, acte ce trebuie să fie valabile la momentul prezentării lor.</p> <p>În cazul nedeunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.</p> <p>d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10%.</p> <p>Ponderea acestui criteriu este de 10% din punctajul maxim total de 100 de puncte.</p> <p>Ofertanții vor depune o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale atât în calitatea sa de chiriaș, cât și pentru activitățile comerciale pe care le va desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiul proprietate publică a județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Sf. Apostol Andrei“ Constanța – <i>formular F6</i>.</p> <p>În cazul depunerii declarației sus-menționate, ofertantul va fi punctat cu 10 puncte, iar în cazul nedeunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.</p> <p>Punctajul final se calculează prin însumarea tuturor punctajelor obținute conform criteriilor de atribuire menționate la literele a), b), c) și d) de mai sus.</p> <p>Oferta câștigătoare este oferta care întrunește <u>cel mai mare punctaj</u> în urma aplicării criteriilor de atribuire.</p>		
Criterii	Pondere	Punctaj maxim
a) cel mai mare nivel al chiriei	40%	40 puncte
<p><i>Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul</i></p> <p>Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte.</p> <p>Pentru o valoare mai mică decât cea mai mare valoare a chiriei ofertată, punctajul se calculează astfel:</p> <p>Punctaj valoare ofertată $n = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 40 \text{ puncte}$.</p>		
b) capacitatea economico-financiară a ofertanților	30%	30 puncte
<p><i>Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul</i></p> <p>Ponderea acestui criteriu este de 30% din punctajul maxim total de 100 de puncte.</p> <p>Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 30 de puncte.</p> <p>Pentru o valoare mai mică decât cea mai mare valoare a chiriei ofertată, punctajul se calculează astfel:</p> <p>Punctaj valoare ofertată $n = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 30 \text{ puncte}$.</p> <p>b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30%;</p> <p>Ponderea acestui criteriu este de 30% din punctajul maxim total de 100 de puncte.</p> <p>Ofertantul trebuie să prezinte <i>Formularul F8</i> din care sa rezulte cifra de afaceri/veniturile pe ultimii 3 ani.</p> <p>Pentru cel mai mare nivel ca medie a cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani, se acordă punctajul maxim, respectiv 30 de puncte.</p> <p>Pentru un nivel al cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani mai mic decât cel mai mare nivel ofertat, punctajul se calculează astfel:</p> <p>Punctaj nivel ofertat $n = \text{nivel ofertat} / \text{nivel maxim ofertat} \times 30 \text{ puncte}$.</p>		
c) protecția mediului înconjurător	20%	20 puncte
<p><i>Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul</i></p> <p>Ofertantul trebuie sa faca dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent sau colaborarea cu o firma de specialitate in vederea implementarii sistemului de protective a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmeaza a fi desfasurata;ofertantii vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului emis de un organism de certificare independent, fie</p>		

contractul de colaborare cu o firma specializata în vederea implementării acestui sistem de protecție, acte ce trebuie sa fie valabile la momentul prezentării lor.

Ofertantul va fi punctat cu 20 puncte, iar în cazul nedepunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat

10%

10 puncte

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul

În cazul depunerii declarației pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale atât în calitatea sa de chirias, cât și pentru activitățile comerciale pe care le va desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiul proprietate publică a județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Sf. Apostol Andrei“ Constanța – *formular F6*, ofertantul va fi punctat cu 10 puncte, iar în cazul nedepunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.

IV.3.7) Perioada minimă pe parcursul căreia ofertantul trebuie să își mențină oferta: durata în zile: 60 (de la termenul limita de primire a ofertelor)

IV.4. PREZENTAREA OFERTEI

IV.4.1. Plicul exterior

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta: „Ofertă pentru licitația publică pentru închirierea spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, proprietate publică a Județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Sf. Apostol Andrei“ Constanța, din mun. Constanța, bd Tomis, nr. 145, jud. Constanța”.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (formular F1) și o declarație de participare (formular F2), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – *formulare F1 și F2*;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

b.1) certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului sau orice alte documente de înființare/funcționare care să-i permită desfășurarea unei activități comerciale conform destinației bunului;

b.2) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului sau orice alt document justificativ eliberat de autoritatea competentă cu cel mult 30 zile înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, din care să rezulte că ofertantul este autorizat să desfășoare activități comerciale – comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare;

b.3) **certificat de atestare fiscală** eliberat de ANAF **cu cel mult 30 zile înainte de data licitației**, care să ateste îndeplinirea obligațiilor exigibile la bugetul de stat;

b.4) **certificat fiscal** eliberat de primăria competentă teritorial (de sediu) **cu cel mult 30 zile înainte de data licitației**, din care să rezulte că ofertantul nu are datorii exigibile la bugetul local;

b.5) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al ofertantului din care să rezulte că ofertantul nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani (calculați de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație), dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie - *formular F3*.

e) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini a ridicării caietului de sarcini, a documentație de atribuire etc - ordinul de plata, plata se face prin virament bancar în contul RO34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739;

d) dovada achitării **taxei de participare** în cuantum de 200 de lei, care se va achita în contul RO34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739;

e) dovada achitării **garanției de participare** la licitația publică, în cuantum de 646 euro plătit în lei la cursul BNR din ziua plății.

Modalități de constituire :

instrument de garantare

sau

- virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

IV.4.2. Plicul interior

Pe plicul interior se înscriu *numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.*

Plicul interior conține:

a) oferta propriu-zisă - *formular F4* - va fi depusă într-un singur exemplar, iar acesta trebuie să fie semnat de către ofertant; oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 60 de zile de la termenul limita de primire a ofertelor;

b) Ofertantul trebuie să prezinte Formularul F8 din care sa rezulte cifra de afaceri/veniturile pe ultimii 3 ani.

c) Dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent sau colaborarea cu o firmă de specialitate în vederea implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmează a fi desfășurată; ofertanții vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului emis de un organism de certificare independent, fie contractul de colaborare cu o firmă specializată în vederea implementării acestui sistem de protecție, acte ce trebuie să fie valabile la momentul prezentării lor.

d) o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale atât în calitate de chiriaș, cât și pentru activitățile comerciale pe care le va desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiul proprietate publică a județului Constanța, situate în cadrul Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța – *formular F6*.

e) declarație de consimțământ privind prelucrarea datelor cu caracter personal – *formular F7*

f) declarație privind conflictul de interese – *formular F5*

VI.4) CAI DE ATAC

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim, de către autoritatea contractantă – U.A.T. Județul Constanța, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente – Tribunalul Constanța, pentru anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente – Tribunalul Constanța, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act administrativ individual care i se adresează trebuie să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhic superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia.

**PREȘEDINTE,
MIHAI LUPU**

**Avizează:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Nesrin Geafar**

**Director General,
Hagea Cristian**

**Inspector,
Geantă Isabela**

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

**Anexa nr. 6
la Proiect H.C.J. Constanța nr...../.....2024**

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Anexa nr.5
la Proiect H.C.J. Constanța nr. 178/2023: 08/08/2024

MODEL - CADRU CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

a spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța

Având în vedere:

- HCJC nr. privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, din municipiul Constanța, bd Tomis, nr.145, județul Constanța
- Raportul procedurii de inchiriere nr.....
- OUG 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare

CAP.I PĂRȚILE CONTRACTULUI

Prezentul contract se încheie astăziîntre:

JUDEȚUL Constanța, cu sediul în mun. Constanța, bld. Tomis, nr. 51, având CUI, cu cont

....., reprezentat legal prin Președinte – Mihai Lupu, în calitate de **LOCATOR**

și

_____, cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, bl.____, sc.____, ap.____, et____, Județul Constanța, identificat cu (CUI, nr.inregistrare ORC, Reg.Asoc.si Fundatiilor)____, reprezentat/a prin _____, în calitate de **LOCATAR**.

CAP.II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, din mun. Constanța, bd.Tomis, nr.145, județul Constanța

Art.2. (1) Predarea primirea se va consemna în procesul-verbal de predare-primire care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică/tehnică a bunului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării - primirii. Procesul verbal anterior mentionat va constitui anexa la prezentul contract.

(2) După primirea în folosință a spațiului, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului închiriat.

(3) Bunul inchiriat nu este grevat de sarcini.

CAP.III SCOPUL CONTRACTULUI.

Art.3. Spațiul închiriat este dat în folosință locatarului pentru desfășurarea activității de farmacie

Art. 4. Destinația spațiului nu poate fi schimbată.

CAP. IV. DURATA CONTRACTULUI.

Art. 5. Durata contractului este 5 (cinci) ani, începând cu data semnării procesului-verbal de predare-primire a spațiului de către locatar. Proces verbal de predare/primire ce va fi încheiat în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

Art. 6. Prezentul contract nu va fi prelungit și nu operează tacita relocațiune.

CAP. V. PREȚUL CONTRACTULUI.

Art. 7. (1) Chiria lunară este de _____ EURO/lună, și se achită în contul RO61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

(2) Factura fiscală reprezentând contravaloarea în lei a chiriei se va emite până în data de 5 a fiecărei luni pentru luna în curs, iar valoarea acesteia va fi determinată în funcție de cursul Euro stabilit de B.N.R. valabil la data emiterii facturii.

(3) Termenul de plată (termenul scadent) al contravalorii facturii va fi ultima zi lucrătoare din luna în care a fost emisă factura, după care locatarul este de drept în întârziere.

(4) Pentru nerespectarea termenului de plată a contravalorii chiriei de către locatar, Consiliul Județean Constanța, în calitate de locatar, va calcula penalități conform prevederilor O.G. nr.13/2011 *privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, actualizată*, pe fiecare zi de întârziere până la data îndeplinirii efective.

(5) Neplata chiriei și/sau a utilităților pe o durată de cel mult 45 de zile atrage rezilierea/rezoluțiunea de drept a contractului, fără nicio altă formalitate, locatarul fiind de drept în întârziere.

CAP. VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 8. Locatorul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție;
- b) să emită factura pentru chirie și să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția de bună execuție constituită de titularul dreptului de închiriere în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către acesta; în caz contrar, locatorul este obligat să restituie garanția de bună execuție la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii;
- f) să inspecteze spațiul ce face obiectul contractului de închiriere și să verifice respectarea obligațiilor asumate de locatar

Art.9 Neplata chiriei și/sau a penalităților de întârziere și/sau a utilităților, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acestora din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția în termen de 3 zile lucrătoare de la executarea acesteia, sub condiția rezilierii contractului.

Art.10. Locatorul are dreptul de a controla executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiului de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă este folosit potrivit destinației ce rezultă din prezentul contract.

Art.11. Locatorul are dreptul de a suspenda, prin orice mijloace, folosința acordată locatarului în cazul în care acesta constată că spațiul nu este folosit conform scopului pentru care a fost închiriat sau locatarul desfășoară activități care i-ar putea aduce prejudicii.

Art.12. În cazul suspendării dreptului de folosință acordat locatarului, locatorul va putea lua măsura de blocare și/sau sigilare a căilor de acces în spațiul închiriat. Locatorul nu va fi ținut răspunzător pentru nici un prejudiciu ce ar putea rezulta din măsurile luate.

CAP. VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI.

Art.13. Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească *chiria*, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere *garanția de bună execuție* în cuantum de 2 chirii (prețul de adjudecare) și se va plăti în lei, la cursul B.N.R. din ziua plății

Modalități de constituire :

- instrument de garantare

sau

- virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța,

cod de identificare fiscală 2981739.

Aceasta va fi menținută în cuantumul prevăzut pe toată durata contractului de închiriere (cu obligația reîntregirii în termen de maxim 3 zile de la de la executarea acesteia și va fi restituită chiriașului la sfârșitul derulării acestuia.

d) să achite taxa pe teren și taxa pe clădiri aferente imobilului închiriat, care, în conformitate cu prevederile art.455 și art.463 din Codul fiscal, se datorează de către locatar;

e) să încheie contract cu Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sf. Apostol Andrei" Constanța, administratorul întregului imobil și titular al contractelor de furnizare a utilităților, prin care să se stabilească modalitățile de decontare a *utilităților* aferente spațiului închiriat (apă-canalizare, energie electrică, gaze naturale) și să achite contravaloarea acestora conform prevederilor contractuale stabilite; întreținerea și curățenia spațiului închiriat intră în sarcina locatarului;

f) să solicite autorității contractante reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

g) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

h) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală;

i) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

j) să ia măsurile pentru obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor de funcționare;

k) să pastreze și să asigure curățenia în zona de activitate.

CAP. VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI.

Art.14. Contractul de locațiune încetează în următoarele cazuri:

- a) la sfârșitul perioadei pentru care a fost încheiat;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator; În acest caz, locatorul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- 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; În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată locatorul dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere. În acest caz, locatarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locator.
- d) denunțare unilaterală de către oricare dintre părți, pentru motive temeinic justificate, cu notificarea prealabilă a celeilalte părți cu 30 zile înainte de data la care produce efecte. În cazul denunțării unilaterale de către locatar înainte de expirarea termenului de 5 ani – durata prezentului contract, locatorul va reține garanția de bună execuție constituită de titularul

contractului de închiriere cu titlu de despăgubire, care se face venit la buget județului Constanța.

e) reziliere/rezoluțiune.

Rezilierea/rezoluțiunea contractului de închiriere se poate face în cazul în care una din părți nu și-a îndeplinit sau și-a îndeplinit defectuos obligațiile asumate.

Cu excepția cazurilor prevăzute de prezentul contract în care una dintre părți este de drept pusă în întârziere, partea care invocă rezilierea/rezoluțiunea va notifica cealaltă parte cu cel puțin 20 zile înainte de data la care rezilierea/rezoluțiunea produce efecte.

Notificarea de reziliere se transmite în scris.

Notificarea este valabil transmisă și produce efecte chiar dacă partea căreia îi este adresată refuză s-o primească, cu condiția ca aceasta (notificarea) să fie expediată la adresa imobilului care face obiectul locațiunii.

Rezilierea operează de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără nicio altă formalitate:

-dacă bunurile care fac obiectul locațiunii sunt distruse în întregime sau nu mai pot fi folosite conform destinației stabilite, locațiunea încetează de drept;

-desființarea dreptului de proprietate pe care locatorul îl are asupra bunurilor determină încetarea de drept a contractului.

Art.15. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează.

Indiferent de motivul de încetare a contractului invocat de către locator, locatarul este obligat să plătească chirie până la data predării spațiului, precum și sumele menite să acopere prejudiciile create locatorului prin fapta sa.

Art.16. La încetarea locațiunii, locatarul este obligat să restituie bunurile imobile în starea în care le-a primit. Restituirea se face pe baza de proces-verbal de predare.

CAP. IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.17. Pentru nerespectarea termenului de plată a contravalorii chiriei de către locatar, Consiliul Județean Constanța, în calitate de locator, va calcula penalități conform prevederilor O.G. nr.13/2011 *privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, actualizată, pe fiecare zi de intarziere pana la data indeplinirii efective.*

Art. 18. În cazul în care locatarul nu-și execută obligația privind efectuarea reparațiilor care-i cad în sarcină, producând astfel deteriorarea spațiului închiriat, datorează o sumă în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului, cu titlu de daune interese.

Art. 19. În cazul în care locatarul folosește spațiul contrar destinației stabilite, datorează o sumă în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului, cu titlu de daune interese.

CAP. X. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art.20. Este interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat.

CAP. XI. ÎMBUNĂTĂȚIRI

Art.21. Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații ce se execută de locatar rămân bunuri caștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru violarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu acordul scris al locatorului.

CAP.XII. FORȚA MAJORĂ.

Art.22. Părțile vor fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor condiții de forță majoră.

Art.23. Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța respectivul caz, în scris, celeilalte părți imediat ce a luat la cunoștință de producerea acestuia.

Art.24. Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile și instituțiile abilitate în acest sens, în cel mult 5 zile de la data producerii cazului de forță majoră.

Art.25. Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța în scris celeilalte părți imediat ce a luat la cunoștință de încetarea respectivului caz și de a relua imediat executarea prezentului contract.

CAP. XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.26. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract se va soluționa de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului, în cazul în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, prin mediere.

CAP. XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 27. În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de locator, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

Art.28. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.29. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în prezentul contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau fax sau mail la adresa: presedinte@cjc.ro.

Prezentul contract s-a încheiat astăziîn 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**PREȘEDINTE,
MIHAI LUPU**

**Avizează:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Nesrin Geafar**

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Anexa nr. 6
la Proiect H.C.J. Constanța nr. 178/12.08.2024

FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

OPERATOR ECONOMIC

.....

(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul

nr. /

FIȘĂ DE INFORMAȚII PRIVIND PARTICIPANTUL

Ca urmare a publicării anunțului privind licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, vă transmitem fișa de informații privind participantul

.....

(denumirea/numele ofertantului)

Denumire/ nume	
C.U.I./ C.N.P.	
Nr. de ordine în Registrul Comerțului	
Sediu/ adresă	
Telefon	
Fax	
E-mail	
Date reprezentant/ imputernicit (nume și prenume, C.N.P./ domiciliu/ reședință, documentele de reprezentare/imputernicire)	
Telefon mobil persoană de contact	

Nume/denumire operator economic,

.....

(semnătura autorizată și ștampila)

Data completării

OPERATOR ECONOMIC

.....
(denumirea/numele)Înregistrat la sediul
nr. /**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

Ca urmare a publicării anunțului privind licitația publică din data de.....
organizată pentru închirierea spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat
în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța
subsemnatul/subscrisa,
(denumirea/numele ofertantului)

reprezentat legal prin,
(numele reprezentantului legal, dacă e cazul)

declar/declarăm, prin prezenta, intenția fermă de a participa la licitația publică din data de
....., **organizată în vederea închirierii, pentru o perioadă de 5 (cinci) ani, a spațiului**
situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.

De-asemenea, subsemnatul.....,
(numele și prenumele ofertantului persoană fizică /reprezentantului legal al persoanei juridice)
reprezentant legal al,
(denumirea/numele ofertantului persoană juridică)

împuternicit în baza,
(documentul în baza căruia a fost împuternicit ca reprezentantului legal)

cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria
răspundere că toate informațiile și documentele transmise Consiliului Județean Constanța pentru
licitația publică din data de, organizată în vederea închirierii, pentru o perioadă de 5
(cinci) ani, a spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta
Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, sunt conforme cu realitatea.

Nume/denumire operator economic,

.....
(semnătura autorizată și stampila)

Data completării

OPERATOR ECONOMIC

.....

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Ca urmare a publicării anunțului privind licitația publică din data de.....
organizată pentru închirierea spațiului *având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp* situat
în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța,

SUBSEMNETUL.....,
(numele și prenumele ofertantului persoană fizică /reprezentantului legal al persoanei juridice)

reprezentant legal al,
(denumirea/numele ofertantului persoană juridică)

împuternicit în baza,
(documentul în baza căruia a fost împuternicit ca reprezentantului legal)

**cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria
răspundere că,**
(denumirea/numele ofertantului)

**NU a fost desemnat/ă câștigător/câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile
statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani (calculați de la desemnarea
persoanei respective drept câștigătoare la licitație), dar NU a încheiat contractul ori NU a plătit
prețul, din culpă proprie.**

Nume/denumire operator economic,

.....

(semnătura autorizată și ștampila)

Data completării

OPERATOR ECONOMIC

.....

(denumirea/numele ofertantului)

FORMULAR DE OFERTĂ

1. Subsemnatul,
(numele și prenumele ofertantului persoană fizică /reprezentantului legal al persoanei juridice)

reprezentant legal al,
(denumirea/numele ofertantului persoană juridică)

oferim la licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța

PREȚUL DE EURO/MP UTIL/LUNĂ

.....,
(suma în litere și în cifre, precum și moneda ofertei)

reprezentând **CHIRIE** pentru:

spațiul având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, din mun. Constanța, bd Tomis, nr.145, jud. Constanța

2. Chiria va fi achitată în lei, la cursul B.N.R. din ziua emiterii facturii.

3. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să încheiem contractul de închiriere în termenul solicitat.

4. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 60 de zile de la data licitației, respectiv până la data de și ea va rămâne obligatorie pentru noi, și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Nume/denumire operator economic,

.....

(semnătura autorizată și ștampila)

Data

Operator economic

.....
(denumirea/numele)**DECLARAȚIE PRIVIND EVITAREA CONFLICTUL DE INTERESE**

Titlul contractului: contract de închiriere a spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp din cadrul Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța

Subsemnatul/a(nume/prenume, reprezentant legal/împuternicit al (denumirea/numele și sediu/adresa candidatului/ofertantului), în calitate de ofertant la licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea unui spațiu, proprietate publică a Județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, organizată de autoritatea contractantă Consiliul Județean Constanța, declar pe propria răspundere sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situațiile:

- a) ofertantul are drept membri în cadrul consiliului de administrație /organului de conducere sau de supervizare și/sau are acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul autorității contractante;
- b) ofertantul a nominalizat printre principalele persoane desemnate pentru derularea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul autorității contractante

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispunem.

Notă: Persoanele cu funcție de decizie din cadrul autorității contractante, în ceea ce privește organizarea, derularea și finalizarea procedurii de închiriere sunt: 1.Lupu Mihai – Președinte; 2.Gima Stelian – Vicepreședinte; 3.Enciu Petre – Vicepreședinte; 4. Monea Gabriel – Administrator public; 5. Geafar Nesrin – Secretar General al județului; 6. Beca Luminița – Director General – Direcția Generală de Administrație Publică și Juridică; 7. Țuțui Emilia Georgeta – Director General – Direcția Generală Economico-Financiară; 8. Blaciotti Georgeta – Șef Serviciu Financiar-Contabilitate – Direcția Generală Economico-Financiară; 9. Georgescu Elena – Director General – Direcția Generală de Proiecte; 10. Petre Costel Marius – Director General Adjunct – Direcția Generală de Proiecte; 11. Martin Oana-Aurora – Director Executiv – Direcția de Dezvoltare Județeană și Coordonarea Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ; 12.Caterinici Monica-Cristina – Director Executiv – Direcția de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate; 13. Hagea Cristian Adi – Director General – Direcția Generală Administrarea Domeniului Public și Privat – Autoritatea Județeană de Transport; 14. Voitinovici Diana Roxana – Director General Adjunct – Direcția Generală Tehnică Urbanism și Amenajarea Teritoriului; 15. Bîrcă Alexandru-Gabriel – Arhitect Șef – Direcția Generală Tehnică Urbanism și Amenajarea Teritoriului; 16. Bănică Marian – Șef Serviciu – Serviciul Promovare Proiecte Europene – Direcția Generală de Proiecte; 17. Căluț Ciprian Lucian – Șef Serviciu – Serviciul Achiziții Publice – Direcția Generală Economico – Financiară; 18. Cîrciu Veronica – Șef Serviciu – Serviciul Venituri, Buget și Evidență bugetară – Direcția Generală Economico-Financiară; 19. Rădulescu Simona-Elena – Șef Serviciu – Serviciul Urbanism, Programe Naționale de Dezvoltare Locală – Direcția Generală Tehnică Urbanism și Amenajarea Teritoriului; 20. Istrate Gabriela – Șef Serviciu – Serviciul Turism, Promovare Turistică și Coordonarea Centrului de Excelență în Turism; 21. Răgălie Dănuț – Șef Serviciu – Serviciul Monitorizare Investiții Proiecte, Avizare; 22. Ionescu Adrian Victor – Șef Serviciu – Serviciul Autoritatea Județeană de Transport – Direcția Generală Administrarea Domeniului Public și Privat – Autoritatea Județeană de Transport; 23. Morariu Raluca Florentina – Șef Serviciu – Serviciul Management Proiecte – Direcția Generală de Proiecte; 24. Gheorghiu Cristian – Șef Serviciu – Serviciul Investiții – Direcția Generală Tehnică Urbanism și Amenajarea Teritoriului; 25. Voicu Silvia – Șef Serviciu – Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat – Direcția Generală Administrarea Domeniului Public și Privat – Autoritatea Județeană de Transport; 26. Pedestru Carmen Luminița Adriana – Șef Birou – Biroul Pavilion Expozițional – Direcția

Generală Administrarea Domeniului Public și Privat – Autoritatea Județeană de Transport; 27. Orozan Lăcrămioara-Florentina – Șef Serviciu – Serviciul Protecția Mediului – Direcția Generală de Proiecte; 28. Bucur Gheorghe – Șef Serviciu – Serviciul Juridic și Contencios – Direcția generală de Administrație Publică și Juridică; 29. Ion Constantin – Șef Serviciu – Serviciul Dezvoltare și Coordonare – Direcția de Dezvoltare Județeană și Coordonarea Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ; 30. Labeș Raluca Andreea – Șef Serviciu – Serviciul Administrație Publică, Relații Internaționale, Arhivă și ONG-uri – Direcția Generală de Administrație Publică și Juridică; 31. Sponte Adrian Doru – Șef Serviciu – Serviciul Control; 32. Alcea Livia-Laurenția - Șef Serviciu - Serviciul Resurse Umane, Salarizare - Direcția Generală Economico-Financiară; 33. Caciuc Nicoleta - Șef Birou - Biroul Monitorizarea Implementării Serviciului Integrat de Transport Județean, Emitere Licențe - Serviciul Autoritatea Județeană de Transport - Direcția Generală Administrarea Domeniului Public și Privat – Autoritatea Județeană de Transport; 34. Cenușe Carmen-Magdalena - Șef Serviciu – Serviciul de Analiză Strategică și Creșterea Competitivității.

Consilieri județeni: Abdurefi Semiran, Barață Bogdan-Dumitru, Bercaru Nicoleta, Bereș Adrian-Petre, Bucovală Enache, Caprinciu Stelică, Chiriac Ștefan-Cristian, Ciobănel Marius-Costel, Ciobanu Cristina-Elena, Ciobanu Cosmin, Constantinescu Dana-Mariana, Dia Ionel, Dima Alexandru-Cristian, Donțu Gheorghe, Drăgan Leonard, Dumitrescu Carmen, Epure Petre, Filipescu Răzvan, Gheorghe Veronica-Adriana, Guteanu Stere, Ilie Cătălin-Costel, Lazăr Gilda-Valentina, Nedelcu Ilyus-Edward, Grăniceru Alexandru, Palaz Claudiu-Iorga, Petre Marius-Liviu, Popa Liviu, Rizea Vasile, Roșca Cristian-Gelu, Senopol Virgil-Cristian, Tănase Leonard-Florin, Topolov Gianina-Ionela, Țapliuc Florentin-Adrian, Zahariuc Cristian-Florin.

Notă: prin acționar sau asociat semnificativ se înțelege persoana care exercită drepturi aferente unor acțiuni care, cumulate, reprezintă cel puțin 10% din capitalul social sau îi conferă deținătorului cel puțin 10% din totalul drepturilor de vot în adunarea generală.

Înteleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Nume/denumire operator economic,

.....

(semnătura autorizată și ștampila)

Data

Operator economic

.....
(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA LEGISLAȚIEI
PRIVIND ASUMAREA ȘI RESPECTAREA TUTUROR OBLIGAȚIILOR LEGALE ÎN
CALITATEA SA DE CHIRIAȘ, CÂT ȘI PENTRU ACTIVITĂȚILE COMERCIALE PE CARE
LE VA DESFĂȘURA**

Titlul contractului: contract de închiriere a unui spațiu având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța

Subsemnatul/a(nume/prenume, reprezentant legal/ împuternicit al (denumirea/numele și sediu/adresa candidatului/ofertantului), în calitate de ofertant la licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea unui spațiu având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, organizată de autoritatea contractantă Consiliul Județean Constanța, declar pe propria răspundere că ne asumăm ca, în cazul în care oferta noastră va fi desemnată câștigătoare, să îndeplinim toate obligațiile legale atât în calitate de locatari/chiriași, cât și pentru activitățile comerciale pe care le vom desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiul proprietate publică a județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Sf. Apostol Andrei“ Constanța.

Nume/denumire operator economic,
.....
(semnătura autorizată și stampila)

Data

Operator economic

(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE DE CONSIMȚĂMÂNT
PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL**
conform dispozițiilor „REGULAMENTULUI (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor)

Subsemnatul/Subsemnata _____, domiciliat/ă în _____, telefon _____ născut/ă la data de _____ în localitatea _____, Carte de identitate Seria _____ Nr. _____, emis la data de _____, de către _____, în calitate de reprezentant legal/persoana imputernicita al/a societății _____, participant la licitația publică din data de _____ organizată pentru închirierea spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, **îmi exprim acordul cu privire la utilizarea și prelucrarea datelor cu caracter personal de către CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA.** Acestea vor fi folosite în cadrul licitației publice din data de _____, organizată pentru închirierea spațiului având destinația de farmacie în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, din mun. Constanța, bd Tomis, nt. 145, jud. Constanța. Datele nu vor fi prelucrate și publicate, pentru informarea publicului, decât cu informarea mea prealabilă asupra scopului prelucrării sau publicării și obținerea consimțământului în condițiile legii.

Dacă datele cu caracter personal furnizate sunt incorecte sau vor suferi modificări (schimbare domiciliu, statut civil, etc.) mă oblig să informez în scris CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA.

Nume/denumire operator economic,

.....
(semnătura autorizată și stampila)

Data

OFERTANTUL

(denumirea, numele)

FISA DE INFORMATII

1. Denumirea:
2. Codul fiscal/CNP
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:.....
- Fax:
- E-mail:
5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare **Certificatul de înmatriculare/înregistrare**
(numărul, data și locul de înmatriculare înregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii:

(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:

(adrese complete, telefon/fa.x, certificate de înmatriculare/înregistrare)

8. Principala piață a afacerilor:

9. Numele: _____ declar pe propria răspundere
și sub sancțiunile art.326 Cod Penal următoarele:

Cifra de afaceri în domeniul de activitate/veniturile pe ultimii 3 ani.

Anul	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie	(echivalent Euro)
1. _____	_____	_____	_____
2. _____	_____	_____	_____
3. _____	_____	_____	_____

Media anuală:

Data pentru care se determină echivalența RON/EURO este cea afișată pe site-ul
www.bnro.ro cu 5 zile înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor.

Ofertant (semnătura autorizată)

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța

Închirierea spațiilor proprietate publică se face în conformitate cu prevederile art. 332 – 348 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, potrivit art. 333 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: „închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local”.

Prin adresa nr. R40581/06.08.2024 înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 24339/06.08.2024, Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța supune atenției autorității județene demararea procedurii de licitație publică pentru spațiul cu destinație de farmacie, situat în incinta spitalului, în suprafață de 76,53 mp.

Având în vedere faptul că, la data prezentei, în conformitate cu sentința civilă nr. 577/14.04.2022, pronunțată de către Tribunalul Constanța, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 821/09.11.2023, pronunțată de Curtea de Apel Constanța s-a constatat nulitatea absolută a Contractului de închiriere nr. 32099/13.12.2010, încheiat între Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța și Eurosantis S.R.L., spațiul în suprafață de 76,53 mp nu este exploatat, în vederea atragerii de venituri la bugetul județean precum și asigurarea de medicamente și produse farmaceutice persoanelor internate în cadrul unității, a persoanelor programate la consultații sau a vizitatorilor, a personalului medical și nemedical, propun închirierea acestuia.

Consiliul Județean Constanța va avea calitate de autoritate contractantă în derularea procedurii de licitație publică, iar contractul de închiriere se va încheia de către acesta, în calitate de titular al dreptului de proprietate, astfel încât sumele aferente chiriilor spațiilor comerciale vor fi încasate în proporție de 100% la bugetul județului Constanța

Față de cele prezentate mai sus, supun dezbaterii și aprobării dumneavoastră **proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța**

PREȘEDINTE,
LUPU MIHAI

Avizat,
Vicepreședinte
Gima Stelian

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța

Conform art. 333 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: *„închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local”.*

Prin adresa nr. R40581/06.08.2024 înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 24339/06.08.2024, Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța supune atenției autorității județene demararea procedurii de licitație publică pentru spațiul cu destinație de farmacie, situat în incinta spitalului, în suprafață de 76,53 mp.

Raportul de Evaluare a Proprietății Imobiliare întocmit de către Expert Evaluator ing. Liviu Barda, înregistrat la Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța cu nr. 55409/15.09.2023, stabilește valoarea de închiriere a spațiului menționat și ne-a fost înaintat prin Adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 24339/06.08.2024. Astfel, prețul minim de pornire a licitației pentru închirierea spațiului cu destinația de farmacie, în suprafață de 76,53 mp este 541 euro/lună, chiria urmând a fi achitată în lei, la cursul B.N.R. din ziua emiterii facturii.

Față de cele menționate anterior, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre **privind închirierea prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.**

Director General,
Hagea Cristiaș

Inspector,
Geantă Isabela

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța

Închirierea spațiilor proprietate publică se face în conformitate cu prevederile art. 332 – 348 din O.U.G. nr.57/2019 privind *Codul administrative*. Astfel, potrivit art. 333 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ: *„închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local”*.

Prin adresa nr. R40581/06.08.2024 înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 24339/06.08.2024, Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța supune atenției autorității județene demararea procedurii de licitație publică pentru spațiul cu destinație de farmacie, situat în incinta spitalului, în suprafață de 76,53 mp.

Având în vedere faptul că, la data prezentei, în conformitate cu sentința civilă nr. 577/14.04.2022, pronunțată de către Tribunalul Constanța, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 821/09.11.2023, pronunțată de Curtea de Apel Constanța s-a constatat nulitatea absolută a Contractului de închiriere nr. 32099/13.12.2010, încheiat între Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța și Eurosantis S.R.L., spațiul în suprafață de 76,53 mp nu este exploatat, în vederea atragerii de venituri la bugetul județean precum și asigurarea de medicamente și produse farmaceutice persoanelor internate în cadrul unității, a persoanelor programate la consultații sau a vizitatorilor, a personalului meidcal și nemedical, propun închirierea acestuia.

Raportul de Evaluare a Proprietății Imobiliare întocmit de către Expert Evaluator ing. Liviu Barda, înregistrat la Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța cu nr. 55409/15.09.2023, stabilește valoarea de închiriere a spațiului menționat și ne-a fost înaintat prin Adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 24339/06.08.2024. Astfel, prețul minim de pornire a licitației pentru închirierea spațiului cu destinația de farmacie, în suprafață de 76,53 mp este 541 euro/lună, chiria urmând a fi achitată în lei, la cursul B.N.R. din ziua emiterii facturii.

Față de cele prezentate mai sus, propunem spre analiză și aprobare prezentul proiect de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.

VICEPREȘEDINTE
STELIAN GIMA

Director Executiv,
Oana MARTIN

Întocmit,
Tiba Monica



Compartiment Patrimoniu

Nr. 25995/23.08.2024

Avizat,
Vicepreședinte
Gima Stelian

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sf. Apostol Andrei" Constanța

Spațiul în suprafață de 76,53 mp se află în incinta imobilului Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sf. Apostol Andrei" Constanța, situat în Bd. Tomis, nr. 145, Municipiul Constanța, Județul Constanța, înscris în cartea funciară nr. 210019 și aparține domeniului public al Județului Constanța potrivit H.G. nr. 867/2002, Anexa nr. 45 *privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene respective.*

De asemenea, potrivit Hotărârii Consiliului Județean Constanța nr. 241/2011 a fost aprobat însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Județului Constanța, imobilul Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sf. Apostol Andrei" Constanța în incinta căruia se află spațiul în suprafață de 76,53 mp fiind identificat la poziția nr. 267.

Potrivit Hotărârii Consiliului Județean Constanța nr. 120/2014 a fost aprobată transmiterea unor bunuri imobile, proprietate publică a Județului Constanța din administrarea Consiliului Județean Constanța în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sf. Apostol Andrei" Constanța, identificat la poziția nr. 1 din anexa la hotărârea anterior menționată, respectiv Clădire Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sf. Apostol Andrei" Constanța, D+P+9E+NT, parțial P+1E și P+2E.

Față de cele menționate anterior, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sf. Apostol Andrei" Constanța

Arhitect Șef,
Bîrcă Alexandru Gabriel

Director General Adjunct
Voitinovici Diana Roxana

Întocmit: Voinescu Ionea Loredana

RAPORT DE SPECIALITATE

privind închirierea prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța

Închirierea spațiilor proprietate publică se face în conformitate cu prevederile art. 332 – 348 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, potrivit art. 333 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: „închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local”.

Prin adresa nr. R40581/06.08.2024 înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 24339/06.08.2024, Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța supune atenției autorității județene demararea procedurii de licitație publică pentru spațiul cu destinație de farmacie, situat în incinta spitalului, în suprafață de 76,53 mp.

De asemenea, art.861 alin.(3) din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil , cu modificările și completările ulterioare, stipulează *”În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate.”*

În conformitate cu prevederile art.333 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *”Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.”* Încetarea aceluiași act normativ la alin. (5) se prevede că *”Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică”*

Raportul de Evaluare a Proprietății Imobiliare întocmit de către Expert Evaluator ing. Liviu Barda, înregistrat la Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța cu nr. 55409/15.09.2023, stabilește valoarea de închiriere a spațiului menționat și ne-a fost înaintat prin Adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 24339/06.08.2024.

Prețul minim de pornire a licitației pentru închirierea spațiului cu destinația de farmacie, în suprafață de 76,53 mp este 541 euro/lună, chiria urmând a fi achitată în lei, la cursul B.N.R. din ziua emiterii facturii.

Astfel, în vederea închirierii, este necesar ca autoritatea județeană să emită o hotărâre care va cuprinde următoarele elemente: datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii, destinația dată bunului care face obiectul închirierii, durata închirierii și prețul minim al închirierii.

Ținând cont de cele mai sus precizate pentru scoaterea la licitație publică în vederea închirierii a spațiului prevăzut în Anexa nr.1 la prezentul act administrativ, autoritatea județeană a întocmit o documentație de atribuire cu respectarea prevederilor legale incidente.

Potrivit art.332 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *”Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.”* În acest sens, Consiliul Județean Constanța va avea calitate de autoritate contractantă în derularea procedurilor de licitație publică, iar contractele de închiriere se vor încheia de către acesta, în calitate de titular al dreptului de proprietate, astfel încât sumele aferente chiriilor spațiilor comerciale vor fi încasate în proporție de 100% la bugetul județului Constanța.

Facem precizarea că în evidențele Serviciului juridic și contencios a figurat un litigiu, aflat pe rolul instanțelor de judecată, în care Consiliul Județean Constanța a avut calitatea de intervenient în dosarul civil nr. 6953/118/2021.

De asemenea, dreptul de administrație constituit prin Hotărârea nr.120 din data de 12.05.2014, în favoarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța nu a fost retras de către proprietar, drept urmare acesta poate iniția procedura de închiriere a spațiului în cauză. Proprietarul bunului imobil, respectiv Județul Constanța poate demara procedura de licitație doar în cazul retragerii dreptului de administrare.

Sustinerile de la pragarul anterior au fost reținute de către instanța de judecată în cadrul soluționării dosarului nr. 6953/118/2021, relevând în acest sens că Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța în virtutea atributelor conferite de dreptul de administrare are dreptul să încheie acte juridice (închiriere).

Prin sentința civilă nr. 577/14.04.2022, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 821/09.11.2023, în dosarul nr. 6953/118/2021 s-a constatat nulitatea absolută a Contractului de închiriere nr. 32099/13.12.2010, încheiat între Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța și Eurosantis S.R.L., ce are ca obiect spațiul în suprafață de 76,53 mp.

Facem precizarea că din raportul de specialitate al Direcției Generale Administrare Domeniul Public și Privat – AJT Serviciul A.D.P.P. nu rezultă faptul că titlul executoriu a fost pus în executare astfel încât spațiul să fie liber și să fie pus la dispoziție agentului economic câștigător al procedurii de licitație.

Față de cele prezentate mai sus, considerăm că proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului având destinația de farmacie, în suprafață utilă de 76,53 mp, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța nu îndeplinește condițiile de legalitate pentru a fi supus aprobării.

ȘEF SERVICIUL JURIDIC ȘI CONTENCIOS,

Gheorghe Bucur

Consilier juridic,
Alina-Ionela Enache



SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ
" SF. APOSTOL ANDREI " CONSTANȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN
CONSTANȚA



Adresa: Bd. Tomis nr. 145, Cod 900591, Tel:0241-616784 / Fax: 0241 – 662070

E-mail: secretariat@spitalulconstanta.ro Website: <http://www.spitalulconstanta.ro>

SCJU C-TA este operator date cu caracter personal înregistrat cu nr. 647.

NR.R40581 din 06.08.2024

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA		
INTRARE Nr.	24339	
An	2024	Luna 08 Ziua 06

Catre,
Consiliul Județean Constanta

Urmare adresei nr.22752 din 23.07.2024, înregistrata la noi sub numărul 40581 din 25.07.2024, va comunicam faptul ca in cadrul Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf.Apostol Andrei” Constanta, este necesara desfasurarea activitatii cu pastrarea destinatie, avand acelasi obiect de activitate.

Astfel, va rugam sa demarati procedura de licitatie, in vederea inchirierii spatiului cu destinatie Farmacie. Totodata va rugam sa demarati procedura de licitatie pentru spatiul din incinta Policlinicii Nr.1 in suprafata de 22,75 mp cu destinatie de cabinet medical.

Atasat anexam Raportul de Evaluare a Proprietatii Imobiliare nr.55409 din 15.09.2023, pentru stabilirea valorii de inchiriere.

Va multumim pentru sprijinul pe care il acordati solicitarilor noastre.

A.A.P.P.

*Rugă de demarare
proc. de licitație*

MANAGER

Ec. Ionescu Ionuț Cornel

Sef Serviciu Tehnic- Administrativ
Ec. Andreescu Laura

07.08.2024



40581
25.07.2024

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



• Tel.: +40-241.488.001 • e-mail: adpp@cjc.ro •

Nr. 22752/23.07.2024

Semnat
Jeh
hach

Către,

Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța

Bd. Tomis nr. 145, Constanța

În atenția domnului Manager Ec. Ionescu Ionut Cornel

Prin prezenta, vă înaintăm în fotocopie, Sentința civilă nr. 577 pronunțată în ședința publică din data de 14.04.2022 de către Tribunalul Constanța, în dosarul civil nr. 6953/118/2021 având ca obiect acțiune în constatare formulate de către instituția pe care o conduceți, în contradictoriu cu societatea Eurosantis SRL, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 821/09.11.2023 pronunțată de Curtea de Apel Constanța, cu rugămintea de a iniția demersurile necesare pentru a se respecta prevederile acesteia. raportat la calitatea dumneavoastră de administrator al spațiului în cauză.

Având în vedere faptul că în spațiul care făcea obiectul contractului de închiriere nr. 32099/13.12.2010 funcționa farmacia "Eurosantis" . vă solicităm să ne transmiteți dacă pentru desfășurarea în condiții cât mai bune a activității Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța este necesar ca destinația acestuia să rămână aceeași, respectiv de farmacie.

Astfel, vă rugăm să ne transmiteți dacă doriți să fie demarată procedura de licitație, în vederea închirierii spațiului direct de către proprietarul spațiului. respectiv Consiliul Județean Constanța sau de către instituția pe care o conduceți, în calitate de administrator, dacă aveți un raport de evaluare recent a spațiului la care facem referire în vederea închirierii acestuia sau orice altă informație pe care o considerați necesară pentru a veni în sprijinul dumneavoastră.

Cu stimă.

Președinte,

Mihail Bunu

Vicepreședinte,

Stelian Gima



Bd. Tomis nr.51, Constanța, cod poștal 900725, website: www.cjc.ro



ISO 37001



EVALUARI ȘI CONSULTANȚĂ
Autorizație de Membru corporativ ANEVAR 0016/01.01.2023

SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ
"Sf. Apostol Andrei" Constanța
INTRARE/IEȘIRE
Nr. 53409
Zi 15 Luna 09 An 2023

Sediu social: Craiova, Str. Paltinis, Nr. 84 C1-6, Jud. Dolj
Nr. Reg. Com. J16/102/2000, CUI RO 12779193
Tel/Fax 0251/410 176
E-mail: office@lero.ro, www.lero.ro

Digitally signed by Ludmila Toader
DN: c=RO, o=LERO ADVANCED CONSULTING SRL,
cn=Ludmila Toader, serialNumber=TL118,
givenName=Ludmila, sn=Toader, 2.5.4.97=RO12779193
Date: 2023.09.12 11:22:10 +03'00'

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare pentru stabilirea valorii de inchiriere

Nr. inreg. 231103 din 30.08.2023



PROPRIETAR: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA
SOLICITANT: SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA SF. AP. ANDREI
ADRESA: Localitatea Constanta, Jud. Constanta

Proprietate compusa din spatii comerciale:

- Spatiul 1 (Pozitron) – 284 mp;
- Spatiul 2 (Medimar) – 198,40 mp
- Spatiul 3 (Cardioscan) – 362,30 mp
- Spatiul 4 (Oxygas) – 150 mp
- Spatiul 5 (Eurosantis) – 76,527 mp
- Spatiul 6 (Optica Medicala) – 22,75 mp -
- Spatiul 7 (Rentals) – 150 mp
- Spatiul 8 (Synevo – Policlinica nr.1) – 70 mp
- Spatiul 9 (Synevo – Policlinica nr.2) – 250 mp
- Spatiul 10 (Synevo – Sp. Judetean) – 630 mp

Data

Inspectiei: 31.08.2023
Evaluarii: 31.08.2023
Intocmirii: 01.09.2023

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

9153

Scrisoare de transmitere

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea ofertelor de chirii aparținând Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Ap. Andrei”, situate în localitatea Constanța, Jud. Constanța., doresc să vă comunic următoarele:

- ▶ La cererea dumneavoastră, am inspectat și evaluat proprietatea compusă din:
 - Spații comerciale respectiv:
 - Spațiul 1 (Pozitron);
 - Spațiul 2 (Medimar);
 - Spațiul 3 (Cardioscan);
 - Spațiul 4 (Oxygas).
 - Spațiul 5 (Eurosantis)
 - Spațiul 6 (Optica Medicala)
 - Spațiul 7 (Rentals)
 - Spațiul 8 (Synevo – Policlinica nr.1)
 - Spațiul 9 (Synevo – Sp. Județean)
 - Spațiul 10 (Synevo – Policlinica nr.2)
- ▶ Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, în vederea stabilirii cuantumului chiriei de piață aferentă spațiilor cu destinația de spații comerciale, așa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** și metodologia specifică.
- ▶ Evaluatorul nu are niciun interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice fel de sarcini;
- ▶ Data de referință a evaluării este **31.08.2023**, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării este de **4,9412 Lei/Euro**;
- ▶ Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator ing. Barda Liviu în data de **31.08.2023**
- ▶ În estimarea valorii de închiriere corespunzătoare proprietății analizate, evaluatorul a utilizat:
 - Abordarea prin comparație directă pentru ofertele de chirii.

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de închiriere a proprietăților evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA DE INCHIRIERE RECOMANDATĂ	Spațiu	Suprafața utilă (m ²)	Valoare (lei mp)	Valoare (euro mp)
	Spațiul 1 (Medimar)	284.00 m ²	28.02	7.69
	Spațiul 2 (Cardioscan)	198.40 m ²	42.56	8.60
	Spațiul 3 (Pozitron)	362.30 m ²	40.56	8.21
	Spațiul 4 (Oxygas)	150.00 m ²	40.45	8.19
	Spațiul 5 (Eurosantis)	76.53 m ²	34.91	7.06
	Spațiul 6 (Optica Medicala)	22.84 m ²	32.65	6.60
	Spațiul 7 (Rentals)	150.00 m ²	40.45	8.19
	Spațiul 8 (Synevo - Policlinica nr.1)	70.00 m ²	34.74	7.05
	Spațiul 9 (Synevo - Sp. Județean)	630.00 m ²	24.98	5.08
	Spațiul 10 (Synevo - Policlinica nr.2)	250.00 m ²	40.68	8.25
VALOAREA DE INCHIRIERE NU CONȚINE T.V.A.				

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de niciun alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare a jud. Constanța. Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Barda Liviu – evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR

CUPRINS

CAPITOLUL I. INTRODUCERE

1. Declaratie de conformitate
2. Certificare
3. Sinteza evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

CAPITOLUL II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activelor supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluarii cu SEV
12. Descrierea raportului

CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si proprietarul
 - 1.1. Proprietatea
 - 1.2. Proprietari si situatia juridica
 - 1.3. Ipoteci
 - 1.4. Utilizarea actuala
2. Date despre aria de piata, oras, vecinatati, localizare
 - 2.1. Cartier
 - 2.2. Strada
 - 2.3. Transportul public
 - 2.4. Zona
3. Infrastructura terenului
 - 3.1. Suprafata terenului
4. Starea proprietatii
 - 4.1. Imbunatatiri

CAPITOLUL IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. Analiza preliminara a economiei
2. Piata specifica
3. Analiza ofertei
4. Analiza cererii
5. Echilibrul pietei

CAPITOLUL V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

CAPITOLUL VI. EVALUARE

Metodologia de evaluare

1. Abordarea prin piata

CAPITOLUL VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

CAPITOLUL VIII. ANEXE RAPORT

1. Localizare proprietate analizata
2. Localizare proprietate analizata si comparabile selectate
3. Montaj foto
4. Anexe calcul
5. Comparabile inchirieri
6. Documente proprietate

CAPITOLUL I. INTRODUCERE

1. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

2. CERTIFICARE:

Subsemnatul, certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmitiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
2. Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate doar de ipotezele mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea noastra in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent: ing. Liviu BARDA, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, specializarea: EPI, EBM

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE:

Subsemnatul, ing. Liviu BARDA, in calitate de evaluator, („Evaluatorul”), colaborator al societatii de evaluare S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L. („Prestatorul”), referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”), proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate, anexate raportului de evaluare („Proprietarul”), pentru care Solicitantul* *Spitalului Clinic Judetean de Urgenta „Sf. Ap. Andrei”/Beneficiarul* a cerut efectuarea unui raport de evaluare in favoarea *Spitalului Clinic Judetean de Urgenta „Sf. Ap. Andrei”* („Beneficiarul”).

*Nota: referirile la Solicitant de mai jos sunt valabile doar in cazul in care solicitarea de evaluare a fost efectuata de catre un client/potential client al Beneficiarului.

Declar pe propria raspundere:

- a. ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codului de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- b. ca Proprietarul bunului evaluat/ Solicitantul/ administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului nu imi este (i) sot/sotie sau concubinul/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv 2.
- c. ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este (i) sot/sotie sau concubin/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului.

² prin ruda pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parinti, bunici, copii, frati, surori, nepoti, unchi, matusi, veri, iar prin afin pana la gradul IV inclusiv se intelege oncare dintre parintii, bunicii, copiii, fratii, surorile, nepotii, unchii, matusile, verii sotului/sotiei.

- d. ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv (i) nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat (ii) nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/reprezentantul Proprietarului/Solicitantului (iii) nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, (iv) nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.
- e. ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si incheierea contractelor de inchiriere.
- f. am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului.

EXPERT EVALUATOR
ing. Liviu BARDA
MEMBRU TITULAR ANEVAR

3. SINTEZA EVALUARII

- ▶ Obiectul evaluării este reprezentat de proprietăți imobiliare de tip spații comerciale, amplasate în județul Constanța, în incinta Spitalului Județean de Urgență Sf. Ap. Andrei și Policlinica nr.2.
- ▶ Scopul evaluării este stabilirea **valorii de închiriere**, așa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.
- ▶ Data de referință a evaluării este 31.08.2023, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării este de **4,9412 Lei/Euro**;
- ▶ Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator ing. Barda Liviu, membru titular ANEVAR, evaluator EPI și EBM, legitimație 10558 / 2023.
- ▶ În estimarea valorii de închiriere corespunzătoare proprietății analizate, evaluatorul a utilizat o abordare cuprinsă în metodologia de evaluare:

Abordarea prin comparație directă:

VALOAREA DE INCHIRIERE RECOMANDATĂ	Spatiu	Suprafata utila (m ²)	Valoare (lei/imp)	Valoare (euro/imp)
	Spatiu 1 (Medumar)	284.00 m ²	38.02	7.69
	Spatiu 2 (Cardioscan)	198.40 m ²	42.50	8.60
	Spatiu 3 (Pozition)	362.30 m ²	40.56	8.21
	Spatiu 4 (Oxygas)	150.00 m ²	40.45	8.19
	Spatiu 5 (Eurosanus)	76.53 m ²	34.91	7.06
	Spatiu 6 (Optica Medicala)	22.84 m ²	32.63	6.60
	Spatiu 7 (Rentals)	150.00 m ²	40.45	8.19
	Spatiu 8 (Synexo - Policlinica nr 1)	70.00 m ²	34.74	7.03
	Spatiu 9 (Synexo - Sp. Judetean)	630.00 m ²	34.98	7.08
	Spatiu 10 (Synexo - Policlinica nr 2)	250.00 m ²	40.68	8.23

VALORILE DE INCHIRIERE NU CONȚINE T.V.A.

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de niciun alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare a localității Constanța, jud. Constanța.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

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

EXPERT EVALUATOR
ing. Liviu BARDA
MEMBRU TITULAR ANEVAR

CAPITOLUL II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: S.C. LERO ADVANCED CONSULTING SRL

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR: *ing. Liviu BARDA*, membru titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, legitimație nr. 10558.

Prezentarea firmei de evaluare



Acumulând o experiență de peste 20 ani de activitate pe plan național, **S.C. LERO ADVANCED CONSULTING SRL** este garantul unui înalt nivel de expertiză profesională în domeniile evaluare imobiliară, evaluare bunuri mobile și evaluare întreprinderi.

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING SRL are certificat Sistemul de Management al Calității, conform SR EN ISO 9001/2008, de către SRAC, și este marca înregistrată la OSIM.

În ceea ce privește activitatea de evaluare, **LERO** este membru corporativ **ANEVAR** (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), cu reprezentare națională.

Pentru reorganizare judiciară și lichidări, **LERO** are ca specialiști membri ai **UNPRL** (Uniunea Națională a Practicienilor în Reorganizare și Lichidare Judiciară).

Avantaje oferite de S.C. LERO ADVANCED CONSULTING SRL:

- Conversia gratuită a raportului de evaluare pentru alt scop sau pentru alta instituție de creditare;
- Pune la dispoziția clienților o echipă de specialiști promptă, determinată, care se obligă să prezinte raportul de evaluare în termenii stabiliți sau în regim de urgență când este cazul (inspecții în afara orelor de program sau în weekend);
- Deplasare gratuită la locul inspecției;
- Pastrare/arhivare pentru listarea sau folosirea informațiilor din raportul de evaluare pe o perioadă de minim 5 ani de la data evaluării;
- Asigura confidențialitatea informațiilor;
- Puteti oricând suna pe unul dintre specialiștii/consultanții noștri pentru un sfat;
- Raspundem prompt la telefon și email-uri înainte, în timpul și după evaluare;
- Oferim pachete de servicii pentru clienții fideli (reduceri la tarifele de evaluare față de pretul de listă);
- Va oferim garanția unei experiențe de peste 15 ani pe piața evaluărilor de bunuri mobile și imobile.

Tipurile de evaluări pe care S.C. LERO ADVANCED CONSULTING SRL le întocmește:

- Evaluare imobiliare;
- Evaluare bunuri mobile;
- Evaluare întreprinderi;
- Evaluare de afaceri.

Scopul evaluărilor efectuate de S.C. LERO ADVANCED CONSULTING SRL:

- Evaluare de proprietăți industriale, comerciale, agricole, rezidențiale și speciale; pentru vânzare, garantare, litigii;
- Evaluarea proiectelor de investiții și a fazelor acestora (proiecte de finanțare);
- Evaluare de portofolii bancare pentru conformarea la cerințele BNR de reevaluare periodică a proprietăților;
- Evaluări pentru raportări financiare;
- Evaluări pentru IMPOZITARE (taxe și impozite);
- Evaluări pentru insolvență, în oricare din fazele acesteia;
- Expertize tehnice, judiciare și extrajudiciare;
- Evaluare pentru executari.

2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: *Spitalului Clinic Judetean de Urgenta „Sf. Ap. Andrei”*

Sediul: Municipiul Constanta, Bd. Tomis, nr.145, cod postal 900591, judetul Constanta

Utilizator desemnat: *Spitalului Clinic Judetean de Urgenta „Sf. Ap. Andrei”*

3. Scopul evaluării

Utilizarea evaluării este decisă de către client și influențează tipul evaluării. O evaluare poate fi utilizată pentru a estima prețul de inchiriere, pentru a stabili valoarea unui credit, pentru a estima baza impozabilă sau valoarea de înregistrare în contabilitate, etc.

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de estimarea valorii de inchiriere.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4. Identificarea activelor supuse evaluării

Active compuse din spații comerciale:

- ▶ Spațiul 1 (Pozitron) – 428,10 mp
- ▶ Spațiul 2 (Medimar) - 248.75mp
- ▶ Spațiul 3 (Cardioscan) - 198,39 mp
- ▶ Spațiul 4 (Oxygas) - 161 mp
- ▶ Spațiul 5 (Eurosantis) – 76,527 mp
- ▶ Spațiul 6 (Optica Medicala) – 22,75 mp
- ▶ Spațiul 7 (Rentals) – 150 mp
- ▶ Spațiul 8 (Synevo – Policlinica nr.1) – 70 mp
- ▶ Spațiul 9 (Synevo – Policlinica nr.2) – 250 mp
- ▶ Spațiul 10 (Synevo – Sp. Judetean) – 630 mp

5. Tipul valorii

Se estimează **Valoarea de piață**, conform **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**, publicate de ANEVAR.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Având în vedere instrucțiunile clientului și ținând cont de scopul evaluării, tipul de valoare estimată este **valoarea de inchiriere**, așa cum este ea definită în **SEV 104 – Tipuri ale valorii**:

Valoarea de inchiriere este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotarat și un lacatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

6. Data evaluării:

Data inspecției: 31.08.2023

Inspecția s-a realizat de: evaluator autorizat ing. Liviu BARDA, în prezența doamnei Condeescu Madalina

Data evaluării: 31.08.2023

Data întocmirii raportului: 01.09.2023

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și proprietarul reperului analizat, împreună cu informații culese la inspecția vizuala, fara a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform observațiilor la inspecție, s-a constatat că spațiile comerciale subiect, sunt utilizate pentru scopul în care a fost autorizat și construit, valoarea fiind estimată în această ipoteză.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- b) Standarde de Evaluare a Bunurilor - editia 2022
 - o Definiții SEV;
 - o Standarde generale: SEV 100 – Cadrul general(IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării(IVS 101); SEV 102 – Documentare și conformare(IVS 102); SEV 103 – Raportare(IVS 103); SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104); SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
 - o Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare(IVS 400); SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică(EVIP); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - o Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 – Verificarea evaluării; Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- c) Legislația în domeniu:
 - Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
 - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- d) documentele de proprietate.

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale;

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Internet – linkuri privind valorile de ofertare / tranzacționare ale comparabilelor, au fost preluate din următoarele:

Chirii Spații Comerciale - MEDIMAR:

- ✓ pentru **COMPARABILA 1**: internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constant/central/birou-de-inchiriat-XECR1402D?lista=12506647&pagina=lista> și informații telefonice de la: agenție imobiliară Zig Zag Intermed, agent imobiliar Oana Barbieru, tel. 0724.175.133
- ✓ pentru **COMPARABILA 2**: internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constant/tomis-ii/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC88142JG?lista=12506647&pagina=lista> și informații telefonice de la: agenție imobiliară King Imobiliare, secretariat, tel. 0374.451.090
- ✓ pentru **COMPARABILA 3**: internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constant/tomis-ii/birou-de-inchiriat-XG2J04059?lista=12506647&pagina=lista> și informații telefonice de la: agenție imobiliară Euroclas Real Estate, agent Patru Cristian, tel. 0724.261.200

Chirii Spatii Comerciale - CARDIOSCAN:

- ✓ pentru **COMPARABILA 1:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-XEcr1402D?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Zig Zag Intermed, agent imobiliar Oana Barbieru, tel. 0724.175.133
- ✓ pentru **COMPARABILA 2:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/ultracentral/spatiu-comercial-de-inchiriat-XCNQ1404Q?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Re/Max Future Home, agent imobiliar Acatrinei Karina, tel. 0757.775.672
- ✓ pentru **COMPARABILA 3:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/tomis-ii/birou-de-inchiriat-X62J04059?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Euroclas Real Estate, agent Patru Cristian, tel. 0724.261.200

Chirii Spatii Comerciale - POZITRON:

- ✓ pentru **COMPARABILA 1:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-XEcr1402D?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Zig Zag Intermed, agent imobiliar Oana Barbieru, tel. 0724.175.133
- ✓ pentru **COMPARABILA 2:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/tomis-ii/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC88142JG?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara King Imobiliare, secretariat, tel. 0374.451.090
- ✓ pentru **COMPARABILA 3:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/tomis-ii/birou-de-inchiriat-X62J04059?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Euroclas Real Estate, agent Patru Cristian, tel. 0724.261.200

Chirii Spatii Comerciale - OXYGAS:

- ✓ pentru **COMPARABILA 1:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/casa-de-cultura/spatiu-comercial-de-inchiriat-XCNQ1404Q?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Re/Max Future Home, agent imobiliar Glodeanu Cosmin, tel. 0767.125.290
- ✓ pentru **COMPARABILA 2:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/ultracentral/spatiu-comercial-de-inchiriat-XCNQ1404Q?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Re/Max Future Home, agent imobiliar Acatrinei Karina, tel. 0757.775.672
- ✓ pentru **COMPARABILA 3:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/trocadero/spatiu-comercial-de-inchiriat-XEcr14022?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Zig Zag Intermed, agent imobiliar Oana Barbieru, tel. 0724.175.133

Chirii Spatii Comerciale - EUROSANTIS:

- ✓ pentru **COMPARABILA 1:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-XBIA0400T?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Miaconst Project, agent imobiliar Mihai Parlogea, tel. 0724.315.696
- ✓ pentru **COMPARABILA 2:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-XEcr14025?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Zig Zag Intermed, agent imobiliar Oana Barbieru, tel. 0724.175.133
- ✓ pentru **COMPARABILA 3:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-XEcr14004?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Zig Zag Intermed, agent imobiliar Oana Barbieru, tel. 0724.175.133

Chirii Spatii Comerciale – OPTICA MEDICALA:

- ✓ pentru **COMPARABILA 1:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-XOFJ040A3?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Euro Travel, consultant imobiliar, tel. 0722.109.880
- ✓ pentru **COMPARABILA 2:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/tomis-ii/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC881436S?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara King Imobiliare, secretariat, tel. 0374.451.090
- ✓ pentru **COMPARABILA 3:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-XEcr14025?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Zig Zag Intermed, agent imobiliar Oana Barbieru, tel. 0724.175.133

Chirii Spatii Comerciale - RENTALS

- ✓ pentru **COMPARABILA 1:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/ultracentral/spatiu-comercial-de-inchiriat-XCNQ1404Q?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Re/Max Future Home, agent imobiliar Acatrinei Karina, tel. 0757.775.672
- ✓ pentru **COMPARABILA 2:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/casa-de-cultura/spatiu-comercial-de-inchiriat-XCNQ1404O?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Re/Max Future Home, agent imobiliar Glodeanu Cosmin, tel. 0767.125.290
- ✓ pentru **COMPARABILA 3:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/trocadero/spatiu-comercial-de-inchiriat-XEcr14022?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Zig Zag Intermed, agent imobiliar Oana Barbieru, tel. 0724.175.133

Chirii Spatii Comerciale – SYNEVO Pol.1:

- ✓ pentru **COMPARABILA 1:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/blrou-de-inchiriat-XBIA0400T?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Miaconst Project, agent imobiliar Mihai Parlogea, tel. 0724.315.696
- ✓ pentru **COMPARABILA 2:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-XEcr14025?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Zig Zag Intermed, agent imobiliar Oana Barbieru, tel. 0724.175.133
- ✓ pentru **COMPARABILA 3:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-XEcr14004?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Zig Zag Intermed, agent imobiliar Oana Barbieru, tel. 0724.175.133

Chirii Spatii Comerciale – Spitalul Judetean:

- ✓ pentru **COMPARABILA 1:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/casa-de-cultura/spatiu-comercial-de-inchiriat-XEcr14029?lista=320771566&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Zig Zag Intermed, agent imobiliar Oana Barbieru, tel. 0724.175.133
- ✓ pentru **COMPARABILA 2:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/casa-de-cultura/spatiu-comercial-de-inchiriat-XEL204000?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara Rafia Real Estate, agent imobiliar Cristina Stinga, tel. 0728.929.156
- ✓ pentru **COMPARABILA 3:** internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/tomis-ii/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC88142JG?lista=12506647&pagina=lista> si informatii telefonice de la: agentie imobiliara King Imobiliare, secretariat, tel. 0374.451.090

Chirii Spatii Comerciale – SYNEVO Pol.2:

- ✓ pentru **COMPARABILA 1**: internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-XEcr1402D?lista=12506647&pagina=lista> si informații telefonice de la: agentie imobiliara Zig Zag Intermed, agent imobiliar Oana Barbieru, tel. 0724.175.133
 - ✓ pentru **COMPARABILA 2**: internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/tomis-ii/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC88142JG?lista=12506647&pagina=lista> si informații telefonice de la: agentie imobiliara King Imobiliare, secretariat, tel. 0374.451.090
 - ✓ pentru **COMPARABILA 3**: internet <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/tomis-ii/birou-de-inchiriat-X62J04059?lista=12506647&pagina=lista> si informații telefonice de la: agentie imobiliara Euroclas Real Estate, agent Patru Cristian, tel. 0724.261.200
- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluata: situație juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
 - Informații privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.);
 - Agenții imobiliare;

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului vericator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel

de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. În cazul în care există diferențe între suprafețele din actul de proprietate și schitele cadastrale sau extrasul de carte funciara, conform instrucțiunilor bancii se folosește suprafața cea mai mică (abatere de la standard, conform caruia suprafața este data de măsurătorile cadastrale).

Ipoteze speciale

- Terenul și cotele indivize nu fac obiectul evaluării.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța referitor la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Documentația privind suprafețele clădirilor nu poartă viza ANCPI. Presupunem că aceasta este corectă și reprezintă fidel realitatea nefiind neconcordanțe între aceasta și documentația originală.
- Chiria de piață a fost estimată în următoarele ipoteze speciale semnificative.
 - s-a evaluat chiria de piață în ipoteza că locatarii nu plătesc taxe/impozite pe clădire.
 - s-a luat în calcul nivelul de finalizare la data inspecției, valoarea investițiilor de către chiriasi în imobile nu sunt analizate distinct în acest raport.
 - cheltuielile cu întreținerea sunt achitate de chiriasi.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standarde Generale

- SEV 100 - Cadrul general(IVS Cadrul general);
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării(IVS 101);
- SEV 102 – Documentare și informare(IVS 102);
- SEV 103 - Raportare(IVS 103);
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;

Standarde pentru active

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare(IVS 400);
- SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica(EVIP);
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizari specifice

- SEV 400 – Verificarea evaluarii

12. Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format electronic si editat catre solicitant.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si Proprietarul

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA, situat in localitatea Constanta,

1.1 Proprietatea

Jud. Constanta avand ca spatii comerciale:

- ▶ Spatiul 1 (Pozitron) – 428,10 mp
- ▶ Spatiul 2 (Medimar) - 248.75mp
- ▶ Spatiul 3 (Cardioscan) - 198,39 mp
- ▶ Spatiul 4 (Oxygas) - 161 mp
- ▶ Spatiul 5 (Eurosantis) – 76,527 mp
- ▶ Spatiul 6 (Optica Medicala) – 22,75 mp
- ▶ Spatiul 7 (Rentals) – 150 mp
- ▶ Spatiul 8 (Synevo – Policlinica nr.1) – 70 mp
- ▶ Spatiul 9 (Synevo – Policlinica nr.2) – 250 mp
- ▶ Spatiul 10 (Synevo – Sp. Judetean) – 630 mp

1.2 Proprietari si situatia juridica

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA,

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorului si care sunt anexate (vezi ANEXE), la prezentul raport si anume:

- Contracte de inchiriere
- Procese verbale de predare primire spatiu
- Releveu
- Plan de amplasament

1.3 Ipoteci

Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

1.4 Utilizarea actuala

La data inspectiei s-a constatat ca, toate spatiile au utilizare comerciala.

2. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

- 2.1 Cartier Proprietatea in cauza este situata in localitatea Constanta, cartier Tomis II, jud. Constanta. In zona regasindu-se multe spatii comerciale si blocuri cu regim de inaltime P+4E, P+5E.
- 2.2 Strada Accesul se realizeaza din Bd. Tomis.
- 2.3 Transportul public Retea de mijloace de transport in comun maxi-taxi si autobuze.
- 2.4 Zona
- Zona urbana – central – langa Parcul Tomis II, cu deschidere la Bdul Tomis si str. Nicolae Iorga
 - Dotări și rețele edilitare bune.
 - Poluare moderata. Ambient civilizat.

3. Infrastructura terenului

- 3.1 Suprafata terenului Nu este cazul.

4. Starea Proprietatii

- 4.1 Imbunatatiri Nu este cazul.

CAPITOLUL IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. Analiza preliminara a economiei
- Din punct de vedere edilitar: zona analizata este în stagnare
 - Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie activa in dezvoltare; somaj scazut

Constanța este unul dintre cele mai vechi orașe atestate de pe teritoriul României. Prima atestare documentară datează din 657 î.Hr. când pe locul actualei peninsule s-a format o colonie greacă numită Tomis.

Mărginit la est de Marea Neagră, la vest de Dunăre și la sud de granița cu Bulgaria, străbătut de canalul ce leagă fluviul de mare, conectat la București printr-o autostradă și o cale ferată modernizată, pe care trenurile circulă cu 160 de kilometri la oră, și având una dintre cele mai blânde clime din țară, județul Constanța își valorifică din plin avantajele.

În primul rând, pe coastă se găsesc cele mai mari trei porturi maritime ale României (Constanța Sud-Agigea, Midia și Mangalia). Prin Portul Constanța au trecut anul trecut 43 de milioane de tone de mărfuri, ceea ce îl plasează în top 15 în Uniunea Europeană. Apoi, sutele de hoteluri, pensiuni și campinguri din stațiunile de pe malul mării, găzduiesc în fiecare an peste un milion de turiști, ce cheltuiesc aici, potrivit estimărilor patronatelor din domeniu, circa 100 de milioane de euro.

Sectoarele industriale mai importante care s-au dezvoltat în județul Constanța, ca o consecință a evoluției istorice a regiunii precum și a cerințelor pieții sunt:

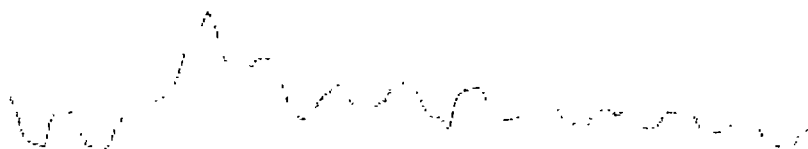
- Construcțiile navale – *Șantierelor navale existente în Constanța, Midia și Mangalia pot construi nave noi până la 250.000 tdw și pot efectua lucrări de reparații, conversii, lungiri, scurtări nave, reparații motoare, echipamente navale electrice și electronice, proiectare, inginerie navală, operațiuni de comerț exterior.*

- Industria alimentară - *deține un loc important în economia județului, având agenți economici reprezentativi în toate subramurile sale: morărit și panificație, vin și băuturi alcoolice, lapte și produse lactate, carne și produse din carne, ulei comestibil, conserve și sucuri naturale din fructe și legume, semiconserve, conserve carne și pește.*
- Industria chimică și petrochimică - *asigură prelucrarea a peste 4 milioane de tone de petrol și produse petroliere pentru a obține combustibili, hidrocarburi aromatice, gaze lichefiate.*
- Industria materialelor de construcții - *asigură elementele necesare specifice: ciment, prefabricate, plăci compozite, poliester, adezivi, vopsele.*
- Industria textilă și de confecții - *are reprezentanți importanți și în județul Constanța. Industria prelucrătoare a lemnului produce o varietate de modele de mobilă atât pentru casă cât și pentru grădini sau birouri.*

La 1 ianuarie 2019 populația, județului Constanța, după domiciliu, conform datelor Biroului Județean de Statistică Constanța, număra 766.000 locuitori, rata șomajului fiind de 2,7%. PIB-ul județului este de 8,9 miliarde de euro, aflându-se în primele 5 județe ale României.

Chiar dacă județul Constanța figurează printre cele care își aduc o contribuție importantă la PIB-ul României, numărul locurilor de muncă fluctuează și este pro-ciclic și depinde de sezonul estival, conform celor de mai jos:

Activitatea sezonieră în PIB, 2007 - 2019



Se observă cum în lunile de vară numărul șomerilor se reduce, în timp ce în sezonul rece, acesta crește. În primele 9 luni ale anului s-au înregistrat 1,3 milioane de turiști, din care doar 56 de mii de turiști străini. Numărul salariaților din județ a înregistrat la finalul lunii septembrie 188 de mii de persoane, câștigul salarial mediu net fiind de 2.700 de lei.

Produsul intern brut al județului Constanța a crescut cu o viteză dublă față de cea a restului economiei de la deschiderea autostrăzii București – Constanța, în noiembrie 2012 și până în prezent, arată datele Institutului Național de Statistică și ale Comisiei Naționale de Prognoză.

Astfel, PIB-ul în valoare nominală al județului Constanța a avut o creștere în perioada 2012-2016 de 56%, față de o creștere nominală de 29% a PIB-ului României.

Cu cele 57,2 de miliarde de lei cât a reprezentat PIB, Constanța a fost la nivelul anului trecut cel mai puternic județ din regiunea Sud-Est, care mai include Brăila, Buzău, Galați, Tulcea și Vrancea. Salariul mediu net lunar a

fost, în anul 2022, de 2.344 de lei, iar rata șomajului se situează sub media națională, fiind de 2,9%.

În privința turismului, județul Constanța rămâne lider absolut în România, la fel ca în ediția de anul trecut a topului Forbes 40 cele mai bune orașe pentru afaceri: în 2022, numărul de înnoptări în structurile turistice din județul Constanța a crescut semnificativ până la peste 5 milioane de înnoptări.

Astfel, în pofida faptului că sezonul estival durează doar trei luni, județul Constanța depășește stațiunile montane din județele Prahova și Brașov, unde sezonul estival se întinde pe toată durata anului.

Portul rămâne o sursă importantă de venit. În ultimii cinci ani, Portul Constanța a fost lider între porturile europene în ceea ce privește traficul de cereale, operând anual, în medie, peste 18 milioane de tone, potrivit datelor Companiei Naționale Administrația Porturilor Maritime Constanța. Din traficul total înregistrat, traficul maritim a fost 11,46 milioane tone (creștere de 4% față de anul anterior), iar cel fluvial a reprezentat 3,58 milioane tone (creștere de 53,87% față de anul precedent). Alte grupe de mărfuri la care s-au înregistrat creșteri de trafic sunt: minereuri și deșeuri neferoase, produse metalice, minerale brute sau prelucrate, îngrășăminte, lemn și plută.

Portul Constanța este cel mai mare port la Marea Neagră și putea reprezenta pentru investitori o poartă de ieșire a mărfurilor în exterior. Constanța este legată rutier de București de autostrada A2/A4, are o rețea de căi ferate excelent conectate cu sistemul național și european, Portul Constanța reprezintă atât un punct de pornire, cât și un punct final pentru Coridorul de Transport Paneuropean 4.

Piața muncii depinde în Constanța, preponderent, de trei domenii, turistic, agricol și cel portuar. Apariția unor companii mari ar putea reseta atât piața muncii, prin atragerea de capital uman, dar și prin creșterea concurenței dintre angajatori pentru a atrage cei mai buni angajați. Astfel salariile se vor majora, având un efect benefic asupra taxelor și impozitelor încasate de către autoritățile loc, care vor putea majora investițiile locale.

Constanța înregistrează o bulă imobiliară, în condițiile în care se construiește tot mai mult, în timp ce numărul populației scade. Deși figurează în primele 5 județe ale României, ca pondere în PIB, Constanța este doar un pol al prosperității relative, avantajele poziției geografice nu au fost fructificate pe deplin din punct de vedere economic.

2. Piața Specifica

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

- este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora;
- fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix;
- nivelul prețurilor este influențat de tipul de finanțare oferit de banci, dobânzile practicate de acestea, durata rambursării creditelor și mărimea avansului, decalaj de timp între cerere și ofertă, fapt ce necesită un timp relativ lung de expunere la vânzare;
- proprietatea imobiliară este un produs durabil, cu grad scăzut de lichiditate,

tranzacțiile presupunând sume mari de bani;

- piața imobiliară este o piață limitată prin suprafețele de teren existente și prin posibilitățile de dezvoltare ale acestora prin construirea de locuințe, birouri, spații comerciale, industriale. Aceasta particularitate impune ca principiu fundamental conceptul de cea mai bună utilizare a terenului;
- piața imobiliară nu este o piață eficientă, datorită sfecificului cererii și ofertei, a factorilor care acționează și a participanților;
- proprietate imobiliară asigură satisfacerea unor necesități de bază: populația are nevoie de locuințe, proprietățile comerciale, industriale sunt legate într-o anumită măsură de satisfacerea unor nevoi de bază.

Piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a chirilor, categoria de folosinta spatii comerciale amplasate in localitatea Constanta.

3. Oferta de proprietati similare

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit pret, la un anumit moment si anume loc indica raritatea relativa a acelui bun, care este factor de baza al valorii.

Oferta se refera la disponibilitatile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar. Oferta competitiva cuprinde studierea si analiza urmatoilor factori:

- cantitatea si calitatea ofertei concurentiale;
- volumul constructiilor noi, concurente sau complementare;
- disponibilitatea si pretul terenului liber;
- costurile de constructie;
- numarul de proprietati vacante;
- transformarea pentru utilizari alternative;
- disponibilitatea creditelor pentru constructii.

Pentru proprietatile similare sau apropiate proprietatii evaluate, oferta este in crestere moderata.

Analiza ofertei competitive s-a bazat pe datele obținute din inspectarea zonei, din discuții cu agenți imobiliari, vânzatori de proprietăți imobiliare comparabile, precum și din studierea anunțurilor de vânzare din presa locală și de pe site-urile specializate în astfel de vânzări.

4. Cererea de proprietati similare

În domeniul proprietatilor imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliara care doreste a fi cumparata sau inchiriata, la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifesta intentia pentru achizitionarea sau inchirierea de proprietati de natura celor supuse evaluarii. Astfel, cererea este influentata foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potentialului de dezvoltare a zonei, etc).

Cererea fata de proprietati similare este la un nivel destul de scazut.

5. Echilibrul pietei

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Usor dezechilibru in favoarea ofertei de vinzare, pentru zona analizata fiind

vorba de o piata a vinzatorilor. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

CAPITOLUL V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

1. Generalitati

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

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea 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.

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

- cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- **Permisă legal:** pentru a determina utilizările legal permise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.
- **Posibilă fizic:** dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc). Structura

geologică a terenului poate împiedica sau face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi : clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple. Prin dimensiunile proprietății analizate terenul impune restricții de dimensionare a amprentei la sol a construcțiilor. Chiar dacă terenul de fundare permite edificarea unor construcții înalte, acestea sunt limitate de restricții de ordin arhitectural.

- **Fezabilă financiar:** Utilizările care au îndeplinit criteriile permisă legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea proprietății în zona de elită a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context, fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului, fie prin vânzarea fie prin închirierea proprietății cu construcția edificată, nu ca teren liber.
- **Maxim productivă:** Dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

2. Cea mai buna utilizare a terenului liber Nu este cazul.

CAPITOLUL VI. EVALUARE

1. Metodologia de evaluare de Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, *Standardele de Evaluare a Bunurilor* prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume : *abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost*, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize, etc. Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

▪ **Justificarea metodei de evaluare alese:**

Proprietatea evaluata este o proprietate de dimensiuni medii, in prezent utilizata in segmentul comercial – (farmacie, laborator analize medicale si spatiu comercial)

valorii. Criteriile cu ajutorul cărora evaluatorul își formulează o opinie finală asupra valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorii opinează că valoarea de închiriere a proprietăților analizate este de:

Centralizator valori

Spatiu	Suprafata utila (m ²)	Valoare (lei/mp)	Valoare (euro/mp)	Total (Lei)	Total (Euro)
Spatiu 1 (Medimar)	284.00 m ²	38.02	7.69	10.797	2.185
Spatiu 2 (Cardioscan)	198.40 m ²	42.50	8.60	8.433	1.707
Spatiu 3 (Pozition)	362.30 m ²	40.56	8.21	14.695	2.974
Spatiu 4 (Oxygen)	150.00 m ²	40.45	8.19	6.068	1.228
Spatiu 5 (Eurosantis)	76.53 m ²	34.91	7.06	2.672	541
Spatiu 6 (Optica Medicala)	22.84 m ²	32.63	6.60	745	151
Spatiu 7 (Rentals)	150.00 m ²	40.45	8.19	6.068	1.228
Spatiu 8 (Synexo - Policlina nr.1)	70.00 m ²	34.74	7.03	2.432	492
Spatiu 9 (Synexo - Sp Judetean)	630.00 m ²	34.98	7.08	22.038	4.460
Spatiu 10 (Synexo - Policlina nr.2)	250.00 m ²	40.68	8.23	10.169	2.058

Valoarea selectată a fost obținută prin metoda comparațiilor directe din următoarele considerente:

Informațiile obținute din piață și utilizate în cadrul metodei comparației vânzărilor sunt mai numeroase și mai precise decât în cadrul celorlalte abordări;

Au fost identificate suficiente proprietăți similare oferite spre închiriere pe piață, unele dintre ele având caracteristici foarte apropiate de proprietatea subiect;

Referitor la valoarea aleasă pot fi precizate următoarele:

Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;

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.

EXPERT EVALUATOR

ing. Liviu BARDA

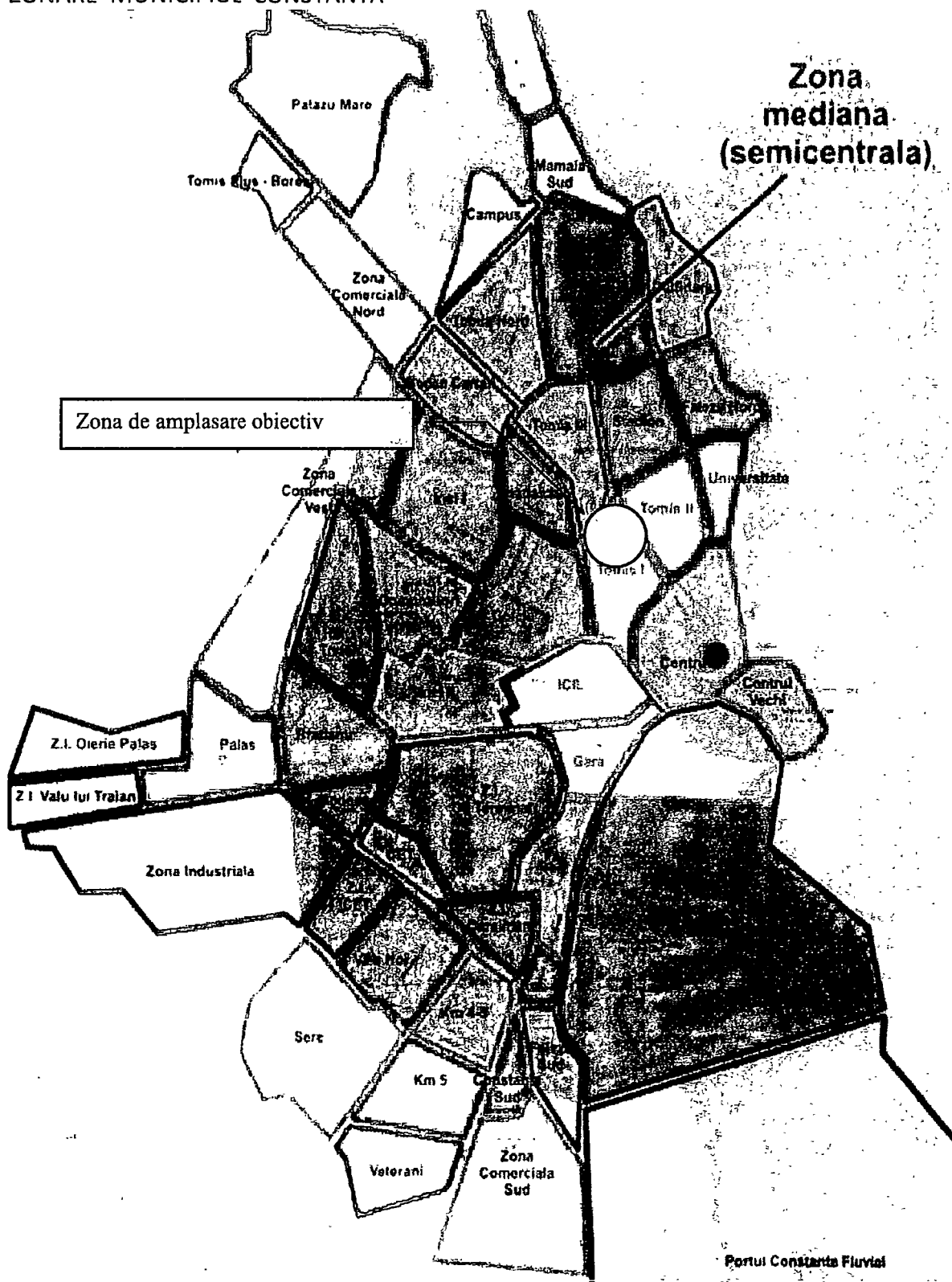
MEMBRU TITULAR ANEVAR

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING SRL

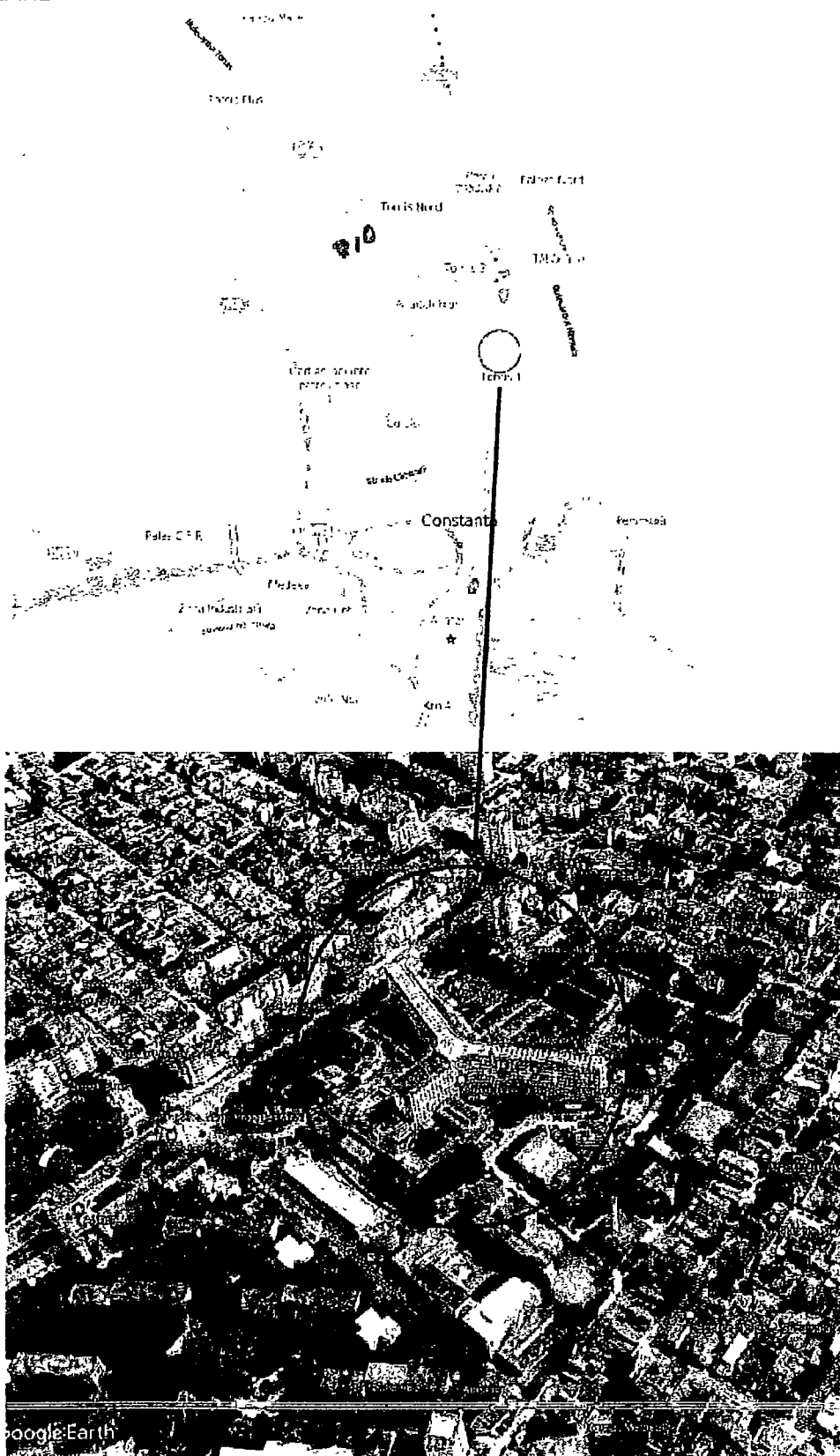
CAPITOLUL VIII. ANEXE

1. *Harta localizare;*
2. *Fotografii;*
3. *Grile de comparatie directa si date de piata utilizate;*
4. *Documente proprietate.*

ZONARE MUNICIPIUL CONSTANTA

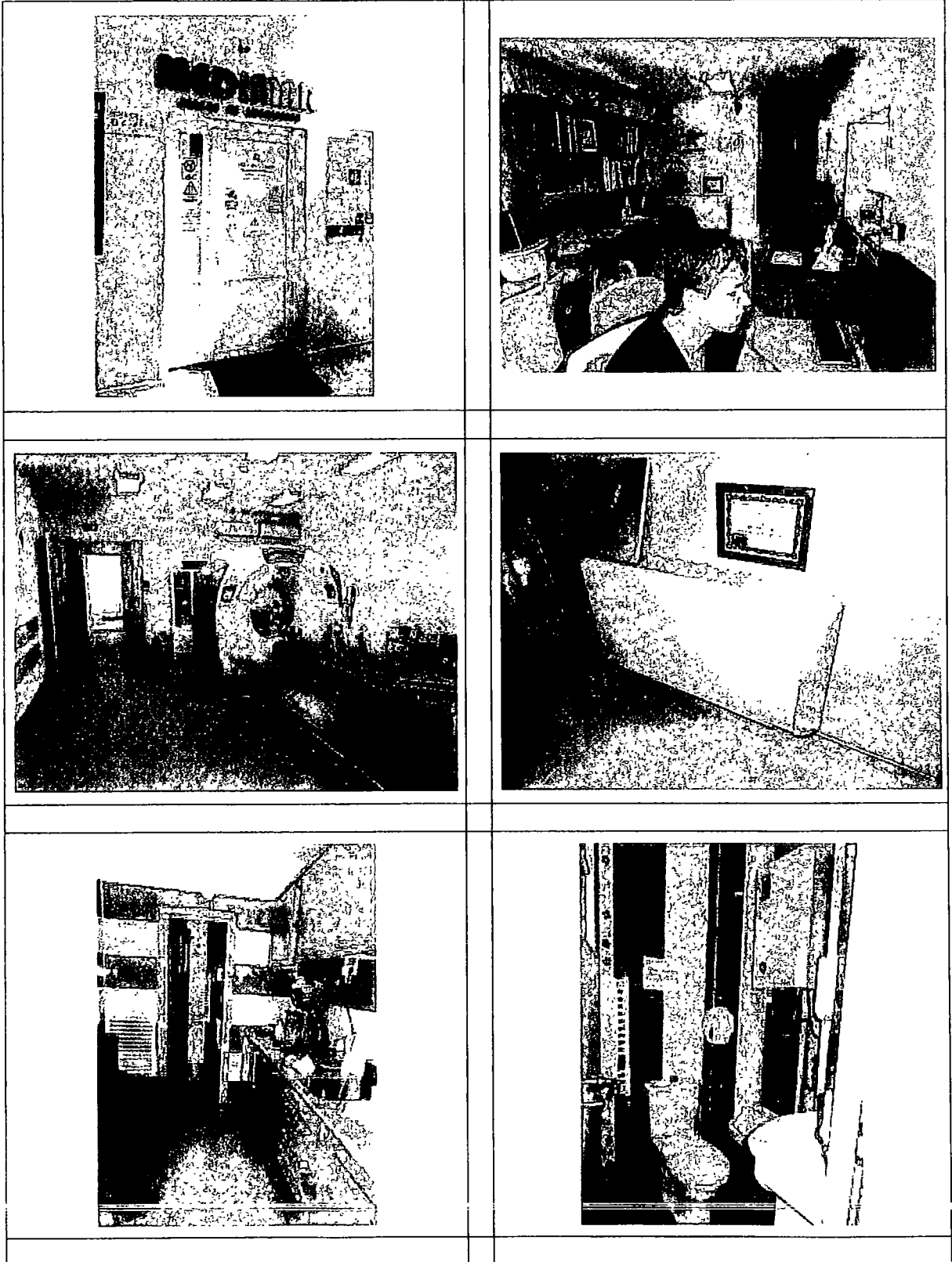


LOCALIZARE

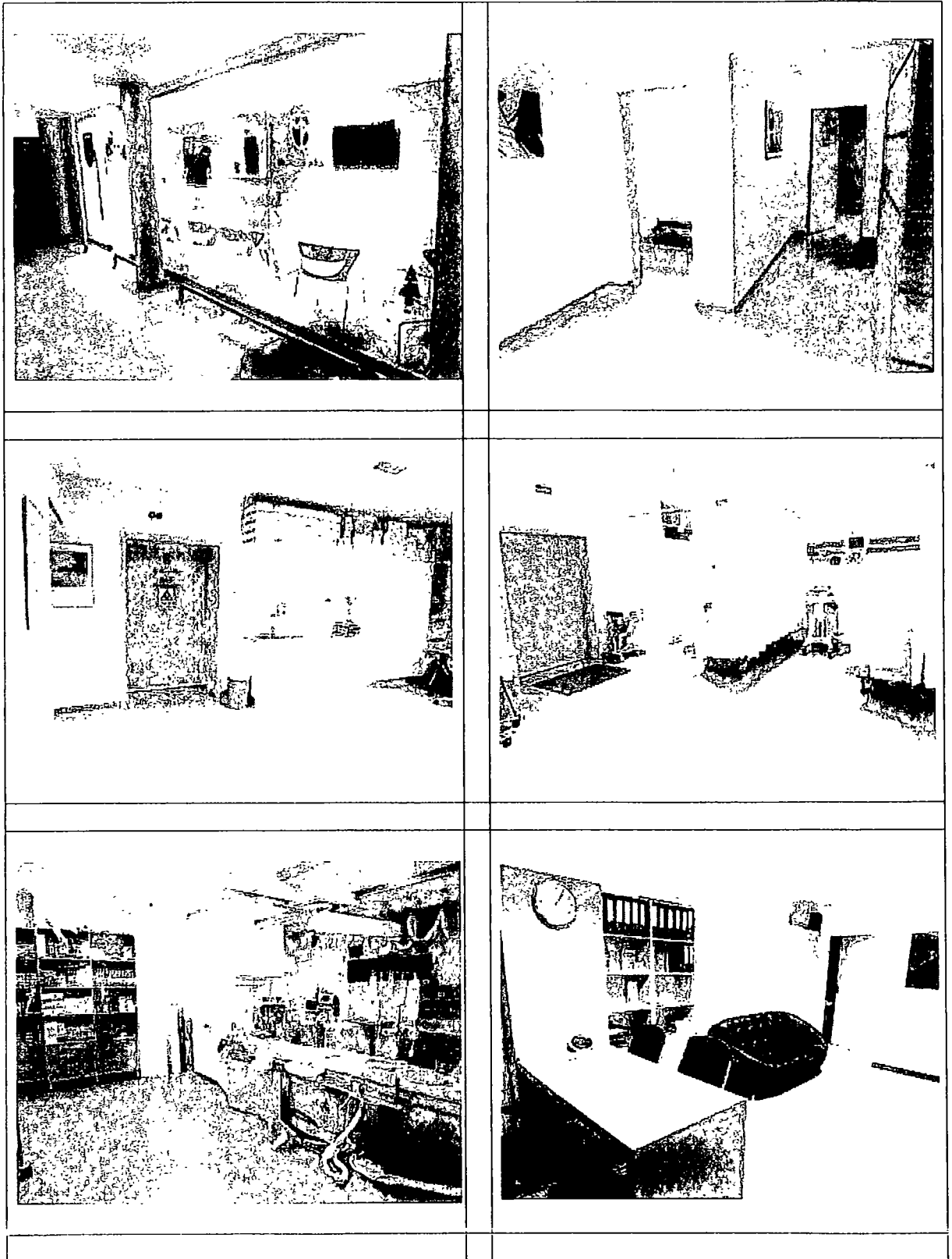


MONTAJ FOTO

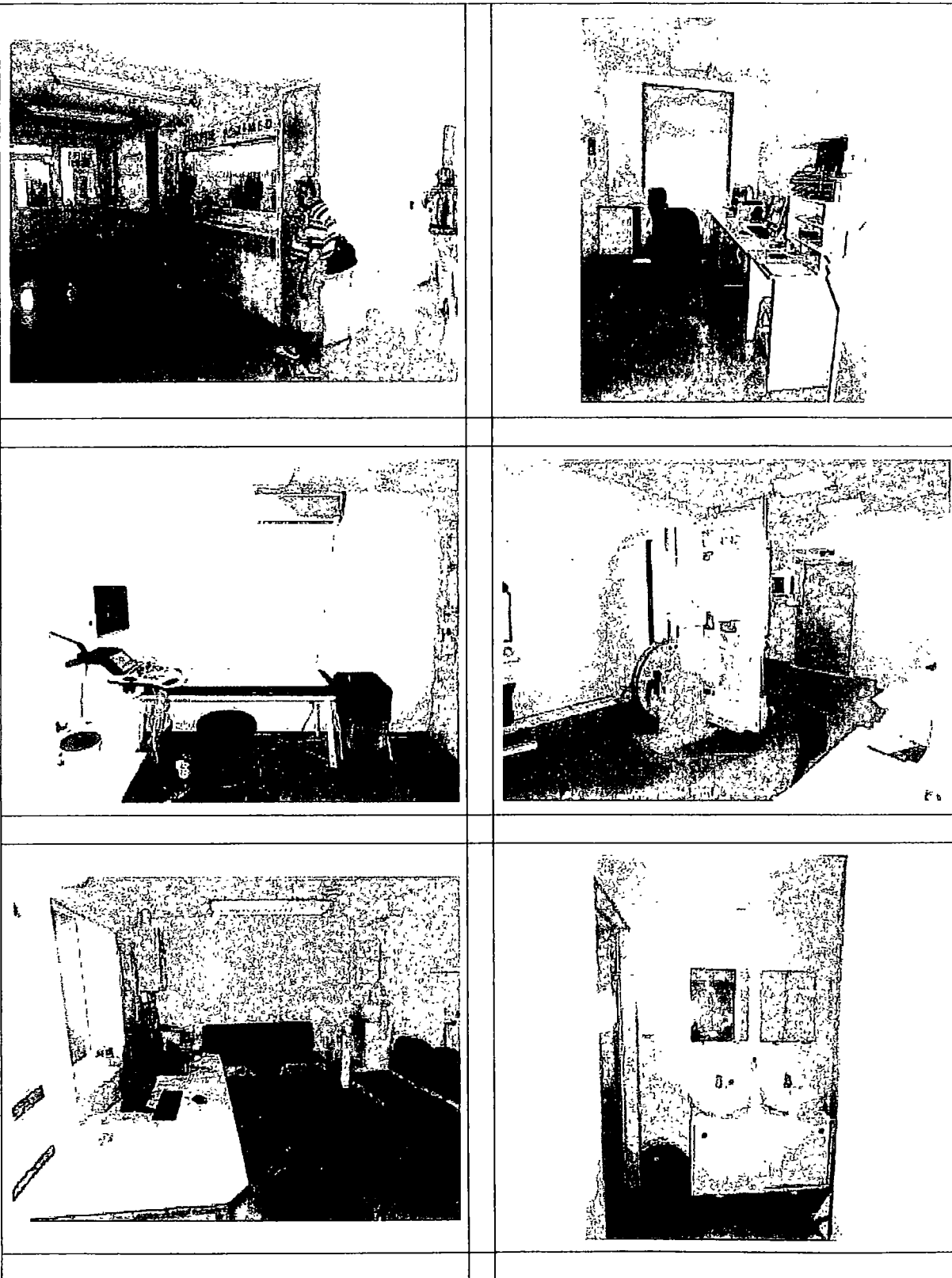
1. MEDIMAR



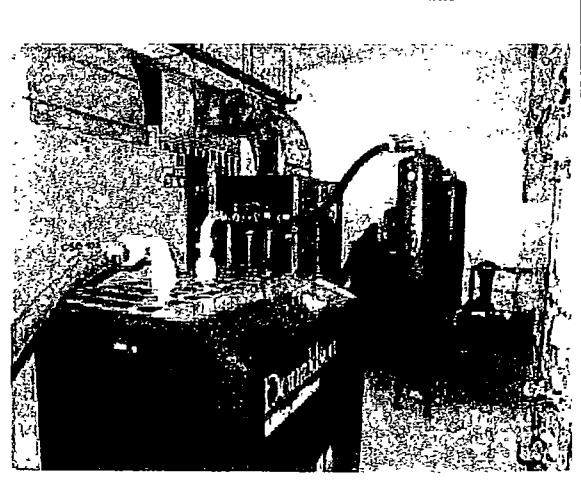
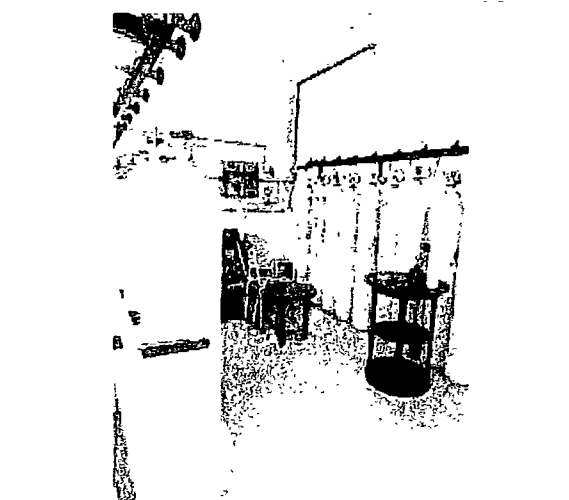
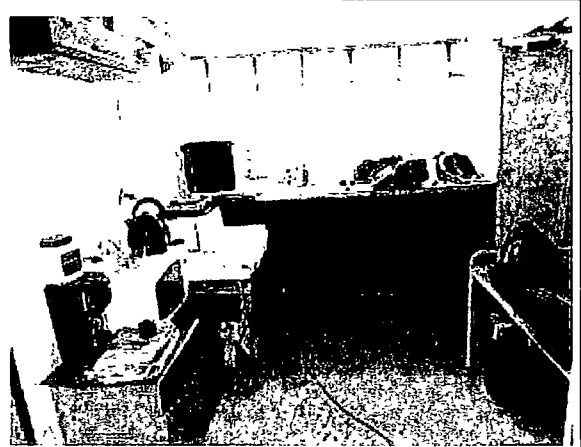
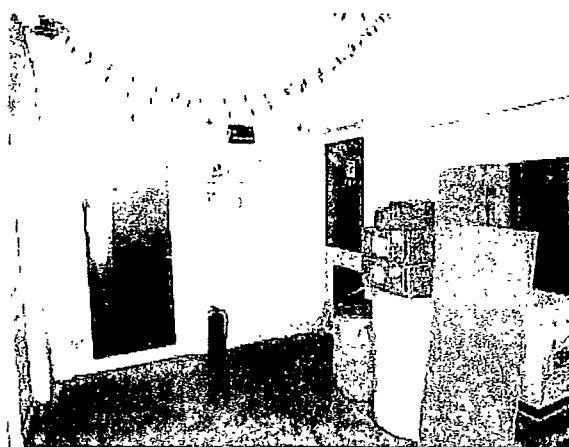
2. CARDIOSCAN



3. POZITRON



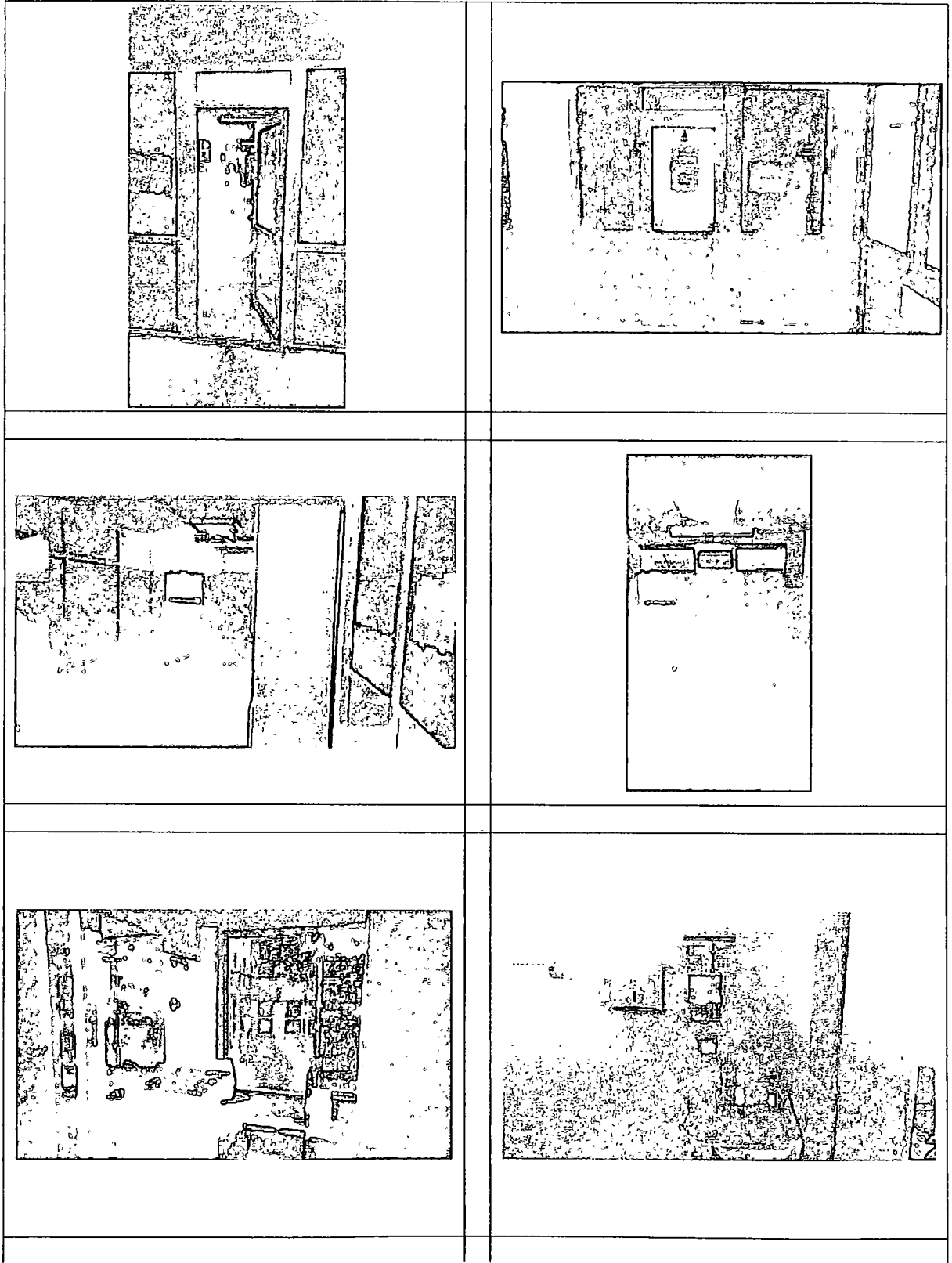
4. OXYGAS



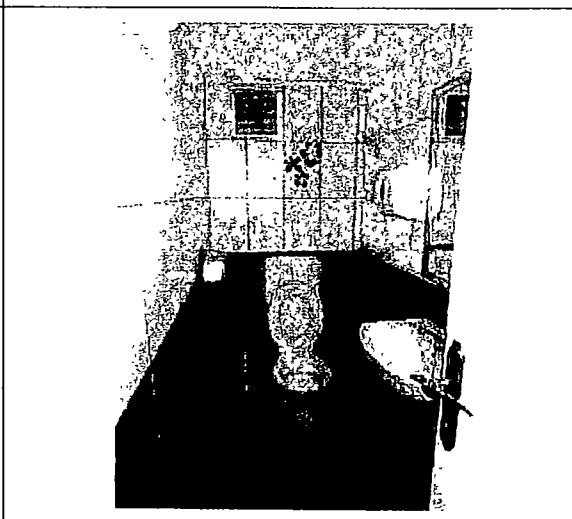
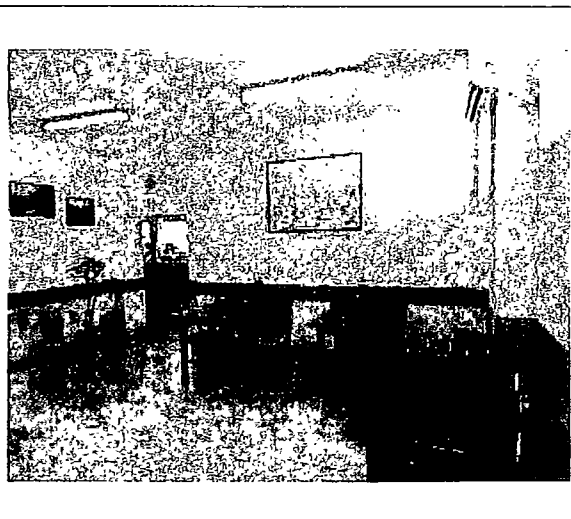
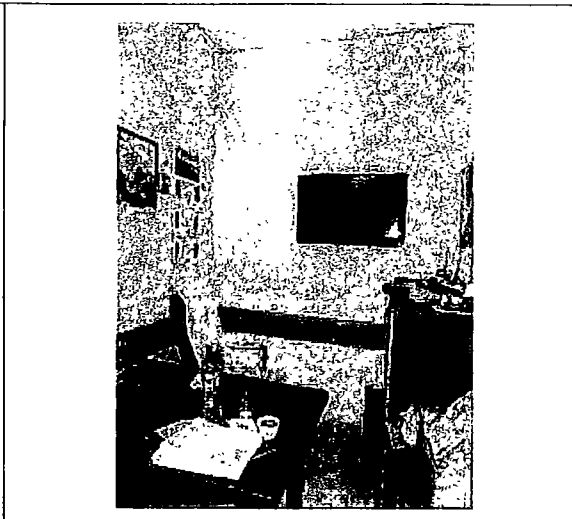
5. S.C. EUROSANTIS SRL




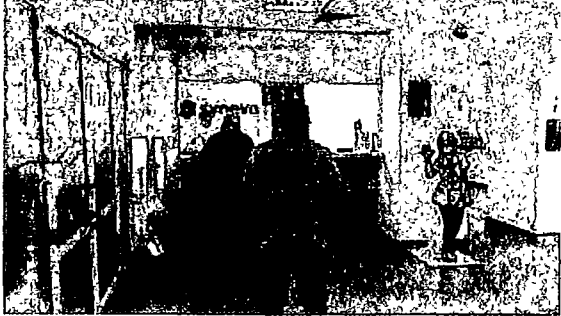

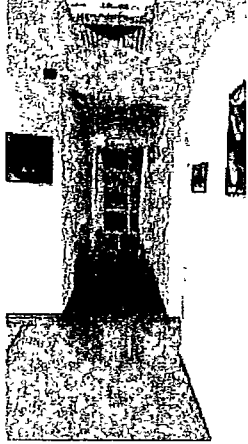
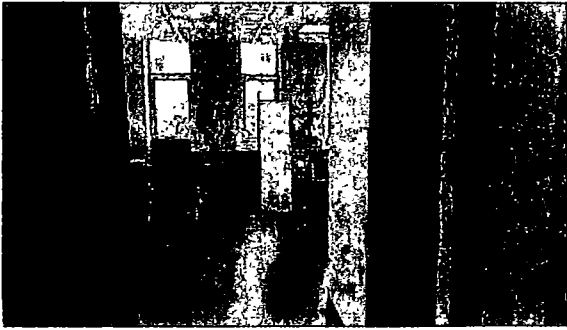

6. Spatiu fosta Optica Medicala



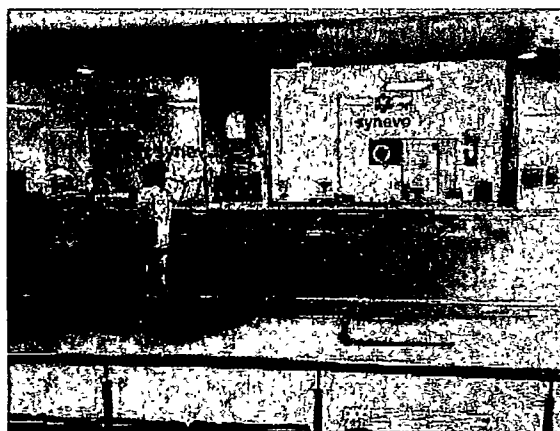
7. S.C. RENTALS SRL



8. S.C. SYNEVO SRL

S.C. SYNEVO SRL



S.C. SYNEVO SRL



Anexa – Grile de comparatie

COMPARAȚIE CHIRIE - SPAȚIU COMERCIAL MEDIMAR				
ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m ²)	284,00 m ²	222 m ²	300 m ²	215 m ²
Pret chirie (€/lună)		2.664 €/lună	4.000 €/lună	2.365 €/lună
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Margi de negociere (%)		-10%	-60%	-33%
Margi de negociere (€)				
Pret estimat de închiriere (€)		2.264 €	3.400 €	2.010 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	<i>negarantare</i>	<i>negarantare</i>	<i>negarantare</i>	<i>negarantare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.264 €	3.400 €	2.010 €
Condiții de piață	<i>currente</i>	<i>currente</i>	<i>currente</i>	<i>currente</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.264 €	3.400 €	2.010 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	<i>Splaiul Independenței, Constanta</i>	<i>B-dul Mamaia</i>	<i>Foșii II</i>	<i>Foșii II</i>
Comparabilă de referință		<i>locuie supereuă</i>	<i>locuie simlăă</i>	<i>locuie simlăă</i>
Ajustare (%)		-5%	0%	0%
Ajustare (€)		-113 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.151 €	3.400 €	2.010 €
Suprafața utilă (mp)	284,00 m ²	222,00 m ²	300,00 m ²	215,00 m ²
Diferență suprafață (m ²)		-62,00 m ²	116,00 m ²	-69,00 m ²
Ajustare unitară (€/m ² an)		16,2 €/m ²	11,3 €/m ²	9,4 €/m ²
Ajustare totală suprafața utilă (€)		-632 €	-181 €	-645 €
Ajustare totală suprafața utilă (%)		-28%	-5%	-32%
Pret ajustat (€)		2.784 €	3.219 €	2.655 €
Data PII	1967	2000	2000 - 2005	1990
Ajustare (%)		-11%	-11%	0%
Ajustare (€)		-307 €	-354 €	-212 €
Pret ajustat (€)		2.477 €	2.865 €	2.443 €
Utilități	<i>electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare</i>	<i>electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare</i>	<i>electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare</i>	<i>electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.477 €	2.865 €	2.443 €
Finisaje	<i>mediu</i>	<i>mediu</i>	<i>superior</i>	<i>mediu</i>
Ajustare (%)		0%	-20%	0%
Ajustare (€)		0 €	-580 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.477 €	2.185 €	2.443 €
Anexe (garaj, boxă, terasă etc)	<i>fără</i>	<i>fără</i>	<i>fără</i>	<i>fără</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.477 €	2.185 €	2.443 €
Alte ajustări	<i>spațiu comercial în clădire independentă</i>	<i>spațiu comercial în clădire independentă</i>	<i>spațiu comercial în clădire independentă</i>	<i>spațiu comercial în clădire independentă</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.477 €	2.185 €	2.443 €

Cheltuieli necesare după închiriere	N1	N1	N1	N1
Ajustare (%)		5%	0%	6%
Ajustare (€)		6 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.477 €	2.185 €	2.443 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		12%	36%	24%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		213 €	-1.215 €	433 €
			2.185 €	
			7,69 €	
Ajustare totală netă absolută (€)		187 €	1.815 €	78 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		-7%	-15%	3%
Ajustare totală brută absolută (€)		1.431 €	1.815 €	1.212 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		54%	45%	51%
Număr ajustări		1	3	2
Comparabila 3 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro		2.185 €		7,69 €
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei		10.797 lei		38 lei/m ²

Curs valutar: 1 € = 4,3412 lei.

Conform GEV §33(art. 50), selecția concluziei asupra valorii este determinată de proximitatea încălzirii comparabilei B, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, analiză și economic de caracteristicile imobilei subiect și asupra prețului în care s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

NOTA: Agenția de evaluare a 15% nu este considerată o ajustare în acest moment de comparații, ci o transformare a valorii de piață în cazul de chirie care reprezintă mărimea de negociere data evaluării având ca bază atâtudinea părților înțelegând pe piața (cumpărător și vânzător).

Explicații ajustări:

Condiții de închiriere: nu s-au aplicat ajustări

Condiții de plată: nu s-au aplicat ajustări

Localizare: s-a aplicat o ajustare de 5% la comparabila A, deoarece aceasta are o poziționare mai favorabilă, cu acces facil la bulevardul principal al orașului. Ajustarea a fost estimată prin analiza pieței specifice.

Suprafața utilă: se pot aplica ajustări negative / pozitive tuturor comparabilelor pentru diferența de suprafață față de subiectul analizat. Pentru diferențe de suprafață mai mici de 3 m² nu aplicăm corecții, piața bazându-se pe această diferență în valoare.

Data PIF: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor deoarece acestea au un an PIF mai recent decât cel al proprietății analizate. Se pot aplica ajustări raportându-ne la o durată de viață de 100 ani, în cazul utilizării normale, astfel încât aplicăm o ajustare de aproximativ 1% la diferența de 3 ani vecinime.

Utilități: nu s-au aplicat ajustări deoarece proprietatea analizată și comparabilele prezentate au același grad de echipare cu utilități. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Finisaje: s-a aplicat o ajustare de -20% euro/m² cuantificat în suma de 520 € în comparabila B, deoarece prin analiza comparativă a ofertelor și informațiile obținute de la persoana de contact rezultă ca nivelul de calitate al finisajelor este superior celui al proprietății analizate. Valoarea aplicată ca ajustare reprezintă cheltuielile estimate cu lucrările de modernizare pentru a aduce nivelul de calitate al finisajelor la proprietatea analizată similar cu cel al comparabilei selectate. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Anexegării, boxa, ferăstrău, etc): nu este cazul, nu s-au aplicat ajustări. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Cheltuieli cu amenajarea, reconversie, necesare după închiriere: nu este cazul, nu s-au aplicat ajustări. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Alte ajustări: nu este cazul, nu s-au aplicat ajustări.

COMPARAȚIE CHIRIE - SPATIU COMERCIAL CARDIOSCAN

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m ²)	198,46 m ²	222 m ²	135 m ²	215 m ²
Pret chirie (€/luna)		2.664 €/lună	1.761 €/lună	2.365 €/lună
Tipul comparabilei (oferți/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Margi de negociere (€)		-100 €	-261 €	-158 €
Margi de negociere (%)		-15%	-15%	-15%
Pret estimat de închiriere (€)		2.264 €	1.497 €	2.010 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	negotiatoare	negotiatoare	negotiatoare	negotiatoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.264 €	1.497 €	2.010 €
Condiții de piață	currente	currente	currente	currente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.264 €	1.497 €	2.010 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Spatul Județean, Constanta	Dobri Măruți	Leobuș	Tomis II
Comparabilă cu subiectul		comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare (%)		-4%	-5%	0%
Ajustare (€)		-113 €	-74 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.151 €	1.422 €	2.010 €
Suprafața utilă (mp)	198,40 m ²	222,00 m ²	135,48 m ²	215,00 m ²
Diferență suprafață (m ²)		23,60 m ²	-62,92 m ²	16,60 m ²
Ajustare suprafață (€/m ²)		10,2 €/m ²	13,1 €/m ²	11,5 €/m ²
Ajustare totală suprafață utilă (€)		-241 €	825 €	-155 €
Ajustare totală suprafață utilă (%)		-11%	48%	-8%
Pret ajustat (€)		1.910 €	2.117 €	1.855 €
Data PUI	1967	2000	2007	1990
Ajustare (%)		-11%	-13%	-8%
Ajustare (€)		-210 €	-275 €	-118 €
Pret ajustat (€)		1.700 €	1.842 €	1.707 €
Utilități	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		1.700 €	1.842 €	1.707 €
Finisaje	medii	medii	medii	medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		1.700 €	1.842 €	1.707 €
Anexe (garaj, boxă, terasă etc)	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		1.700 €	1.842 €	1.707 €
Alte ajustări	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		1.700 €	1.842 €	1.707 €

Cheltuieli necesare după închiriere	NU	NU	NU	NU
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0€	0€	0€
Pret ajustat (€)		1.709 €	1.842 €	1.707 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		27%	28%	16%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		-564 €	345 €	-314 €
				1.707 €
				8,60 €
Ajustare totală netă absolută (€)		964 €	81 €	-658 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		-36%	5%	-18%
Ajustare totală brută absolută (€)		961 €	1.310 €	658 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		36%	74%	18%
Numar ajustari		1	1	2
Comparabila 3 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro			1.707 €	8,60 €
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei			8.433 lei	43 lei/m ²

Curs valutar: 1 € = 4,9412 lei

Conținutul DEI 530/An. 50 se referă la concluzia asupra valorii este determinată de proprietatea imobilului comparabil C, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobilului subiect și asupra prețului carea s-a efectuat cele mai mici ajustări totale absolute.

NOTĂ: Acesta din urmă (17%) nu este considerată o ajustare și nu este element de compensare și o transformare a valorii de ofertă în prețului de vânzare prin negocierile majore de negociere la vânzare având ca bază situația percepției de piață a vânzătorului și cumpărătorului.

Explicații ajustări:

Condiții de închiriere: nu s-au aplicat ajustări

Condiții de piață: nu s-au aplicat ajustări

Localizare: s-a aplicat o ajustare de tip comparabil A și P deoarece acestea au o poziționare mai favorabilă cu acces facil la bulevardul principalele ale orașului. Ajustarea a fost estimată prin analiza pieței locale.

Suprafața utilă: se aplică ajustări negative (pozitive) tuturor comparabililor pentru diferențe de suprafață față de suprafața analizat. Pentru diferențe de suprafață mai mici de 3 m² nu aplicăm corecții, doar corectăm această diferență în valoare.

Data PIF: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabililor, deoarece acestea au un an PIF mai recent decât cel al proprietății analizate. Se pot aplica ajustări raportându-ne la o durată de viață de 100 ani în baza utilizare normale astfel încât aplicăm o ajustare de aproximativ 1% la diferența de 2 ani vechime.

Utilități: nu s-au aplicat ajustări, deoarece proprietatea analizată și comparabilele selectate au același grad de echipare cu utilități. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Finisaje: nu s-au aplicat ajustări deoarece proprietatea analizată și comparabilele selectate au un nivel de calitate al finisajelor, mobilier și echipamentelor similar. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Ancore(garaj, boxa, terasă, etc): nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Cheltuieli cu amenajarea, reconversie, necesare după închiriere: nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Alte ajustări: nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări.

COMPARAȚIE CHIRIE - SPATIU COMERCIAL POZITRON

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m ²)	362,30 m ²	222 m ²	300 m ²	215 m ²
Pret chirie (€/lună)		2.664 €/lună	4.000 €/lună	2.365 €/lună
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Mană de negociere (%)		-10%	-10%	-15%
Marjă de negociere (%)		-15%	-15%	-15%
Pret estimat de închiriere (€)		2.264 €	3.400 €	2.010 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	<i>nepartinitoare</i>	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.264 €	3.400 €	2.010 €
Condiții de piață	<i>currente</i>	subțire	currente	currente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.264 €	3.400 €	2.010 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	<i>Spitalul Județean Constanța</i>	Peștera Măstăreț	Tomis 1	Tomis 1
Comparație de adresa		metre suprafață	locuție comercială	locuție comercială
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		113 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.151 €	3.400 €	2.010 €
Suprafața utilă (mp)	362,30 m ²	222,00 m ²	300,00 m ²	215,00 m ²
Lucrează suprafață (m ²)		130,3 m ²	62,3 m ²	117,3 m ²
Ajustare suprafață (€/m ² util)		10,2 €	11,3 €	9,1 €
Ajustare totală suprafață utilă (%)		1,13%	0%	1,41%
Ajustare totală suprafață utilă (€)		62 €	21 €	69 €
Pret ajustat (€)		3.582 €	4.106 €	3.388 €
Data PFI	<i>1967</i>	2000	2000-2005	1990
Ajustare (%)		13%	-11%	-8%
Ajustare (€)		351 €	352 €	271 €
Pret ajustat (€)		3.188 €	3.654 €	3.117 €
Utilități	<i>electricitate, apă, canalizare gaz, climatizare</i>	electricitate apă canalizare gaz climatizare	electricitate apă canalizare gaz climatizare	electricitate apă canalizare gaz climatizare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		3.188 €	3.654 €	3.117 €
Finisaje	<i>medii</i>	medii	superioare	medii
Ajustare (%)		0%	-70%	0%
Ajustare (€)		0 €	-2.562 €	0 €
Pret ajustat (€)		3.188 €	1.092 €	3.117 €
Anexe (garaj, boxă, terasă etc)	<i>fără</i>	fără	fără	fără
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		3.188 €	1.092 €	3.117 €
Alte ajustări	<i>spațiu comercial în clădire independentă</i>	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		3.188 €	1.092 €	3.117 €

Cheltuieli necesare după închiriere	SI	SI	SI	SI
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		3.188 €	2.974 €	3.117 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		47%	-10%	67%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		924 €	-126 €	1.106 €
			2.974 €	
			8,21 €	
Ajustare totală netă absolută (€)		524 €	-1.026 €	752 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		20%	-16%	32%
Ajustare totală brută absolută (€)		2.338 €	1.438 €	1.003 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		88%	61%	85%
Număr ajustări		3	1	2
Comparabila 2 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro			2.974 €	8,21 €
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei			14.695 lei	41 lei/m ²

Curs valutar: 1 € = 4,9412 lei

Conform GIEV 6320/art. 50 selectarea corectă și asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă în care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea valorată subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

NOTA: Această umplutură (+15%) nu este considerată o ajustare și nu este element de corecție și/o transformare a valorii de ofertare în prețul de cumpărare (prin aproximarea marginii de negociere dată de studiul de piață) și nu este bază de calcul pentru calcularea comisioanelor pe piața vânzătorului și cumpărătorului.

Explicain ajustari

Condiții de închiriere: nu s-au aplicat ajustări

Condiții de piață: nu s-au aplicat ajustări

Localizare: s-a aplicat o ajustare de 0% comparabilii A deoarece aceasta are o poziționare mai favorabilă cu acces facil la bulevard și în apropiere de parcuri. Ajustarea a fost estimată prin analiza pieței specifice.

Suprafața utilă: se pot aplica ajustări negative tuturor comparabililor pentru diferența de suprafață față de suprafața analizată. Pentru diferențe de suprafață mai mici de 3 mp nu aplicăm corecții, ci doar înregistrăm aceste diferențe în raportare.

Data PIF: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabililor deoarece acestea au un an PIF mai recent decât cel al proprietății analizate. Se pot aplica ajustări raportându-se la o durată de viață de 100 ani întru utilizare normală a afișei încălzite prin o ajustare de aproximativ 1% la diferența de 1 an vechime.

Utilități: nu s-au aplicat ajustări deoarece utilitățile analizate și comparabililor similare au același grad de echivalență cu utilități. Evaluitorul poate utiliza analiza costurilor.

Finisaje: s-a aplicat o ajustare de +0,8 euro/mp însumând o sumă de 600 euro comparabilii B deoarece din analiza comparativă a ofertelor și informațiile obținute de la persoana de contact rezultă că nivelul de calitate a finisajelor este superior celui al proprietății analizate. Valoarea aplicată ca ajustare reprezintă cheltuieli estimate cu înzestrare de modernizare pentru a aduce nivelul de calitate și finisajelor la echivalența analizei, similar cu cel al comparabilii subiecte. Era următorul costul utilizat pentru analiza costurilor.

Anexele (garaj, boxa, terasă, etc): nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări. Evaluitorul poate utiliza analiza costurilor.

Cheltuieli cu amenajarea, reconversie, necesare după închiriere: nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări. Evaluitorul poate utiliza analiza costurilor.

Alte ajustări: nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări.

COMPARAȚIE CHIRIE - SPAȚIU COMERCIAL OXYGAS

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m ²)	156,90 m ²	130 m ²	135 m ²	196 m ²
Pret chirie (€/lună)		1.200 €/lună	1.761 €/lună	1.200 €/lună
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	tranzacție
Margă de negociere (%)		-18%	-2%	-18%
Margă de negociere (€)		-13%	-15%	-13%
Pret estimat de închiriere (€)		1.420 €	1.497 €	1.020 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	nepartănitoare	nepartănitoare	nepartănitoare	nepartănitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		1.020 €	1.497 €	1.020 €
Condiții de piață	currente	currente	currente	currente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		1.020 €	1.497 €	1.020 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Spitalul Județean Constanta	Cămin de Cultură	Școala Gimnazială	Procurator
Localizare în oraș	centru	locale referențe	locale referențe	locale referențe
Ajustare (%)		0%	-5%	5%
Ajustare (€)		0 €	-75 €	51 €
Pret ajustat (€)		1.020 €	1.422 €	1.071 €
Suprafața utilă (mp)	156,90 m ²	130,00 mp	135,48 mp	196,50 m ²
Diferență suprafață (mp)		26,90 mp	1,52 mp	39,60 mp
Ajustare suprafață (€/mp)		79 €/mp	11,1 €/mp	5,3 €/mp
Ajustare totală suprafață chirie (%)		15%	1%	12%
Ajustare totală suprafață chirie (€)		153 €	15 €	42 €
Pret ajustat (€)		1.228 €	1.583 €	1.094 €
Data PUI	196	2022	200	2005
Ajustare (%)		0%	-1%	-12%
Ajustare (€)		0 €	-29 €	-130 €
Pret ajustat (€)		1.228 €	1.377 €	1.115 €
Utilități	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		1.228 €	1.377 €	1.115 €
Finanțe	medii	medii	medii	superioare
Ajustare (%)		0%	0%	-10%
Ajustare (€)		0 €	0 €	-112 €
Pret ajustat (€)		1.228 €	1.377 €	1.213 €
Anexe (garaj, boxă, terasă etc)	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		1.228 €	1.377 €	1.213 €
Alte ajustări	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		1.228 €	1.377 €	1.213 €

Cheltuieli necesare după închiriere	SI	SI	SI	SI
Ajustare (%)		10%	0%	10%
Ajustare (€)		21	0	0
Preț ajustat (€)		1.228 €	1.377 €	1.213 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		20%	-7%	25%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		208 €	-110 €	193 €
		1.228 €		
		5,19 €		
Ajustare totală netă absolută (€)		28 €	-384 €	13 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		2%	-21%	1%
Ajustare totală brută absolută (€)		388 €	705 €	936 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		32%	40%	78%
Numar ajustari		2	3	4
Comparabila 1 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro		1.228 €		5,19 €
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei		6.068 lei		40 lei/m ²

Curs valutar: 1 € = 4.9412 lei

Conform GEV 620 art. 50 selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă A care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului acesteia s-au efectuat cele mai mici ajustări bazate atât pe:

NOTA: Această diferență (-15%) nu este considerată o ajustare întrucât este element de comparație și o diferențiere a nivelului de ofertă în zona de interes (prin aproximarea marelui număr de negocieri data evaluare) având ca bază atenuarea participativă pe lista vizitatori și cumpărători.

Explicatii ajustari:

Conditii de inchiriere: nu s-au aplicat ajustari

Conditii de piata: nu s-au aplicat ajustari

Localizare: s-a aplicat o ajustare de -10% comparabilii B deoarece aceasta are o poziționare mai favorabilă (cu acces facil la circulația principalilor artere și o poziție de față cu parcajele și o vedere spre acestea) și o poziționare dezavantajată (cu accesul și circulația) aral zată. Ajustarea a fost estimată prin analiza diferențelor.

Suprafata utila: se pot aplica ajustari negative / pozitive tuturor comparabililor pentru diferența de suprafață față de subiectul analizat. Pentru diferențe de suprafață mai mici de 1 mp. nu aplicăm corecție, plata nesăzind această diferență în valoare.

Data PIF: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabililor, deoarece acestea au un an PIF mai mic decât cel al proprietății analizate. Se pot aplica ajustari recomandându-se o durată de viață de 100 ani într-o utilizare normală, astfel încât aplicăm o ajustare de aproximativ -1% la diferența de 2 ani vechime.

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari deoarece proprietatea analizată și comparabilele selectate au același grad de echipare cu utilitati și utilitatii pot fi utilizate în analiza costurilor.

Finisaje: s-a aplicat o ajustare de +10% (cu timp cantificat în suma de 102 euro comparabilii C) deoarece în analiza comparativă a ofertelor s-a informat că din cauza de contact reziduă și nivelul de calitate al finisajelor este superior celui al proprietății analizate și ca urmare aplicarea ca ajustare reprezintă cheltuielile estimate cu lucrările de modernizare pentru a a aduce nivelul de calitate a finisajelor la proprietatea analizată similar cu cea al comparabilei selectate. (Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor).

Anexe(gara), boxa, terasa, etc): nu este cazul - nu s-au aplicat ajustari. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Cheltuieli cu amenajarea, reconversie necesare după închiriere: nu este cazul - nu s-au aplicat ajustari. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Alte ajustari: nu este cazul - nu s-au aplicat ajustari.

COMPARAȚIE CHIRIE - SPATIU COMERCIAL EUROSANTIS

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m ²)	76.53 m ²	75 m ²	61 m ²	90 m ²
Pret chirie (€/lună)		713 €/lună	650 €/lună	750 €/lună
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marginea negociere (%)		-13%	-28%	11%
Marginea negociere (%)		1%	15%	-15%
Pret estimat de închiriere (€)		606 €	553 €	638 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	negotiativitate	negotiativitate	negotiativitate	negotiativitate
Cuștataz (%)		0%	0%	0%
Apărare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (€)		606 €	553 €	638 €
Condiții de piață	currente	currente	currente	currente
Cuștataz (%)		0%	0%	0%
Apărare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (€)		606 €	553 €	638 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Spitalul Județean Constanța	Ed. din Albenița	Ed. din Albenița	Ed. din Albenița
Compartimentul suprafeței		Locație superioară	Locație superioară	Locație superioară
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (€)		-30 €	-28 €	-32 €
Pret ajustat (€)		575 €	525 €	606 €
Suprafața utilă (mp)	76.53 m ²	73.00 m ²	61.00 m ²	90.00 m ²
Utilizabilitatea suprafeței (m ²)		7.5 m ²	1.5 m ²	12.5 m ²
Apărare suprafața (€/m ²)		8.1 € / m ²	9.1 € / m ²	7.1 € / m ²
Ajustare suprafața suprafața utilă (%)		-12%	11%	-9%
Ajustare suprafața suprafața utilă (€)		-26%	26%	-19%
Pret ajustat (€)		588 €	666 €	510 €
Data PIF	1967	1992	2015	1991
Ajustare (%)		-8%	-16%	-8%
Ajustare (€)		-37 €	-108 €	41 €
Pret ajustat (€)		541 €	559 €	469 €
Utilități	electricitate, apă canalizare gaz, încalzire	electricitate apă, canalizare gaz, încalzire	electricitate, apă, canalizare gaz, încalzire	electricitate, apă, canalizare gaz, încalzire
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		541 €	559 €	469 €
Finisaje	mediu	mediu	mediu	mediu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		541 €	559 €	469 €
Anexe (garaj, boxă, terasă etc)	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		541 €	559 €	469 €
Alte ajustări	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		541 €	559 €	469 €

Cheltuieli necesare după închiriere	SI	SI	SU	SI
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		541 €	589 €	469 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		-11%	4%	-28%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		-65 €	7 €	-168 €
		541 €		
		7,06 €		
Ajustare totală netă absolută (€)		-172 €	-91 €	-281 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		-24%	-14%	-37%
Ajustare totală brută absolută (€)		197 €	372 €	281 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		28%	57%	37%
Numar ajustari		3	3	3
Comparabila 1 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rölunjită, în euro		541 €	7,06 €	
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei		2.672 lei	35 lei/m ²	

Curs valutar: 1 € = 4,3412 lei

Conform GEI 630/nc 50 selectarea corectivă asupra valorii este determinată de prezențarea mobilă comparabilă 4, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea mobilă subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

NOTA: Această diminuare (-15%) nu este considerată o ajustare, nu este element de corecție al prețului transformare a valorii de ofertă în preț de cumpărare (prin aplicarea marjei de negocieră date de ANAF), având ca bază afișarea caracteristicilor de vânzare/cumpărare și comparabilii.

Explicații ajustări:

Condiții de închiriere: nu s-au aplicat ajustări

Condiții de piață: nu s-au aplicat ajustări

Localizare: s-a aplicat o ajustare de 0% tuturor comparabililor, deoarece acestea au o poziționare mai favorabilă, nu aceeași față de evaluare și proximitatea de orașul. Ajustarea a fost estimată prin analiza pietei specifice.

Suprafața utilă: s-a aplicat ajustare negativă comparabililor pentru diferența de suprafață față de subiect, analizat. Pentru diferența de suprafață mai mică de 3 mp nu aplicăm corecție, o dată realizându-se această diferență în câștig.

Data PIF: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabililor, deoarece acestea au un an PIF mai recent decât cel al proprietății analizate. Se pot aplica ajustări negative până la o durată de viață de 100 ani, într-o manieră normală, astfel încât aplicăm o ajustare de aproximativ -1% la diferența de 2 ani restante.

Utilități: nu s-au aplicat ajustări, deoarece proprietatea analizată și comparabilele selectate au același grad de echipare cu utilități. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Finisaje: nu s-au aplicat ajustări, deoarece proprietatea analizată și comparabilele selectate au nivel de calitate și finisajelor, dotanșilor și echipamentelor similari. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Anexe (garaj, boxa, terasă, etc): nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Cheltuieli cu amenajarea, necesare după închiriere: în acest caz nu s-au aplicat ajustări. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Alte ajustări: nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări.

COMPARAȚIE CHIRIE - SPATIU COMERCIAL OPTICA MEDICALA				
ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m ²)	2275 m ²	35 m ²	28 m ²	61 m ²
Preț chirie (€/lună)		298 €/lună	150 €/lună	650 €/lună
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere (€)		-15 €	-38 €	-98 €
Marja de negociere (%)		-15%	-15%	-15%
Preț estimat de închiriere (€)		253 €	213 €	553 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	<i>negotiaționale</i>	negotiaționale	negotiaționale	negotiaționale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		253 €	213 €	553 €
Condiții de piață	<i>comune</i>	comune	comune	comune
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		253 €	213 €	553 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	<i>Splaiul Județean, Constanta</i>	Iscăruș II	Farmacia	Unirii Mănești
Comparabilă cu obiectul		locuție comercială	locuție comercială	locuție comercială
Ajustare (%)		0%	0%	-28%
Ajustare (€)		0 €	0 €	-28 €
Preț ajustat (€)		253 €	213 €	525 €
Suprafața utilă (mp)	2275 m ²	35,00 m ²	28,00 m ²	61,00 m ²
Coeficient de suprafață (m ²)		1,23 m ²	5,3 m ²	58,2 m ²
Ajustare suprafață (€/mp) an ¹		7,2 €/m ²	7,6 €/m ²	9,1 €/m ²
Ajustare totală suprafață utilă (€)		-80 €	-40 €	-246 €
Ajustare totală suprafață utilă (%)		-32%	-19%	-63%
Preț ajustat (€)		164 €	173 €	178 €
Data PEI	1967	1998	2007	2010
Ajustare (%)		17%	13%	12%
Ajustare (€)		27 €	-23 €	-25 €
Preț ajustat (€)		148 €	150 €	153 €
Utilități	<i>electricitate, apă caldă, gaze, climatizare</i>	electricitate apă, climatizare, gaze climatizare	electricitate, apă caldă, climatizare	electricitate, apă caldă, climatizare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		148 €	150 €	153 €
Finisaje	<i>medii</i>	medii	medii	medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		148 €	150 €	153 €
Anexe (garaj, boxă, terasă etc)	<i>fără</i>	lăcă	fără	lăcă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		148 €	150 €	153 €
Alte ajustări	<i>spațiu comercial în clădire independentă</i>	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire în dependență	spațiu comercial în clădire independentă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		148 €	150 €	153 €

Cheltuieli necesare după închiriere	SI	SI	SI	SI
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		148 €	150 €	153 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		-45%	-32%	-82%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		-105 €	-62 €	-399 €
			150 €	
			6,60 €	
Ajustare totală netă absolută (€)		-150 €	-100 €	-497 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		-50%	40%	76%
Ajustare totală brută absolută (€)		150 €	100 €	497 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		50%	40%	76%
Numar ajustari		2	2	3
Comparabila 2 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro			150 €	6,60 €
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei			742 lei	33 lei/m ²

Curs valutar: 1 € = 4,9412 lei

Conform GEV 630, art. 50, selecția comparabililor și valoarea determinată de proprietatea analizată comparabilă (i) care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobilului subiect și asupra prețului cărora s-au efectuat cele mai mici ajustări brută absolute.

NOTA: Această diferență (+15%) nu este considerată o ajustare întrucât este element de comparație și o transformare a venitului de chirie în preț și nu reprezintă măriri de nepondere data evaluării și nu ca baza stabilirii pondierilor pe piața vânzătorilor și cumpărătorilor.

Explicații ajustări:

Condiții de închiriere: nu s-au aplicat ajustări.

Condiții de plată: nu s-au aplicat ajustări.

Localizare: s-a aplicat o ajustare de 0% comparabililor, deoarece aceasta are o poziționare mai favorabilă cu scosul față de bulevardul principal și în apropiere. Ajustarea a fost estimată prin analiza pieței specifice.

Suprafața utilă: se pot aplica ajustări negative în cazurile în care comparabilii, pentru diferența de suprafața utilă de subiect, au analizat. Pentru diferențe de suprafața utilă de 3 m² și mai puțin aplicăm corecții mici necesizând această diferență în camere.

Data PFI: s-a aplicat ajustări negative tuturor comparabililor deoarece acestea au un an și jumătate decât cel al proprietății analizate. Se pot aplica ajustări comparabile la o durată de viață de 170 ani, ceea ce duce la o ajustare de aproximativ 1% la diferența de 2 ani restante.

Utilități: nu s-au aplicat ajustări deoarece proprietatea analizată și comparabilii selectate au același grad de echipare cu utilități. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Finisaje: nu s-au aplicat ajustări deoarece proprietatea analizată și comparabilii selectate au aceeași calitate și finisajelor, dotărilor și echipamentelor similare. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Anexe (garaj, boxa, terasă, etc.): nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Cheltuieli cu amenajarea, reconversia necesare după închiriere: nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Alte ajustări: nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări.

COMPARAȚIE CHIRIE - SPATIU COMERCIAL RENTALS

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABIL		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m ²)	150,00 m ²	135 m ²	130 m ²	106 m ²
Preț chirie (€/lună)		1.761 €/lună	1.200 €/lună	1.200 €/lună
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere (%)		-20%	15%	-15%
Marja de negociere (€)		-351 €	180 €	-180 €
Preț estimat de închiriere (€)		1.497 €	1.020 €	1.020 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	negotiativitate	negotiativitate	negotiativitate	negotiativitate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		1.497 €	1.020 €	1.020 €
Condiții de piață	currente	currente	currente	currente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		1.497 €	1.020 €	1.020 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Spatiu Județean, Constanta	Școlii Mănești	Școlii Mănești	Școlii Mănești
Comparații de adiacență		locare adiacență	locare adiacență	locare adiacență
Ajustare (%)		-5%	5%	5%
Ajustare (€)		-74 €	51 €	51 €
Preț ajustat (€)		1.422 €	1.071 €	1.071 €
Suprafața utilă (m ²)	150,00 m ²	155,15 m ²	137,00 m ²	106,00 m ²
Existența suprafeței (m ²)		117 m ²	208 m ²	112 m ²
Costuri unitare (€/m ²)		11,15 €/m ²	7,8 €/m ²	9,3 €/m ²
Ajustare totală suprafață utilă (%)		10%	15%	12%
Ajustare totală suprafață utilă (€)		178 €	195 €	127 €
Preț ajustat (€)		1.600 €	1.266 €	1.198 €
Data PIF	1967	2007	2021	2005
Ajustare (%)		17%	0%	17%
Ajustare (€)		272 €	0 €	206 €
Preț ajustat (€)		1.872 €	1.266 €	1.404 €
Utilități	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		1.872 €	1.266 €	1.404 €
Finisaje	medii	medii	medii	superioare
Ajustare (%)		0%	0%	10%
Ajustare (€)		0 €	0 €	140 €
Preț ajustat (€)		1.872 €	1.266 €	1.544 €
Acceși (garaj, boxă, terasă etc)	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		1.872 €	1.266 €	1.544 €
Alte ajustări	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		1.872 €	1.266 €	1.544 €

Cheltuieli necesare după închiriere	SI	SI	SI	SI
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		1.377 €	1.228 €	1.213 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		25%	20%	25%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		120 €	108 €	193 €
			1.228 €	
			8,19 €	
Ajustare totală netă absolută (€)		384 €	28 €	13 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		22%	1%	1%
Ajustare totală brută absolută (€)		705 €	388 €	936 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		40%	31%	78%
Numar ajustari		5	2	1
Comparabila 2 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro			1.228 €	8,19 €
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei			6.068 lei	40 lei/m ²

Curs valutar: 1 € = 4,9412 lei

Conform CEI 620/04-53 selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă E, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra pretului carea s-a efectuat cele mai multe ajustări brute absolute.

NOTĂ: Accesul dinvinsiv la informații nu este considerat o ajustare și nu este element de comparație. Orice transformare a valorii de vânzare în prețul de vânzare prin aproximarea riscului de negociere nu este evaluată și are în baza studiului participanților de piață, vânzătorilor și cumpărătorilor.

Explicații ajustări:

Condiții de închiriere: nu s-au aplicat ajustări.

Condiții de plată: nu s-au aplicat ajustări.

Localizare: s-a aplicat o ajustare de 1% comparabilele A deoarece aceasta are o poziționare mai favorabilă cu acces facil la bulevardul principal și o ajustare de 4% comparabilele B și C deoarece acestea au o poziționare dezavantajată comparativ cu proprietatea analizată. Ajustarea a fost estimată prin analiza probei specifice.

Suprafața utilă: se pot aplica ajustări negative / pozitive tuturor comparabilelor, pentru diferența de suprafața utilă de subiectul analizat. Pentru diferența de suprafața mai mică de 3 mp, nu aplicăm corecții. Dacă diferența este mai mare, această diferență în valoare.

Data PIF: s-a aplicat ajustări negative comparabilele B și C deoarece acestea nu au un PIF mai recent decât cel al proprietății analizate. Se pot aplica ajustări favorabile la o durată de viață de 100 ani, într-o perioadă normală astfel încât aplicăm o ajustare de aproximativ 1% la diferența de 2 ani vechime.

Utilități: nu s-au aplicat ajustări deoarece proprietatea analizată și comparabila E selectată au același grad de echipare cu utilități. Evaluatoarea poate utiliza analiza costurilor pentru a analiza costurile.

Finanțaje: nu s-a aplicat o ajustare de 10% europ. în cantitatea de 102 euro comparabile C deoarece din analiza comparativă a ofertelor și informațiile obținute de la persoane de contact rezultă că nivelul de calitate al finisajelor este superior celui al proprietății analizate. Valoarea aplicată ca ajustare reprezintă cheltuielile estimate la lucrările de modernizare pentru a aduce nivelul de calitate al finisajelor la nivelul proprietății analizate, similar cu cel al comparabilei selectate. Evaluatoarea poate utiliza analiza costurilor.

Anexe (garaj, boxa, terasa, etc.): nu este cazul. Nu s-au aplicat ajustări. Evaluatoarea poate utiliza analiza costurilor.

Cheltuieli cu amenajarea, necesare după închiriere: nu este cazul. Nu s-au aplicat ajustări. Evaluatoarea poate utiliza analiza costurilor.

Alte ajustări: nu este cazul. Nu s-au aplicat ajustări.

COMPARATIE CHIRIE - SPATIU COMERCIAL SYNEVO Po.1

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata utila (m ²)	70,00 m ²	75 m ²	61 m ²	90 m ²
Pret chirie (€/luna)		713 €/luna	650 €/luna	750 €/luna
Tipul comparabilei (oferta/tranzactie)		oferta	oferta	oferta
Margă de negociere (%)		-10%	-5%	-13%
Margă de negociere (€)		-71,30	-32,50	-97,50
Pret estimat de inchiriere (€)		606 €	553 €	638 €
Elemente specifice inchirierii				
Condiții de inchiriere	nepartitoare	separtitoare	separtitoare	separtitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		606 €	553 €	638 €
Condiții de piață	currente	currente	currente	currente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		606 €	553 €	638 €
Ajustare totala caracteristici inchiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totala caracteristici inchiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Spitalul Județean Constanța	B-dul Mamaia	B-dul Mamaia	B-dul Mamaia
Compartimentul / activitatea		locatie superioara	locatie superioara	locatie superioara
Ajustare (%)		-5%	-5%	-7%
Ajustare (€)		-30,30	-27,65	-44,61
Pret ajustat (€)		575 €	525 €	606 €
Suprafata utila (mp)	70,00 m ²	75,00 mp	61,00 mp	90,00 mp
Intenția suprafață (m ²)		75,00 m ²	61,00 m ²	90,00 m ²
Ajustare suprafață (€/m ²)		8,1 € mp	8,1 € mp	7,1 € mp
Ajustare totala suprafață utila (%)		-13%	-15%	-11,2%
Ajustare totala suprafață utila (€)		-79,00	-91,50	-62,90
Pret ajustat (€)		535 €	606 €	464 €
Data PIF	1967	1992	2015	1991
Ajustare (%)		-8%	-10%	-8%
Ajustare (€)		-43 €	-60 €	-37 €
Pret ajustat (€)		492 €	509 €	427 €
Utilități	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		492 €	509 €	427 €
Finisaje	medii	medii	medii	medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		492 €	509 €	427 €
Aneve (garaj, boxa, terasa etc)	fară	lără	lără	lără
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		492 €	509 €	427 €
Alte ajustări	spatiu comercial în clădire independentă	spatiu comercial în clădire independentă	spatiu comercial în clădire independentă	spatiu comercial în clădire independentă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		492 €	509 €	427 €

Cheltuieli necesare după închiriere	NU	NU	NU	NU
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		492 €	509 €	427 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		-20%	6%	-35%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		113 €	-43 €	-211 €
		492 €		
		7,03 €		
Ajustare totală netă absolută (€)		-220 €	141 €	-323 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		-31%	-21%	-33%
Ajustare totală brută absolută (€)		220 €	301 €	323 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		31%	47%	33%
Numar ajustari		3	3	3
Comparabila 1 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro		492 €		7,03 €
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei		2.432 lei		35 lei/m ²

€ în valoare de 1 € = 1,9412 lei

Curăten GEI 633 art. 30 selectarea concluziei asupra faptului este determinată de proprietatea înclădirea comparabilă și care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea înclădirea subiect și asupra orientării și sau efectului cele mai mici și / sau brute absolute

NOTA Această ajustare (+/-5%) nu este considerată o ajustare (nu este element de comparație), ci o transformare a riscului de devalorizare în cazul de devalorizare (prin aproximarea majoră de negociere data evaluării, având în vedere situația participanților pe piața respectivă și competitori)

Explicații ajustări:

Condiții de închiriere nu s-au aplicat ajustări

Condiții de piață nu s-au aplicat ajustări

Localizare s-a aplicat o ajustare de 1% tuturor comparabilelor deoarece acestea au o poziționare mai favorabilă cu acces facil și cu avizarde principalele de circulație. Ajustarea 2 fost este mai apropiată de piața de investiții

Suprafața utilă se pot aplica ajustări negative (+/-20%) tuturor comparabilelor pentru diferența de suprafață totală de investiții utilizată. Pentru diferențe de suprafață mai mici de 3 mp nu aplicăm concluzie, prin înregistrarea acestei diferențe în valoare

Data PIF s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor deoarece acestea au un an PIF mai recent decât cel al proprietății analizate. Se pot aplica ajustări raportându-se la o durată de viață de 100 ani în funcție de utilizare normală a astfel încât aplicăm o ajustare de aproximativ 1% la diferența de 3 ani vechime

Utilități nu s-au aplicat ajustări deoarece proprietatea analizată și comparabilele selectate au același grad de echipare cu utilități. Evaluatorul poate realiza analiza costurilor

Finisaje nu s-au aplicat ajustări deoarece proprietatea analizată și comparabilele selectate au nivel de calitate a finisajelor dotându-se echipamentelor similare. Evaluatorul poate realiza analiza costurilor

Anexa (garaj, boxa, terasa, etc) nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări. Evaluatorul poate realiza analiza costurilor

Cheltuieli cu amenajarea, necesare după închiriere: nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări. Evaluatorul poate realiza analiza costurilor

Alte ajustări nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări

COMPARAȚIE CHIRIE - SPATIU COMERCIAL SYNEVO Sp. Judetean				
ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m²)	630,00 m²	500 m²	480 m²	300 m²
Preț chirie (€/lună)		1.500 €/lună	6.210 €/lună	1.000 €/lună
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Margi de negociere (%)		6%	0%	0%
Margi de negociere (€)		90 €	0 €	0 €
Preț estimat de închiriere (€)		3.825 €	5.304 €	3.400 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	negotiatoare	negotiatoare	negotiatoare	negotiatoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		3.825 €	5.304 €	3.400 €
Condiții de piață	currente	currente	currente	currente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		3.825 €	5.304 €	3.400 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Spitalul Judetean, Constanta	Casa de Cultură	Casa de Cultură	Centru
Compania de subiectul		locaj de cultura	locaj de cultura	locaj de cultura
Ajustare (%)		5%	5%	0%
Ajustare (€)		191 €	265 €	0 €
Preț ajustat (€)		4.016 €	5.569 €	3.400 €
Suprafața utilă (mp)	630,00 m²	500,00 m²	480,00 m²	300,00 m²
Diferență suprafață (m²)		130,0 m²	150,0 m²	330,0 m²
Ajustare utilă (€/m² util)		30,7 €	31,1 €	11,3 €
Ajustare totală suprafață utilă (%)		26%	21%	130%
Ajustare totală suprafață utilă (€)		999 €	1.623 €	3.719 €
Preț ajustat (€)		5.011 €	7.227 €	7.119 €
Data PIF	1967	2000	1985	2000-2005
Ajustare (%)		-11%	-5%	-11%
Ajustare (€)		-551 €	131 €	-783 €
Preț ajustat (€)		4.460 €	6.793 €	6.336 €
Utilități	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare	electricitate, apă, canalizare, gaz, climatizare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		4.460 €	6.793 €	6.336 €
Finisaje	mediu	mediu	ambicioare	superioare
Ajustare (%)		0%	-10%	-20%
Ajustare (€)		0 €	-679 €	-1267 €
Preț ajustat (€)		4.460 €	6.263 €	5.069 €
Anexe (garaj, boxă, terasă etc)	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		4.460 €	6.263 €	5.069 €
Alte ajustări	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		4.460 €	6.263 €	5.069 €

Cheltuieli necesare după închiriere	SI	SU	SI	SU
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		4.460 €	6.263 €	5.815 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		20%	20%	84%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		635 €	959 €	2.445 €
		4.460 €		
		7,08 €		
Ajustare totală netă absolută (€)		10 €	23 €	1.845 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		-1%	0%	46%
Ajustare totală brută absolută (€)		2.012 €	3.823 €	5.975 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		54%	61%	149%
Numai ajustări		1	3	3
Comparabila 1 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro		4.460 €		7,08 €
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei		22.038 lei		35 lei/m ²

Curs valutar: 1 € = 4,9412 lei

Conform GEV 620/an. 50 selecția concluziei asupra valorii este determinată de prioritizarea modificării comparabilului care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobilului subiect și asupra prețului care a suferit efectul celor mai mari ajustări brute absolute.

NOTA: Areele de dezvoltare (15%) nu sunt considerate o ajustare sau este esențial de cooperare și o transformare a usului de dezvoltare în prețul de vânzare (prin apropierea marjei de negociere) rate evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piața vânzătorilor și cumpărătorilor.

Explicații ajustări:

Condiții de închiriere: nu s-au aplicat ajustări

Condiții de plată: nu s-au aplicat ajustări

Localizare: s-a aplicat o ajustare de 1% comparabilul A și nu deoarece acestea au o poziție dezavantajată comparabilul nu proprietatea analizată. Ajustarea a fost estimată prin analiza pieței specifice.

Suprafața utilă: se aplică ajustări negative fizice tuturor comparabililor pentru diferența de suprafața țară de subteran analizat. Pentru diferențe de suprafață mai mici de 2 m² nu aplicăm corecții și era nesensizând această diferență în valoare.

Data PIF: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabililor deoarece acestea au un an PIF mai recent decât cel al proprietății analizate. Se aplică ajustări raportându-ne la o durată de viață de 100 ani într-o utilizare normală astfel încât să apară o ajustare de aproximativ 1% la diferențe de 3 ani vechime.

Utilități: nu s-au aplicat ajustări deoarece proprietățile analizate și comparabilele selectate au același grad de echipare cu utilități și a tuturor celorlalte utilități costurile.

Finanșaje: s-a aplicat o ajustare de 10% euro/m² cantitatii în suma de 600 euro, comparabilul C și o ajustare de 10% cantitatii în suma de 510 euro deoarece din analiza comparativă a costurilor și informațiile obținute de la persoanele de contact rezultă că nivelul de calitate al finisajelor este superior celui al proprietății analizate. Valoarea aplicată ca ajustare reprezintă cheltuieli estimate cu lucrările de modernizare pentru a aduce nivelul de calitate al finisajelor la proprietatea analizată similar cu cel al comparabilelor selectate. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Anexe(garaj, boxa, terasă, etc): nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Cheltuieli cu amenajarea, necesare după închiriere: nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări. Finisajele pot fi utilizate pentru analiza costurilor.

Alte ajustări: nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări.

COMPARAȚIE CHIRIE - SPATIU COMERCIAL SYNEVO PoI.2

ELEMENT DE COMPARAȚIE:	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m ²)	250,00 m ²	222 m ²	300 m ²	215 m ²
Pret chirie (€/lună)		2.664 €/lună	4.000 €/lună	2.365 €/lună
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Margă de creștere (%)		-10%	-200%	-135%
Margă de negociere (%)		-15%	-15%	-15%
Pret estimat de închiriere (€)		2.264 €	3.400 €	2.010 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	negotiativă	negotiativă	negotiativă	negotiativă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.264 €	3.400 €	2.010 €
Condiții de piață	currente	currente	currente	currente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.264 €	3.400 €	2.010 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	KM	Fiada Alenaua	Focșani	Tomis 91
Comparație cu subiectul		locuie superioară	locuie superioară	locuie superioară
Ajustare (%)		-10%	-5%	-7%
Ajustare (€)		-228 €	-170 €	-161 €
Pret ajustat (€)		2.036 €	3.230 €	1.910 €
Suprafața utilă (m ²)	250,00 m ²	222,00 m ²	300,00 m ²	215,00 m ²
Diferență suprafață (m ²)		28,0 m ²	-70,0 m ²	35,0 m ²
Ajustare suprafață (€/m ² util)		10,2 € / m ²	11,2 € / m ²	9,1 € / m ²
Ajustare suprafață comparabilă (%)		25%	-25%	3%
Ajustare totală suprafață utilă (%)		25%	-17%	16%
Pret ajustat (€)		2.324 €	2.663 €	2.237 €
Data PIF	19n ⁺	2000	2000 - 2005	1990
Ajustare (%)		-11%	-1%	-8%
Ajustare (€)		258 €	27 €	179 €
Pret ajustat (€)		2.066 €	2.370 €	2.058 €
Utilități	electricitate, apă, condiționare, gaz, climatizare	electricitate, apă condiționare, gaz climatizare	electricitate, apă condiționare, gaz climatizare	electricitate, apă condiționare, gaz climatizare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.066 €	2.370 €	2.058 €
Finisaje	medii	medii	superioare	medii
Ajustare (%)		0%	10%	0%
Ajustare (€)		0 €	210 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.066 €	2.630 €	2.058 €
Aneve (garaj, boxă, terasă etc)	fară	fără	fără	fără
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.066 €	2.630 €	2.058 €
Alte ajustări	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în clădire independentă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (€)		2.066 €	2.630 €	2.058 €

Cheltuieli necesare după închiriere	N1	N2	N3	N4
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		1.968 €	2.030 €	2.058 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		-5%	-4%	3%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		-196 €	-1370 €	48 €
				2.058 €
				8,23 €
Ajustare totală netă absolută (€)		596 €	1.970 €	307 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		-22%	-49%	-13%
Ajustare totală brută absolută (€)		1.167 €	1.970 €	961 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		44%	49%	11%
Numar ajustari		3	1	1
Comparabila 3 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro		2.058 €		8,23 €
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei		10.169 lei		41 lei/m ²

Curs valutar: 1 € = 4,9412 lei

Conținutul prezentei rapoarte este strict confidențial și este destinat exclusiv utilizării în scopurile pentru care a fost emisă. Raportul este emis în baza datelor furnizate de către solicitant și nu reprezintă o recomandare de investiție sau o garanție a rezultatelor financiare. Evaluarea este emisă în baza datelor furnizate de către solicitant și nu reprezintă o recomandare de investiție sau o garanție a rezultatelor financiare.

NOTA: Această diferență (+15%) nu este considerată o ajustare nu este element de comparabilitate, ci o rată de ajustare a valorii de piață în prețurile de vânzare (prin autoritatea marilor negociere) date evaluării, având ca bază aducerea la nivelul de calitate, variații de circumstanțe.

Explicații ajustări:

Condiții de închiriere: nu s-au aplicat ajustări

Condiții de piață: nu s-au aplicat ajustări

Localizare: s-a aplicat o ajustare de -10% comparabilei A și de -5% comparabilei B și C deoarece acestea s-au poziționat mai favorabil în ceea ce privește accesul la bulevardele principale ale orașului. Ajustarea a fost estimată prin analiza pieței specifice.

Suprafața utilă: se pot aplica ajustări negative + pozitive în funcție de comparațiile pentru diferența de suprafață, față de subiectul analizat. Pentru diferențe de suprafață mai mici de 5 mp, nu aplicăm corecții în rata prezentând aceeași diferență în valoare.

Data PIF: s-au aplicat ajustări negative în funcție de comparațiile deoarece acestea au un PIF mai recent decât cel al proprietății analizate. Se pot aplica ajustări raportându-ne la durata de viață de 100 ani, întrucât utilizarea normală a astfel de spații aplicăm o ajustare de aproximativ 1% la diferența de 2 ani vechime.

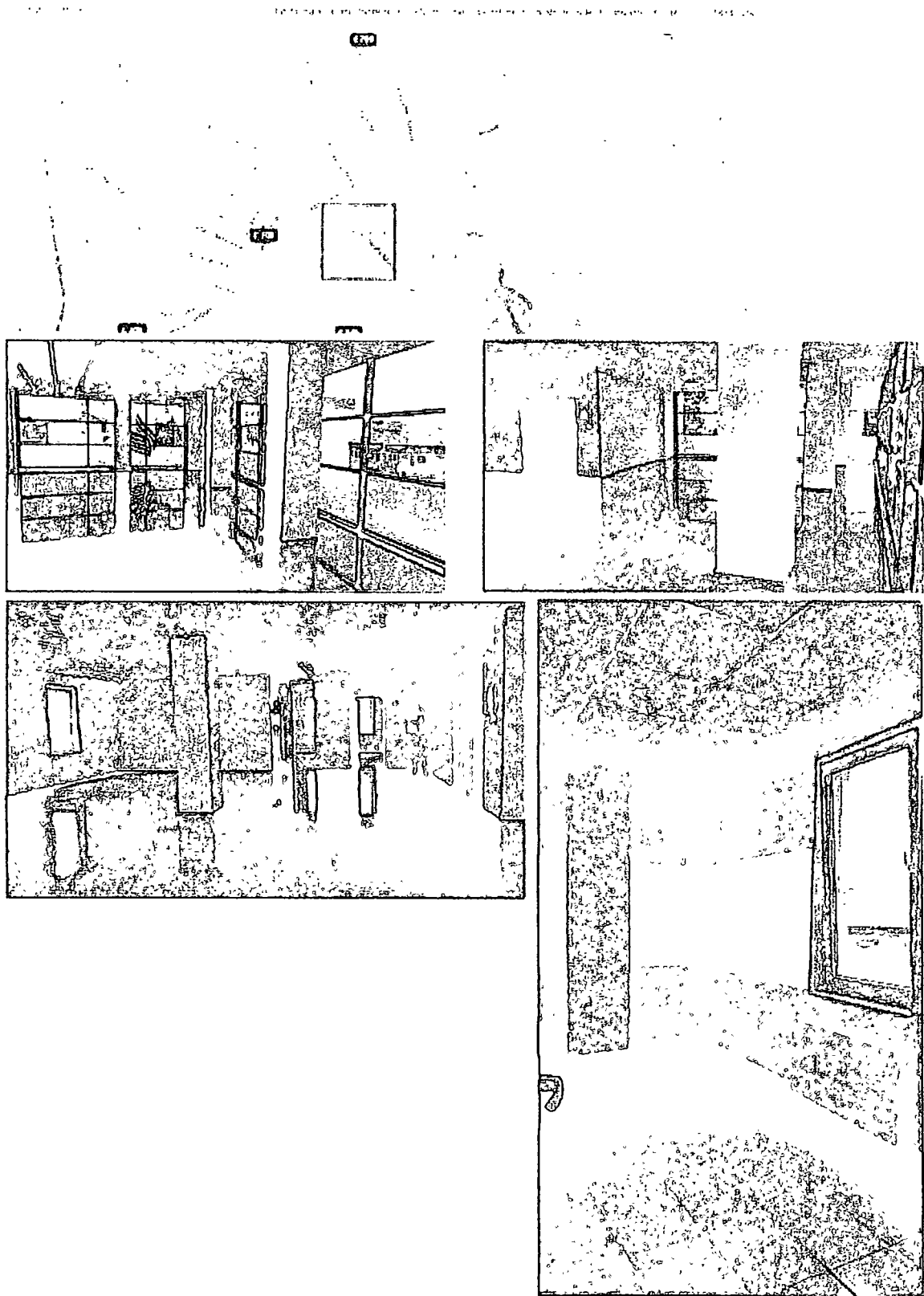
Utilități: nu s-au aplicat ajustări deoarece proprietatea analizată și comparabilele selectate au același grad de echipare cu utilități. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Finisaje: s-a aplicat o ajustare de -10% euro/mp, cuantificat în suma de 340 euro, comparabilei B, deoarece din analiza comparativă a ofertei și informații obținute de la persoana de contact rezulta că nivelul de calitate al finisajelor este superior celui al proprietății analizate. Valoarea aplicată ca ajustare reprezintă cheltuielile estimate cu lucrările de modernizare pentru a aduce nivelul de calitate al finisajelor la proprietatea analizată, similar cu cea al comparabilei selectate. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Anexe (gara, boxa, terasă, etc): nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Cheltuieli cu amenajarea, necesare după închiriere: nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări. Evaluatorul poate utiliza analiza costurilor.

Alte ajustări: nu este cazul - nu s-au aplicat ajustări.



Comparabila 2

.....

in obitiiare.ro

SPATIUL COMERCIAL TEDI DE PIENTRU BANCA SAUCO IN CALA LIPA

4 000 € m²

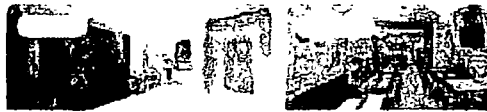
Specificati

Notiti

.....

Subspatiu

Amplasamentul comercial este situat la strada CALA LIPA
IMOBILITATE

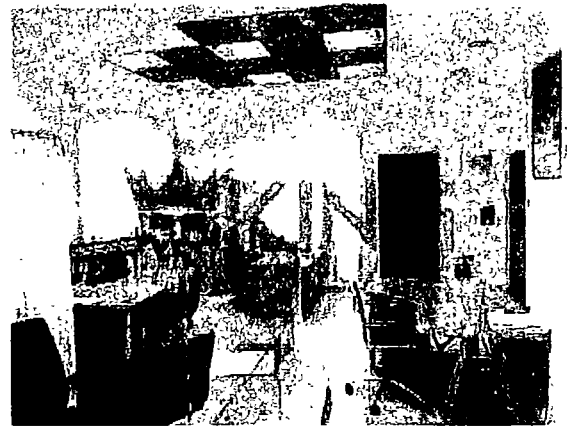
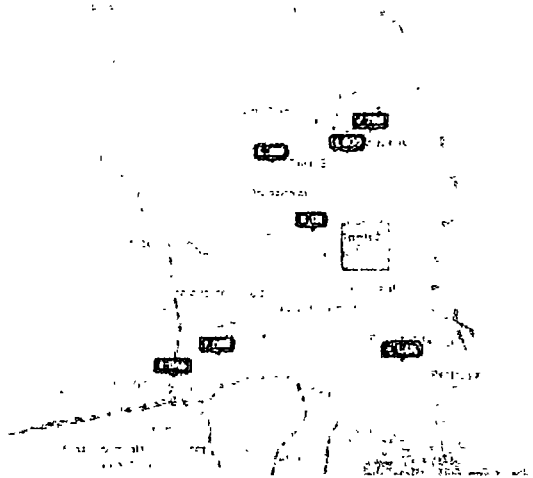


.....

.....

.....

000000000000



000000000000

Comparabila 3

in obiliare.ro

Spatiu birouri, 7 camere, zona Tomis II.

2.365 € / luna

AGENCIUL
DE IMBRIANCI
IMBRIANCI

SA

Specificatii

Tipul proprietatii: Locuinta
Tipul proprietatii: Locuinta
Tipul proprietatii: Locuinta

Notite

Tipul proprietatii: Locuinta

ALTE BETA...

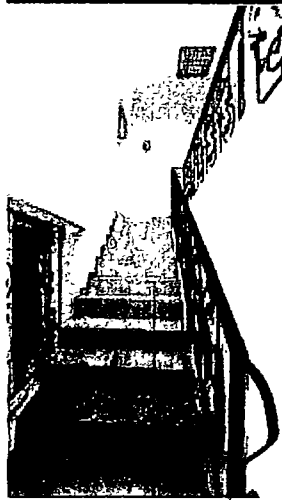
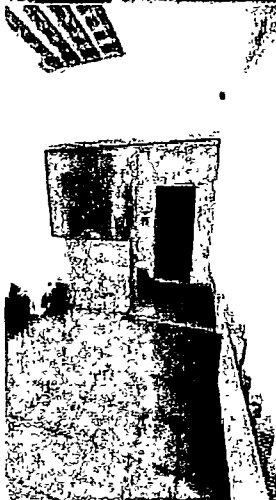
ALTE BETA... PEI

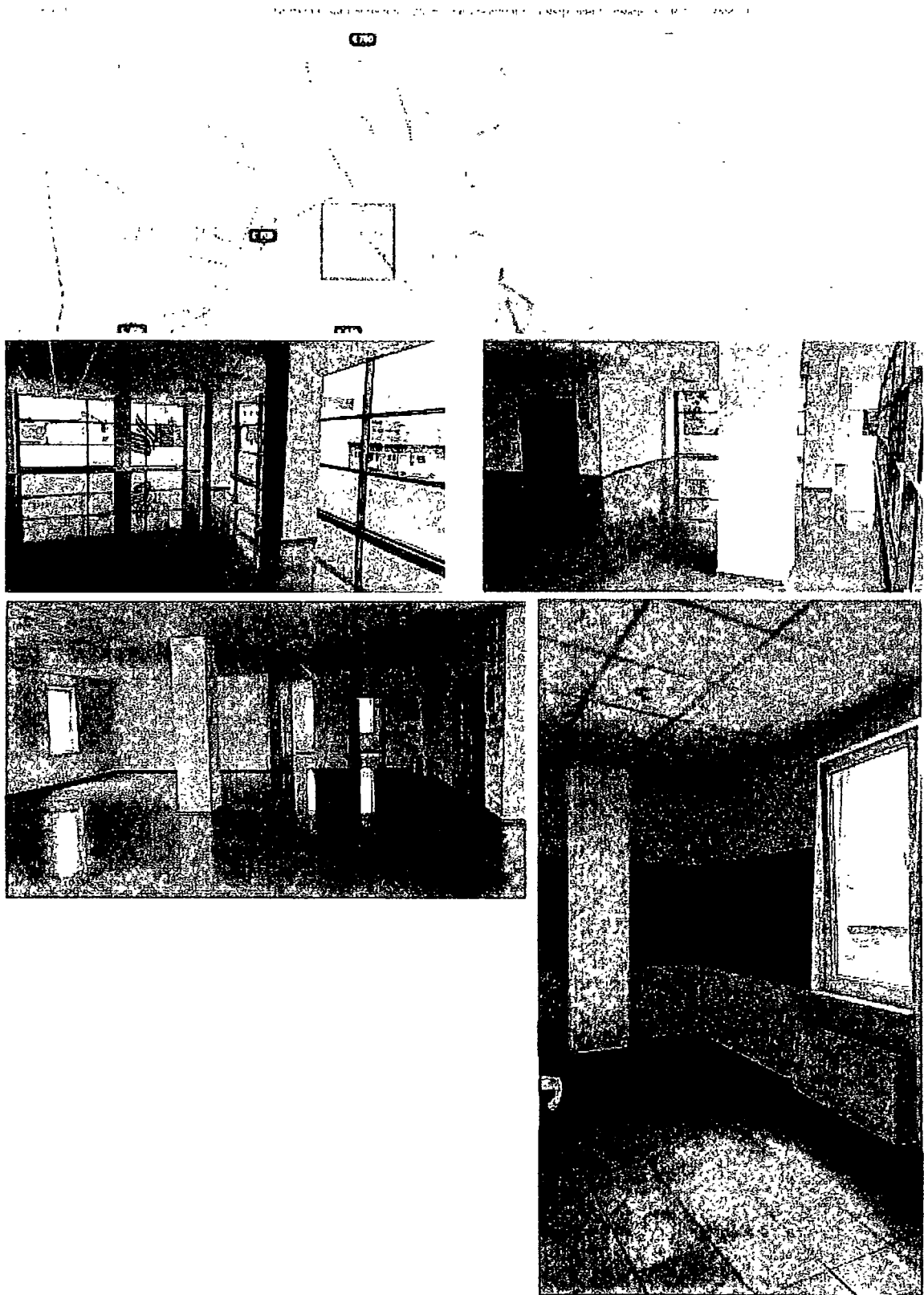
Subspatiu

Tipul proprietatii: Locuinta

SCURT CĂMIN

SCURT CĂMIN - COMUNA VASILE LĂPUȘ - JUDEȚUL BACĂU - STRADA ÎN CALDEA ÎN CALDEA - LOCALITATEA - 0724261200





... ..

23

Comparabila 2

1.1.2. Valoarea estimată a proprietății comparabile în momentul evaluării: 1.761.240,00 lei

în obținuturi de

Spațiul comercial este situat în zona de dezvoltare urbană

1.761.240,00 lei

1.761.240,00 lei

Specificații

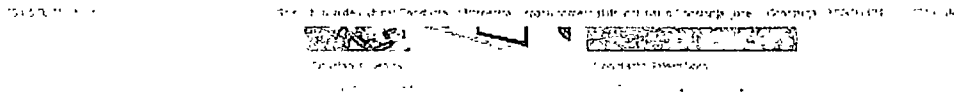
Notă:

1.1.3. Valoarea estimată a proprietății comparabile în momentul evaluării: 1.761.240,00 lei

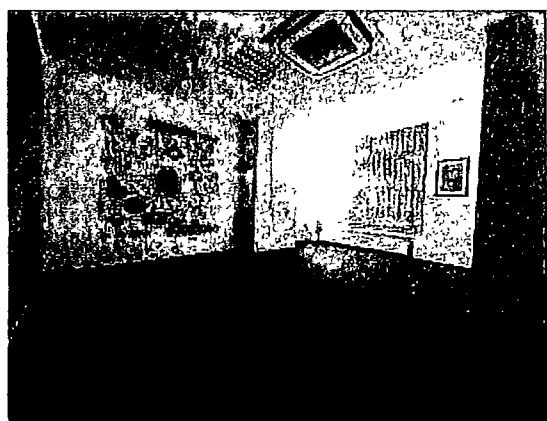
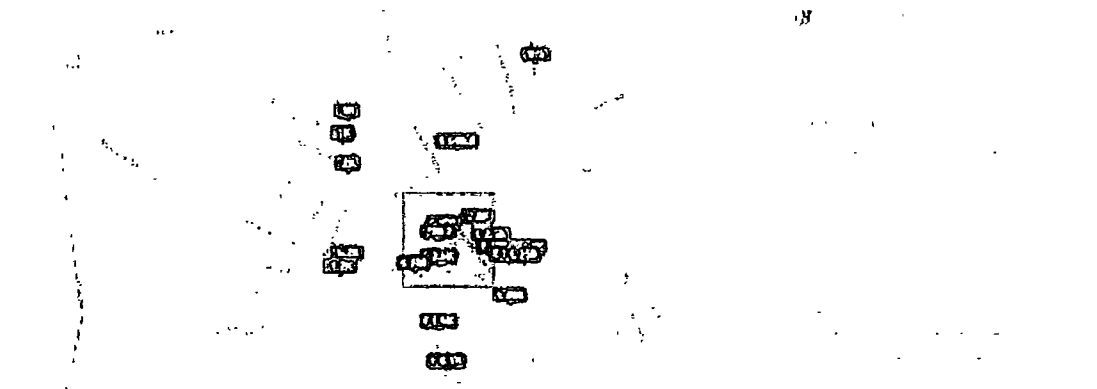
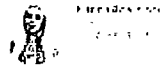
Subspațiul

Reprezentarea nr. 10:





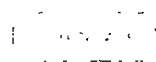
Detalii de contact



Comparabila 3

Adresa: Strada Tomis 2, zona Tomis II, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu

in obiliare.ro



Spatiu birouri, 7 camere, zona Tomis II

Preț: **2.365 € / luna**

Agent imobiliara: **IMBILIARA**
Strada Tomis 2, zona Tomis II, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu

Specificații

Suprafata totala: 150 mp
Suprafata utila: 120 mp
Suprafata construita: 120 mp

Notițe

Prețul este estimativ și poate să varieze în funcție de starea de conservare a imobilului.

4. TIPOLOGIA

Imobilul este un spațiu birouri, situat în zona Tomis II, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu. Este un imobil modern, cu finisaje de calitate și dotat cu toate facilitățile necesare pentru o activitate profesională. Imobilul este situat într-o zonă deosebit de frumoasă și liniștită, cu acces facil la toate serviciile necesare.

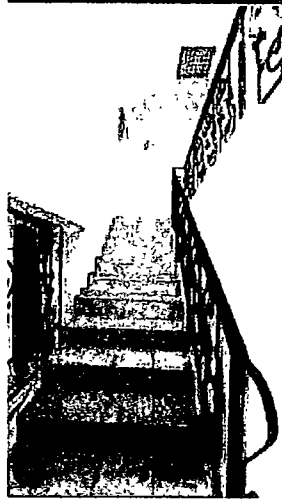
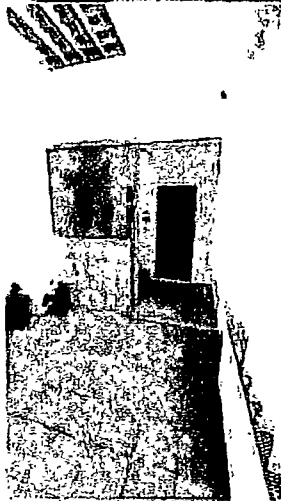
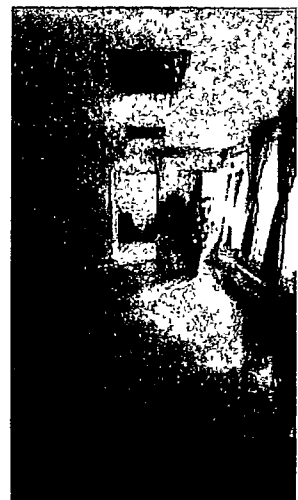
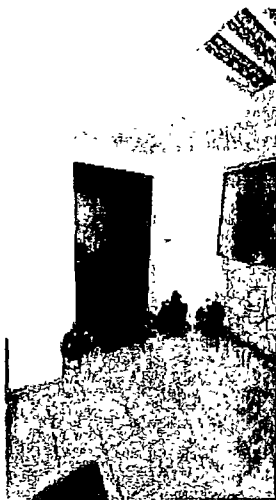
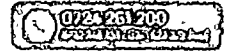
Subspații

Imobilul este compus din 7 camere, un birou, o sală de conferințe, o bucătărie și o baie.

Imobilul este situat în zona Tomis II, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu. Este un imobil modern, cu finisaje de calitate și dotat cu toate facilitățile necesare pentru o activitate profesională.

15.08.2023

PROIECT DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII DE OBIECTE DE CULTURA SI MONUMENTE HISTORICE



PROIECT DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII DE OBIECTE DE CULTURA SI MONUMENTE HISTORICE

C. Comparabile Spatiu Comercial POZITRON
Comparabila 1

in obiliana.ro

PdI Marșal - spațiu comercial în teren 2021 mp

2 664 mp

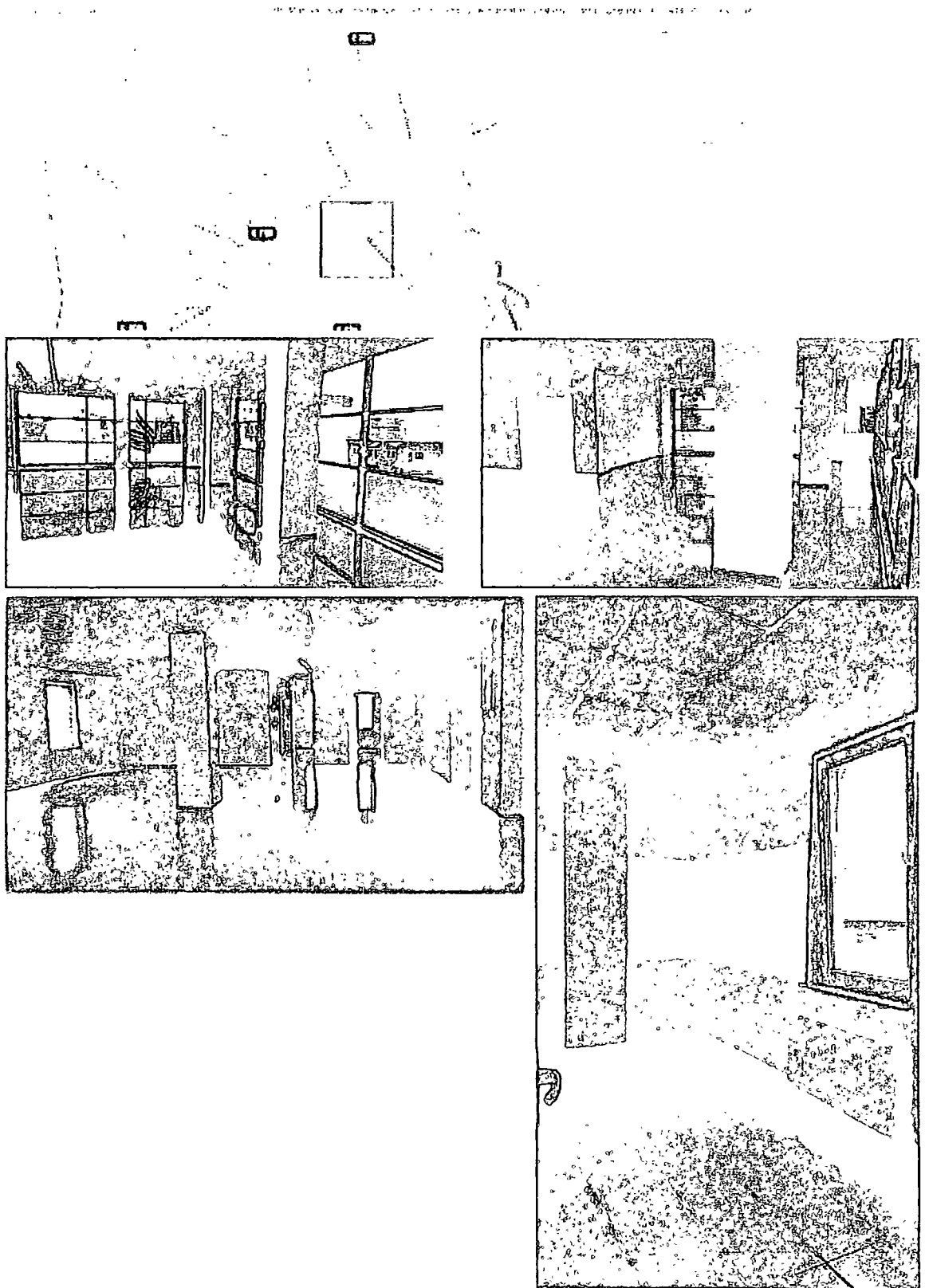
descriere

scutite

3 de etaje

documentație însoțitoare prezentează de egalitate și în DAC
III-PKrb1





Comparabila 2

.....

inabitare ca

SPATIU COMERCIAL, FIEFA, FI NIBU BANEA S&L, LUN CA - PA

4.000 €

Specificat:

Notă:

.....

Subiect:

Mulțumim pentru atenția și prezentarea de către KID
MONTAJ



Interior 1

Interior 2

.....

Comparabila 3

.....

in obiliare.ro

.....

Spatiu birouri, 7 camere, zona Tomis II

2.365 €/lună

.....

Specificații

.....

Notițe

.....

ANEXE (FEE)

ANEXE (FEE)

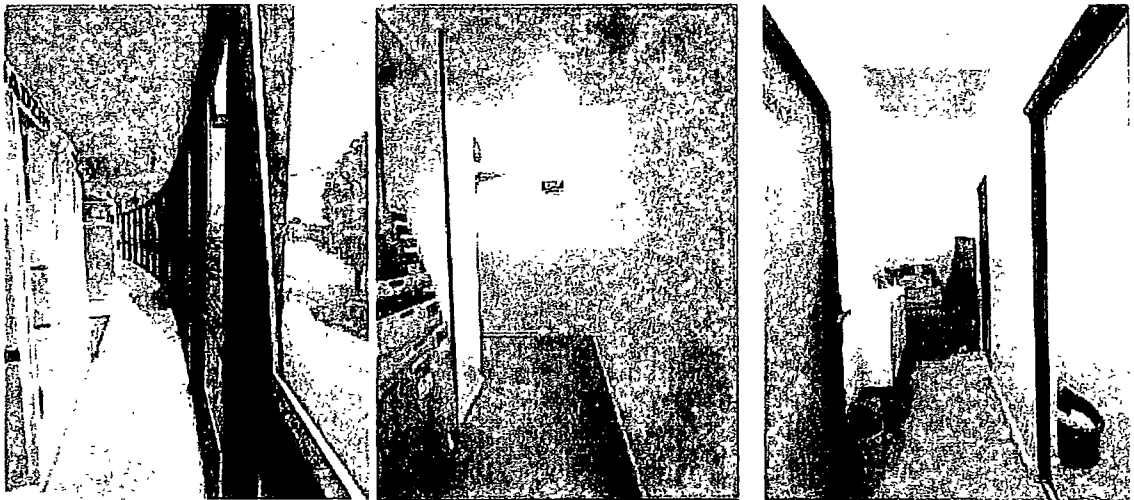
.....

Subspații

.....

.....

Etajul 1



Comparabila 2

in obitiale.ro

Spatiu de inchirie dintr-un apartament in Constanta / Gradinari

1.761,24 € / luna

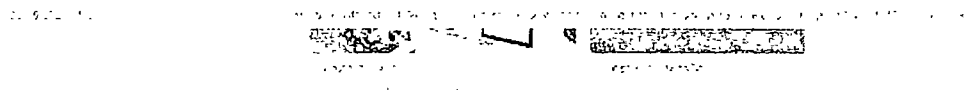
Specificati

1.1.1

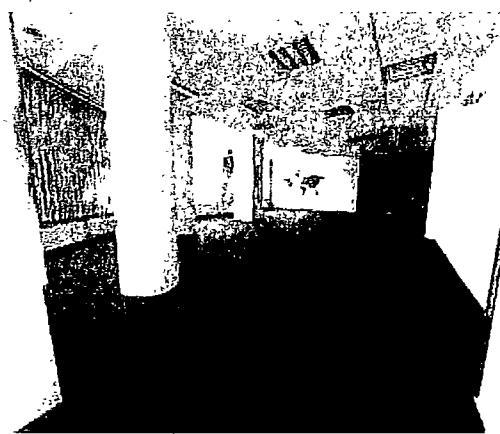
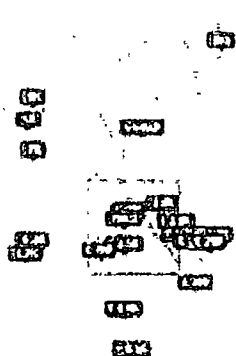
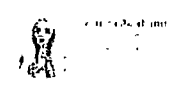
1.1.2

Proprietate recomandata





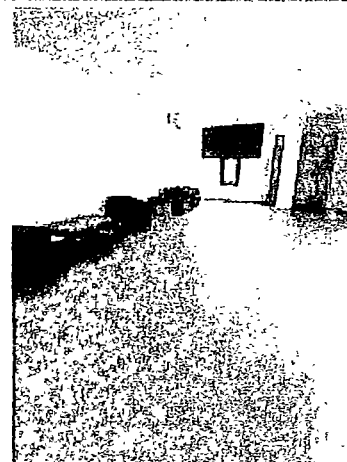
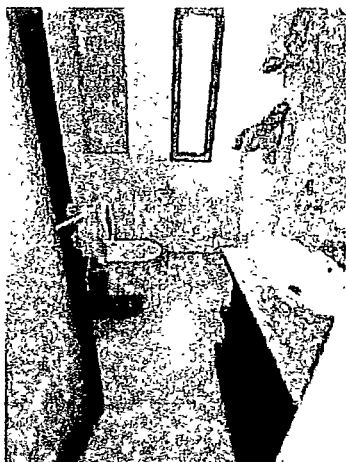
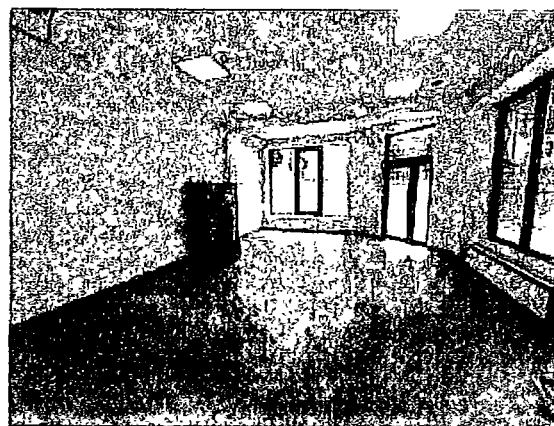
Detalii de contact



.....

Subspați

123
124
125



.....

E. Comparabile Spatiu Comercial EUROSANTIS
Comparabila 1

in obiliare.ro

Spatiu Comercial

712,5 € / una

100
100

Specificatii

100
100

Notite

100
100

A TERESTRII

ALTE DATE

100
100

17.08.2023

17.08.2023

Subspații

Spatiu amenajat

17.08.2023

17.08.2023

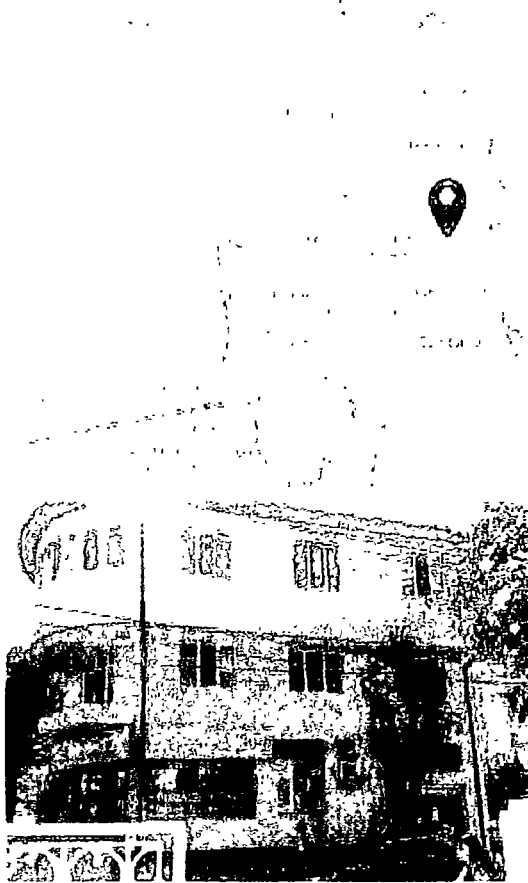
17.08.2023

17.08.2023

17.08.2023

17.08.2023

17.08.2023



Comparabila 2

... ..
... ..
... ..

Ultrasunelă portabilă AMENAJAT BPOULI

650 + ...

Specimenul

NOTA

Subiect

Se va utiliza echipamentul de protecție adecvat în funcție de
INTERIEC



... ..

0724 175 133



Comparabila 3

Adresa	Suprafata	Valoarea	Observatii
in calitate de			

Ultradecentral apartament 100m² in p. 3 camere

750 €

Specificati

Note

Subscriti



F. Comparabile Spatiu Comercial OPTICA MEDICALA
Comparabila 1

.....
la www.abillare.ro

spatiu comercial situat in Bl. Casa de Poporului

297 500 lei

Specificati:

Notari:

Sursapoti:

Anunțul este menționat și prezentat de agentul de ITI BVL



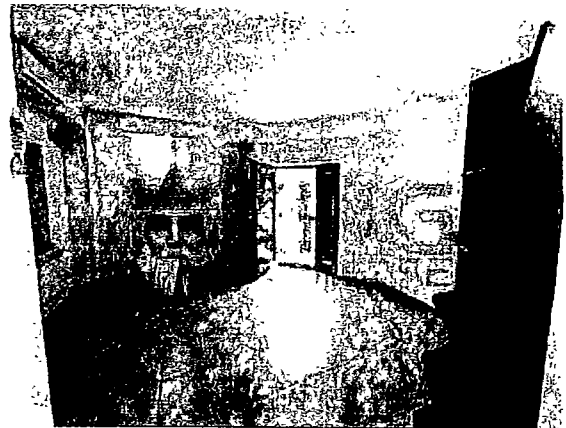
0105 371 607

0105 371 607

Subșpanu

Subșpanu

0374 451 090
0730 162 675



0105 371 607

Comparabila 3

in: obituar.ro

Litragent a , soacii AMENAJA' BROU,PI

650 €

Specificat :

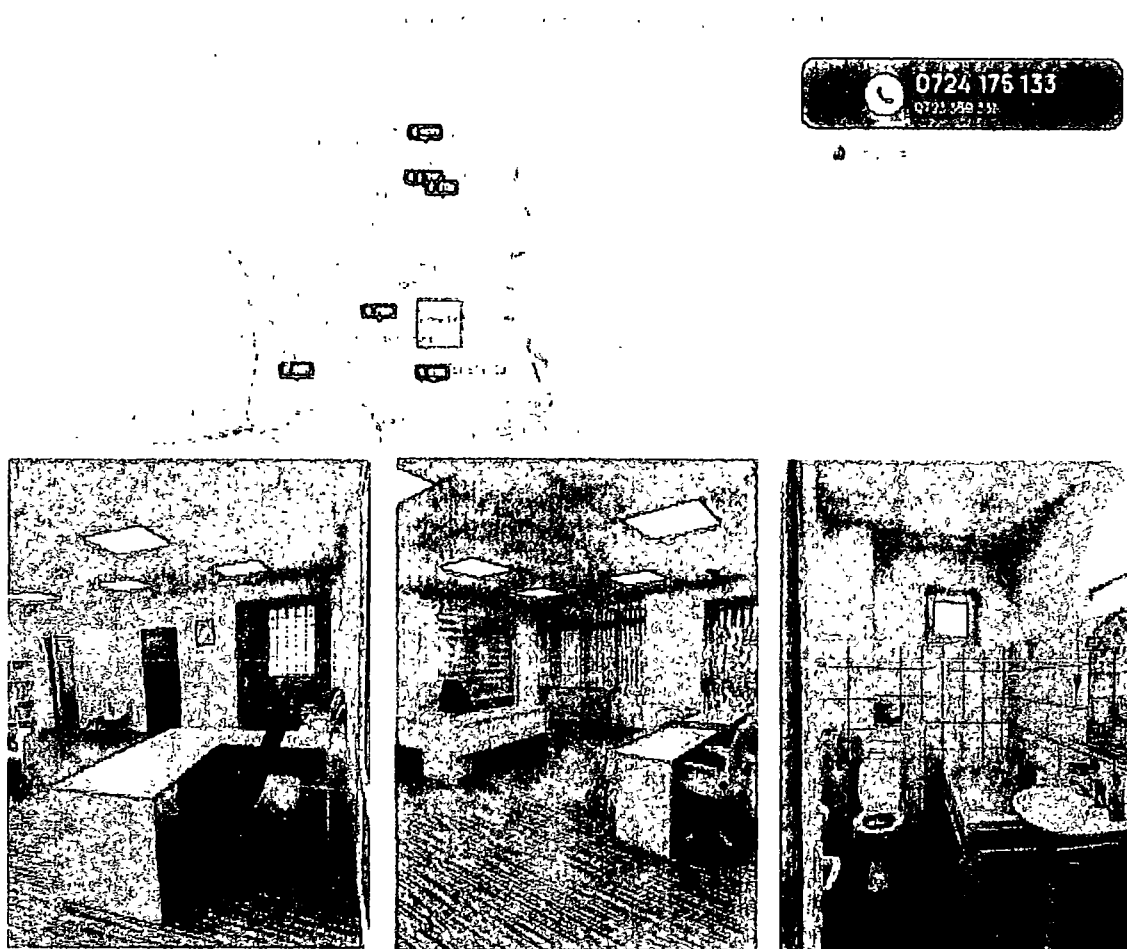
Notițe

Subiect :

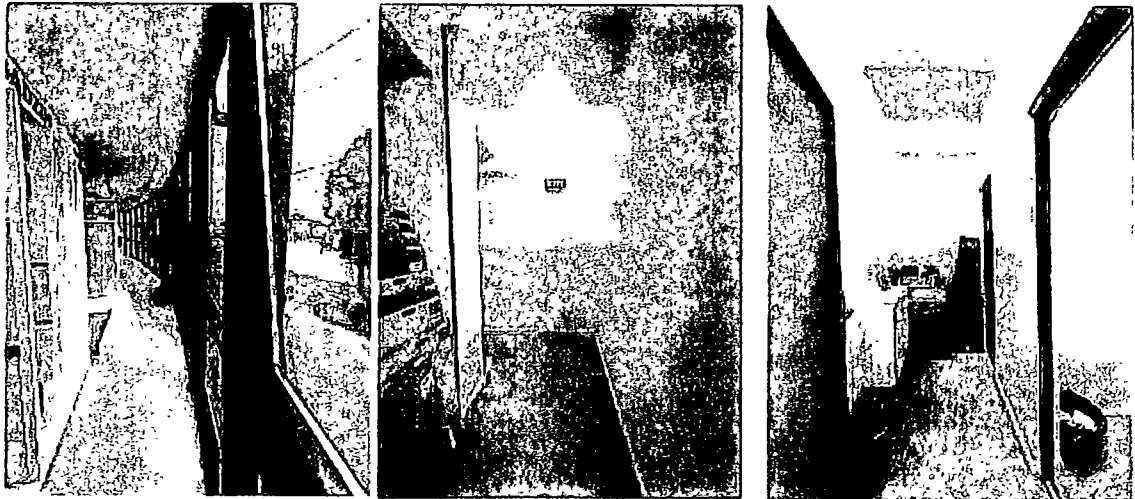
Subiect :

Amplasarea și starea prezentei de agent a 2-1 D.O.
LITRAGENT





Suprafață



Comparabila 3

.....

inobiliare.ro

Proprietar: s.n.a. Locomotivă 106 mp. JUDEȚA GALBENI 1970 m

1200 € mp

Specificat:

Acte:

.....

Comparabila 2

.....

in abilitare.ro

Utilizarea spațiului AMPLASAT ÎN CURTE

650 mp teren

.....

Specificat

.....

Notate

.....

Soluțiat

.....

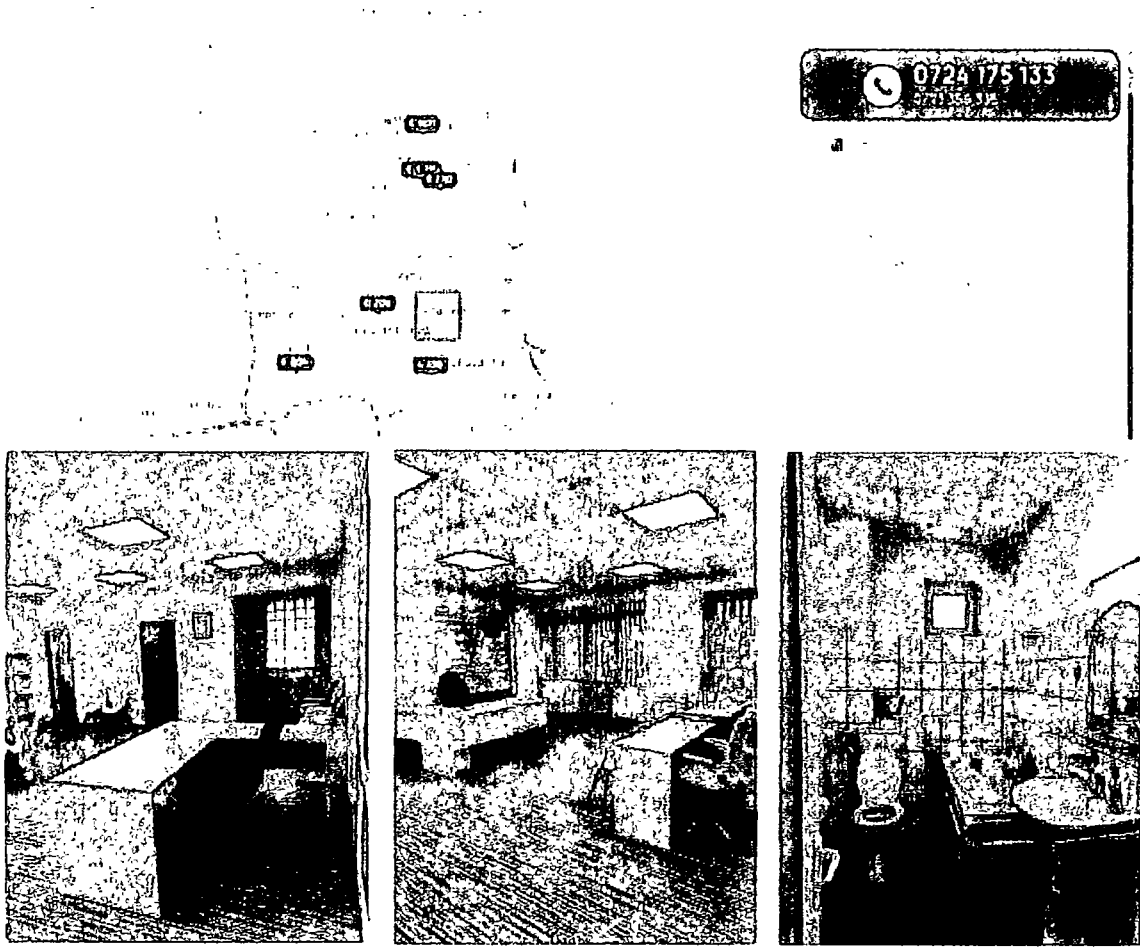
.....



Foto nr. 1

Foto nr. 2

.....

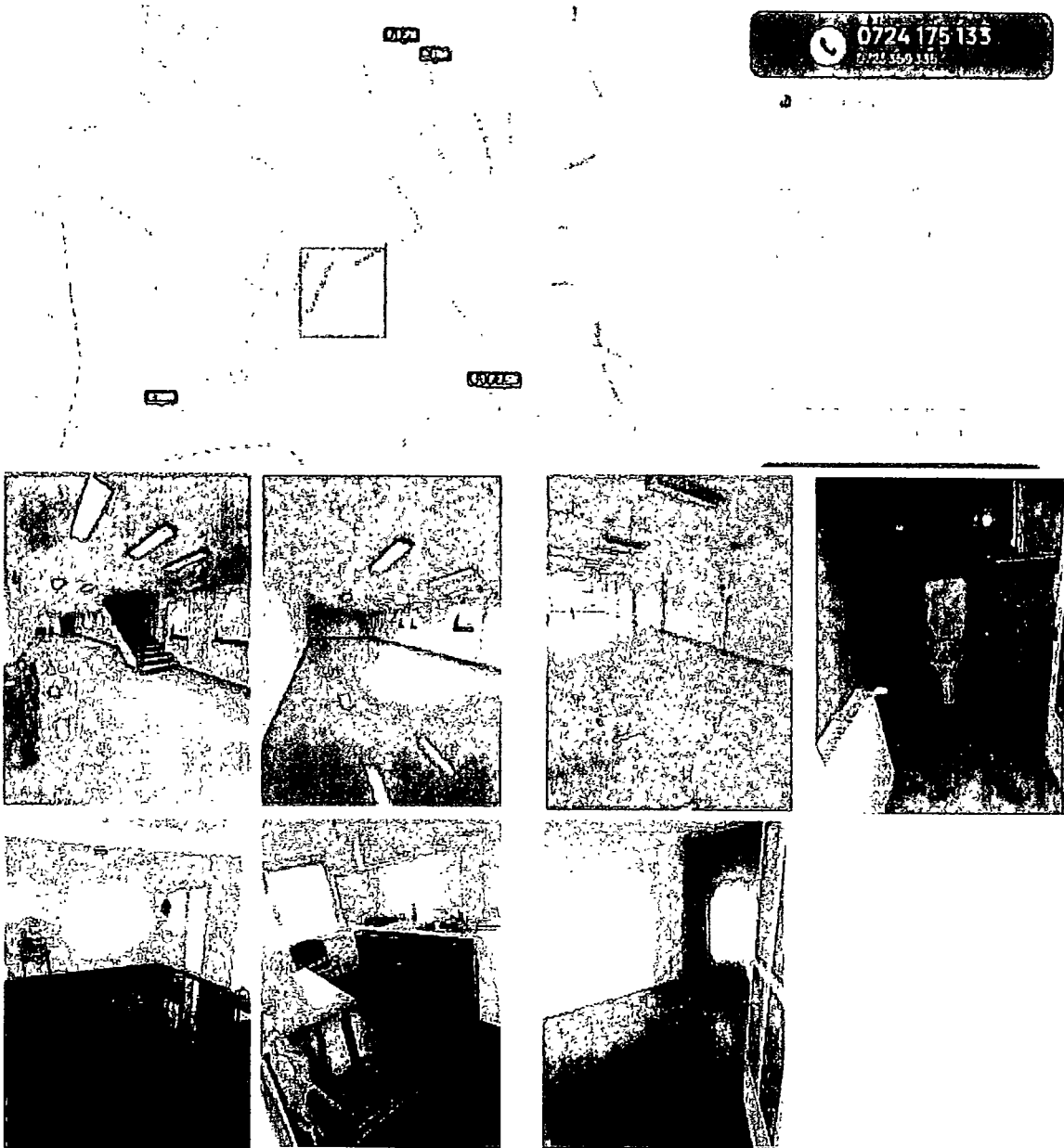


Suspați



12/2023

Subspatiu



12/2023

Comparabila 2

.....

in obiectivele sa

Spatiu comercial cu vad format Litraceni a

6 240 €

.....

Specificati

.....

Not a

.....

.....

Subiect 1

.....

.....

17.07.2023

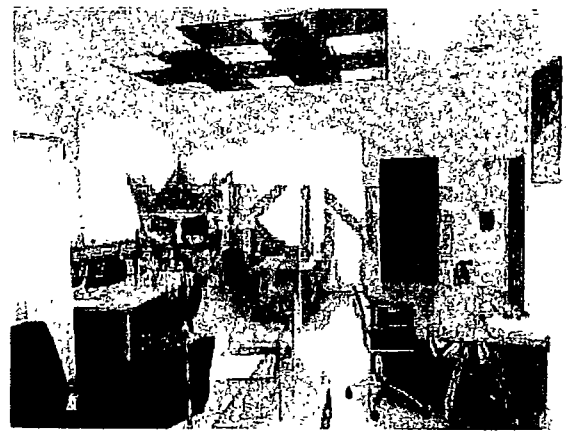
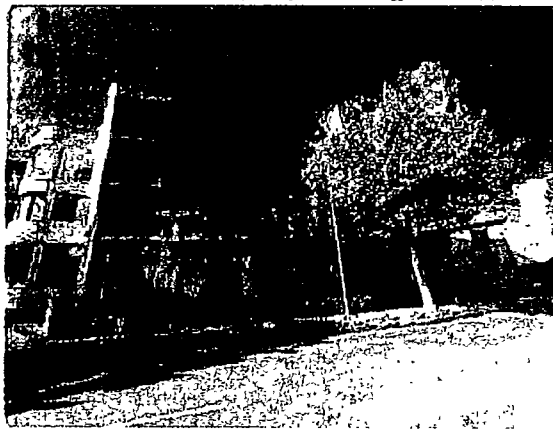
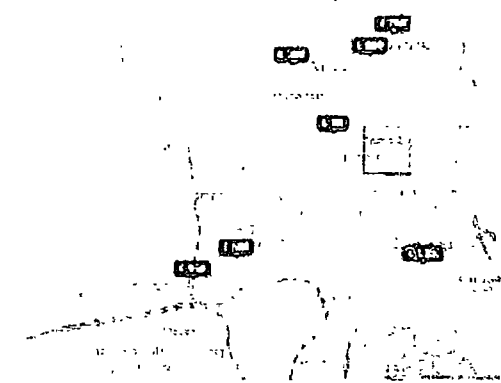
OPINIA EXPERTĂ ÎN MATERIE DE PROTECȚIE ÎN CAZUL DE ÎNSTRĂINĂRE A IMOBILITĂȚII ÎNREGISTRATE ÎN CĂMINUL NR. 15/114/100



... în baza raportului de evaluare nr. 231103 / 30.08.2023, în vederea înstrăinării imobilului înregistrat în Căminul nr. 15/114/100...

REZULTATUL

AVR



... ..

J. Comparabile Spatiu Comercial SYNEVO Pol.2
Comparabila 1

.....
in obiliane.ro
.....

Be Matia a spatia de aceretbreou 22amp

2.664 C/m²

Spent 1.000

Notic

5 il.2023

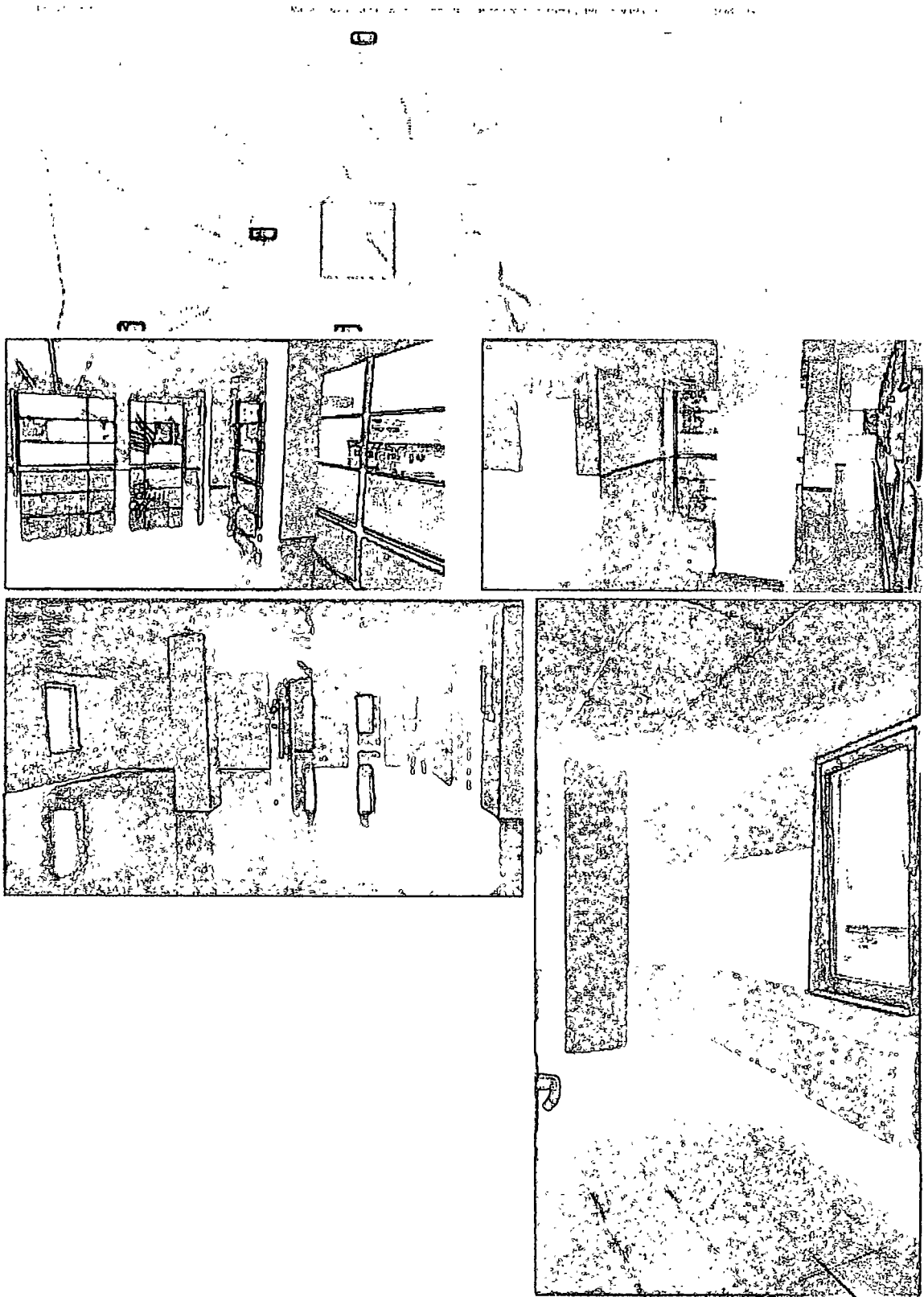
Amplificarea de la 30000 p 80000 - no. agentia 21652304
INTERMED



.....

.....

.....



Comparabila 2

.....

in sbilare.ro

SPAȚIU COMERCIAL IDEAL PENTRU BANCA SAU C. ÎNCA - P.A. .

4 000 € / m²

.....

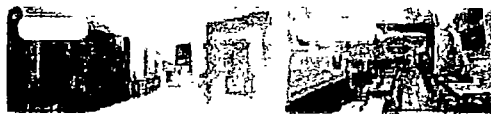
Specificați:

Notre:

.....

Subșaperți:

Anunțul este înregistrat la Agenția de Agenții IMC
BAUIM - BPI



.....

.....

.....

REZULTAT



Comparabila 3

.....

in obiliare.ro

.....

Spatiu birouri: 7 camere zona Tomis II

..... **2.365 €** / luna

.....

Specificații

.....

Notite

.....

ALTE DETALII

ALTE DETALII DET

.....

Subspații

.....

.....

1200 1 3 1413

Statul român - Serviciul Național de Protecție Civilă - Serviciul de Protecție Civilă - Serviciul de Protecție Civilă - Serviciul de Protecție Civilă

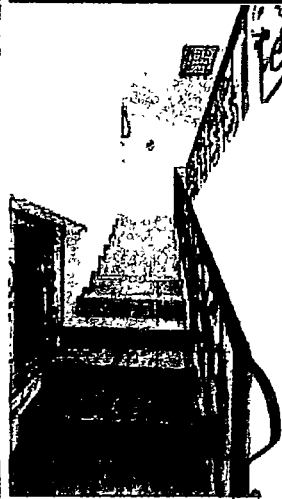
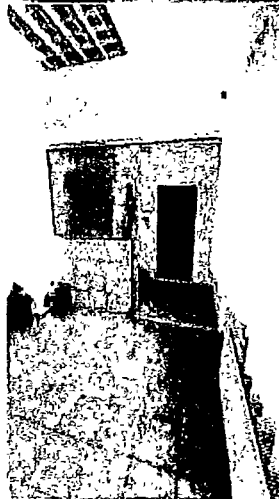
Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



1200 1 3 1413

20

Anexa 4 – Documente

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

HOTĂRÂREA Nr. 122

privind transmiterea unor imobile, proprietate publică a Județului Constanța,
în administrarea Consiliului Județean Constanța în administrarea
Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța

Consiliul Județean Constanța, întrunit în sesiunea ordinară din data de 12.08.2024

Văzând

Expunerea de motive a Vicepreședintelui Consiliului Județean Constanța

- Raportul Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică,
- Raportul Direcției Generale Urbanism și Lucrări Publice,
- Raportul Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, sănătate și protecție socială
- Raportul Comisiei de studii, prognoze economice, sociale, buget-finanțe și administrație din domeniul public și privat al județului.

Având în vedere prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, precum și dispozițiile art. 356 și următoarele din Codul Civil, precum și dispozițiile din Legea nr. 70/2002 privind administrarea unităților sanitare publice de interes județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 91 alin. (1) și (2) din Legea nr. 213/2000 privind organizarea și funcționarea Consiliilor Județene, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă transmiterea unor imobile - proprietate publică a Județului Constanța - în administrarea Consiliului Județean Constanța în administrarea Spitalului Clinic "Sfântul Apostol Andrei" Constanța, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Președintele Consiliului Județean se va ocupa în termen de 30 zile de la data prezentei hotărâri de prezentarea hotărârii.

Art.3. Direcția Generală de Administrație Publică și Juridică va comunica prezenta hotărâre tuturor persoanelor interesate și vederea afacerii a Județului.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 12 voturi pentru, 0 voturi împotrivă și 0 abțineri.

VICEPREȘEDINTE:
MICHAEL CRISTINA DRĂGOȘIUR

SECRETAR AL JUDEȚULUI
MIHAELA

**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ DE ADMINISTRATIE PUBLICĂ ȘI JURIDICĂ**

RAPORT

cu proiectul de hotărâre privind transmiterea unor bunuri, proprietate publică a Județului Constanța
din administrarea Consiliului Județean Constanța în administrarea
Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța

Legislația în materie în vigoare, respectiv dispozițiile art. 858 și următoarele din Codul Civil, ale Legii nr. 21/1998 privind bunurile proprietate publică, precum și ale Legii nr. 213/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, da posibilitatea autorităților publice locale de a dispune cu privire la dreptul de administrare asupra imobilelor aflate în proprietate publică a acestora.

În viziunea art. 91 alin.1 lit. a), Consiliul județean are competența de a gestiona patrimoniul bunurilor de proprietate publică a județului. În exercitarea acestei competențe, potrivit art. 51 alin. 4 lit. a) din Legea nr. 213/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la darea în administrare a bunurilor aparținând domeniului public al județului.

Pe de altă parte, Ordonanța Guvernului nr. 70/2002 privind administrarea unităților sanitare publice de interes județean și local stabilește că terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea unitățile sanitare publice de interes județean sau local sunt parte integrantă a domeniului public al statului, conștientizând că acestea și terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea unitățile sanitare publice sunt hotărâte a administrației județene. Consiliul General al Municipiului București, în conformanță cu art. 133, după c.c., în condițiile legii.

Față de cele prezentate, considerăm că proiectul de hotărâre privind transmiterea unor bunuri proprietate publică a Județului Constanța în administrarea Consiliului Județean Constanța în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța se încadrează în proiectele de hotărâri care sunt pentru care pe termenul de aplicabilitate prezintă interes public.

**DIRECTOR GENERAL,
JULIANA IONDI**

**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ A URBANISMULUI ȘI UCURARI PUBLICE**

RAPORT

În proiectul de hotărâre privind transmiterea unor bunuri, proprietate publică a Județului Constanța, din administrarea Consiliului Județean Constanța în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța

Prin Hotărârea Guvernului nr. 867/2002 privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene respective, imobilele, cuprinse din construcții și terenuri aferente, în care își desfășoară activitatea Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța au trecut în proprietatea publică a Județului Constanța și în administrarea Consiliului Județean Constanța.

Ordinul Guvernului nr. 70/2002 privind administrarea unităților sanitare publice de interes județean și faptul stabilește condițiile și condițiile în care își desfășoară activitatea unitățile sanitare publice de interes județean și locurile sunt parte integrantă a domeniului public al județului Constanța, orașelor și municipiilor și se dau în administrarea unităților sanitare publice prin hotărârile consiliilor județene, Consiliul General al Municipiului București și Consiliul local după caz, în condițiile legii.

Fata de cele arătate propunem aprobarea proiectului de hotărâre privind transmiterea unor bunuri, proprietate publică a Județului Constanța, din administrarea Consiliului Județean Constanța în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța, în forma prezentată.

ARHIPECT ȘTE

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
Comisia de specialitate pentru administrație publică, juridică,
apărarea ordinii publice și protecție socială

RAPORT

Comisia de specialitate pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice și protecție socială, întrunită în ședința din data de 23.08.2023, a analizat Expunerea de motive a Vicepreședintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul Direcției Generale Administrație Publică și Juridică și Raportul Direcției Generale Urbanism și Lucrări Publice la proiectul de hotărâre privind transferul unor bunuri, proprietate publică a Județului Constanța, din administrarea Consiliului Județean Constanța în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța.

Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre.

PREȘEDINTE

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
Comisia de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe
și administrarea domeniului public și privat al județului

RAPORT

Comisia de specialitate în studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe și administrarea domeniului public și privat al județului, întrunită în ședința din 22.05.2024, a analizat expunerea de motive a Vicepreședintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul Direcției Generale Administrație Publică și Juridică și Raportul Direcției Generale Urbanism și Lucări Publice la proiectul de hotărâre privind transmiterea unor bunuri proprietate publică a Județului Constanța, din administrarea Consiliului Județean Constanța în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța.

Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre.

PREȘEDINȚE

**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
CABINET VICEPREȘEDINTE**

EXPUNERE DE MOTIV

la proiectul de hotărâre privind transmiterea unor bunuri, proprietate publică a Județului Constanța
din administrarea Consiliului Județean Constanța în administrarea
Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța

În baza prevederilor Hotărârii de Guvern nr. 867/2002 privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene respective, Județul Constanța este proprietarul imobilelor, compuse din construcții și terenuri aferente, în care își desfășoară activitatea Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța.

Pe de altă parte, Ordonanța Guvernului nr. 70/2002 privind administrarea unităților sanitare publice de interes județean și local stabilite ca terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea unitățile sanitare publice de interes județean și local sunt parte integrantă a domeniului public al județelor, comune și orașelor și, prin urmare, se dau în domeniul public al unităților sanitare publice prin hotărâre a consiliului județean / consiliului General al Municipiului / B. prezintă cea a consiliului local după caz, în condițiile legii.

Față de cele arătate susțin venirea și aprobarea domeniului public proiectul de hotărâre privind transmiterea unor bunuri, proprietate publică a Județului Constanța din administrarea Consiliului Județean Constanța în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța.

**VICEPREȘEDINTE,
NICOLAE CRISTIN BUCUR**

Nr. in	Descrierea bunului	Etiologie de identificare	
		Str. Teofilu nr. 1123, Paroziu Mare - Constanta Suprafata construita = 242 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		Str. Benoni nr. 1123, Paroziu Mare - Constanta Suprafata construita = 104 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		Str. Senuieia nr. 2729, Paroziu Mare - Constanta Suprafata construita = 80 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		Str. Senuieia nr. 2729, Paroziu Mare - Constanta Suprafata construita = 25 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		Str. Senuieia nr. 2729, Paroziu Mare - Constanta Suprafata construita = 11 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		Str. Senuieia nr. 2729, Paroziu Mare - Constanta Suprafata = 24,44 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		LABORATOR MEDICINA LEGALA	
		Adresa 2 mezz. nr. 10, Str. Teofilu Suprafata construita = 250 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		Adresa 2 mezz. nr. 10, Str. Teofilu Suprafata = 250 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		DERMATO-VENERICE CONSTANTA	
		Adresa Portul Nou nr. 1, Constanta Suprafata construita = 100 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		Adresa Portul Nou nr. 1, Constanta Suprafata = 100 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		DERMATO-VENERICE AGIGEA	
		Str. Sutuului nr. 8, Constanta Cladire formată din 2 corpuri Suprafata construita = 100 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		Str. Sutuului nr. 8, Constanta Suprafata construita = 100 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		Str. Sutuului nr. 8, Constanta Suprafata = 250 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		SECȚIA DE FTIZIOLOGIE AGIGEA	
		Agigea - Str. Nicolae Titulescu nr. 15 Cladire nr. 10 - Suprafata construita = 129 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		Agigea - Str. Nicolae Titulescu nr. 15 Cladire nr. 10 - Suprafata construita = 129 mp exceptand spatiile cu destinata de circulatie si Suprafata utila de 200 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		Agigea - Str. Nicolae Titulescu nr. 15 Cladire nr. 10 - Suprafata construita = 435 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		Agigea - Str. Nicolae Titulescu nr. 15 Cladire nr. 10 - Suprafata construita = 428 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		Agigea - Str. Nicolae Titulescu nr. 15 Cladire nr. 10 - Suprafata construita = 467 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta
		Agigea - Str. Nicolae Titulescu nr. 15 Cladire nr. 10 - Suprafata construita = 148 mp	Spatiala din judeleean de Urgenta - Spitalul Apostol Andrei - Constanta

Nr.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	
1	...	Agjea Sir Nicolae Tulea nr. 157	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
2	...	Clădire parter Suprafață construită = 147 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
3	...	Agjea Sir Nicolae Tulea nr. 157	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
4	...	Clădire parter Suprafață construită = 187 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
5	...	Agjea Sir Nicolae Tulea nr. 157	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
6	...	Clădire parter Suprafață construită = 187 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
7	...	Agjea Sir Nicolae Tulea nr. 157	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
8	...	Suprafață construită = 187 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
9	...	Agjea Sir Nicolae Tulea nr. 157	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
10	...	Clădire parter Suprafață construită = 69 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
11	...	Agjea Sir Nicolae Tulea nr. 157	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
12	...	Clădire parter Suprafață construită = 117 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
13	...	Agjea Sir Nicolae Tulea nr. 157	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
14	...	Clădire parter Suprafață construită = 117 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
15	...	Agjea Sir Nicolae Tulea nr. 157	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
16	...	Suprafață construită = 117 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
AMBULATORIU EFORIE SUD			
17	...	Clădire Sud Sir Republic nr. 1	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
18	...	Clădire Q+P Suprafață construită = 169 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
19	...	Sir Republic Suprafață construită = 138 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
20	...	Eforie Sud Sir Republic nr. 1	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
21	...	Clădire Q+P+T Suprafață construită = 1006 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
22	...	Eforie Sud Sir Republic nr. 1	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
23	...	Clădire parter Suprafață construită = 117 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
24	...	Clădire Sud Sir Republic nr. 1	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
25	...	Clădire P+T+J Suprafață construită = 159 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
26	...	Eforie Sud Sir Republic nr. 1	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
27	...	Clădire Q+P Suprafață construită = 355 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
28	...	Clădire Sud Sir Republic nr. 1	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
29	...	Clădire parter Suprafață construită = 132 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
30	...	Eforie Sud Sir Republic nr. 1	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
31	...	Clădire parter Suprafață construită = 119 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
32	...	Eforie Sud Sir Republic nr. 1	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
33	...	Clădire parter Suprafață construită = 166 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
34	...	Eforie Sud Sir Republic nr. 1	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
35	...	Clădire P+T+J Suprafață construită = 881 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
36	...	Eforie Sud Sir Republic nr. 1	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
37	...	Clădire parter Suprafață construită = 117 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
38	...	Eforie Sud Sir Republic nr. 1	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
39	...	Clădire parter Suprafață construită = 169 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
40	...	Eforie Sud Sir Republic nr. 1	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
41	...	Clădire parter Suprafață construită = 46 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
42	...	Eforie Sud Sir Republic nr. 1	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța
43	...	Clădire parter Suprafață construită = 91 mp	Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța

1. MEDIMAR – POZITRON – CARDIOSCAN

2023.08.23
102.10.2023

ANEXA 1

CONTRACT DE INCHIRIERE

Intre:

SPITALUL CLINIC JUDETEAN DE URGENTA CONSTANTA, cu sediul in Constanta, B-dul Tomis, nr. 145, Jud Constanta, CUI 4301103 avand cont bancar RO79TREZ2315041XXX, deschis la Trezoreria Constanta, legal reprezentat prin manager Dr. Capatina Danut si director economic Androne Violeta - in calitate de LOCATOR;

si

ASOCIEREA POZITRON - MEDIMAR - CARDIOSCAN, reprezentata in baza Contractului de Asociere datat 01.08.2011 prin liderul asocierii **SC POZITRON MEDICAL INVESTIGATION SRL**, cu sediul social in Constanta, Str. Mircea cel Batran nr. 102, demisol, avand CUI RO22183847, J13/2556/2007, cont bancar nr. RO32RNCB0114096073080001, deschis la BCR Constanta, legal reprezentata prin administrator Gherasim Mihaela Evira - in calitate de LOCATAR;

Preambul:

- Ambele parti contractante au cunostinta de faptul ca Proprietarul spatiului ce face obiectul contractului de inchiriere este CJ Constanta.
- Ambele parti contractante recunosc ca LOCATORUL detine un drept de administrare asupra spatiului, in virtutea caruia are posibilitatea legala de incheia prezentul contract;
- Ambele parti contractante recunosc ca prezentul contract are caracter accesoriu fata de contractul de concesiune de servicii medicale de imagistica medicala, incheiat intre parti;
- Ambele parti contractante sunt de acord asupra faptului ca prezentul contract de inchiriere este incheiat in virtutea si cu scopul executarii contractului de concesiune, incheiat intre aceleasi parti;
- Ambele parti declara ca sunt de acord cu privire la spatiul ce face obiectul inchirierii, in ceea ce priveste amplasamentul si suprafata, considerandu-l corespunzator prestarii serviciilor de imagistica medicala concesionate;

OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. In temeiul prezentului contract, LOCATORUL se obliga sa asigure LOCATARULUI, pe toata durata de valabilitate a contractului de concesiune, folosinta suprafetei de ____ mp, situata in incinta SCJU Constanta, cu sediul in CONSTANTA, BOUL. TOMIS Nr. 145, (Spatiul conform scoitei) in schimbul platii unei chirii lunare ce se va plati LOCATORULUI in conditiile mentionate la art. 4.

Obiectul inchirierii (suprafata inchiriată si echipamentele medicale preluate) este descris in Anexa 1 2. - Proces verbal de predare - primire a spatiului si a echipamentelor, care face parte integranta din contract.

Imobilul va fi folosit de LOCATAR pentru prestarea serviciilor prevazute in Contractul de concesiune a serviciilor de imagistica medicala si realizarea investitiilor din propunerea tehnico investitionala - Anexa 3 - a contractului de concesiune la care prezentul contract de Inchiriere este anexat.

Utilizarea spatiului inchiriat si a echipamentelor medicale in alte scopuri nu este permisa.

DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 Contractul se încheie pentru o perioadă de 15 (cincisprezece) ani, începând din momentul intrării în vigoare a Contractului de concesiune a serviciilor de imagistică medicală, la care prezentul contract de închiriere este anexat.

Contractul de închiriere se va prelungi în mod automat, în eventualitatea prelungirii contractului de concesiune a serviciilor de imagistică medicală.

PRETUL INCHIRIERII

Art. 3. Pretul închirierii este de:

- 1,00 Euro/mp/ luna pentru spațiu;
- 50 Euro/echipament/luna – pentru echipamentele de radiologie,
- 100 Euro/echipament/luna – pentru echipament RMN, conform anexa;

În cazul în care LOCATARUL nu-și îndeplinește obligația de plată a chiriei, acesta este obligat la plată unei penalități de întârziere în cuantum de 0,1 %/ zi de întârziere din suma datorată.

PLATA CHIRIEI

Art. 4 Factura fiscală se va emite de LOCATOR lunar, în ultima zi a fiecărei luni pentru luna în curs

Factura se va emite în lei, la cursul oficial al BNR din ziua facturării

Art. 5 LOCATARUL va achita factura de chirie în termen de 45 zile de la data remiterii facturii fiscale, în contul indicat pe aceasta

În cazul în care chiria sau orice alte plăți făcute în temeiul acestui contract de către LOCATAR sunt purtătoare de TVA, LOCATARUL va plăti TVA –ul corespunzător.

OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 6. LOCATORUL se obliga

a) să predea spațiul la data intrării în vigoare a prezentului contract, urmând ca LOCATARUL să realizeze investiția din propunerea tehnico-investițională – Anexă 3 – a contractului de concesiune a serviciilor de imagistică medicală,

b) să garanteze folosința utilă și liniștea de către LOCATAR, scop în care,

- se va abține de la orice fapt personal care ar avea drept consecință tulburarea LOCATARULUI în folosința sa, cum ar fi schimbarea destinației spațiului închiriat,

- va garanta pentru viciile ascunse ale spațiului care împiedică folosința/exploatarea acestuia - defecte de construcție, infiltrații de apă, gaze etc;

- să garanteze pentru tulburarea cauzată prin fapta unui tert care invocă vreun drept asupra spațiului închiriat ;

c) pentru situația în care va fi necesar acordul privind schimbarea de destinație a spațiului închiriat, LOCATORUL se obliga să-l obțină,

OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art. 7 LOCATARUL se obliga

- a. sa intrebuinteze spatiul inchiriat si echipamentele medicale ca un bun proprietar, cu diligena si prudenta, respectand destinatia determinata potrivit prezentului contract,
- b. sa realizeze investitia din propunerea tehnico-investitionala – Anexa 3 – a contractului de concesiune a serviciilor de imagistica medicala ;
- c. sa plateasca chiria la termenele stipulate si in conditiile art. 4 si 5 ,
- d. sa achite contravaloare utilitatilor consumate, aferente spatiului inchiriat (consum de electricitate, telecomunicatii, apa),
- e. sa nu subinchirizeze/concesioneze/cesioneze - total sau partial - spatiul inchiriat si echipamentele medicale unor terte persoane fara acordul expres, in scris si prealabil, al LOCATORULUI;
- f. sa permita LOCATORULUI accesul in spatiul inchiriat, pentru a examina conditiile in care acesta se afla si modul in care se deruleaza proiectul investitional;
- g. sa informeze de indata - in cel mult 2 zile de la primire - LOCATORUL asupra oricaror notificari, cereri actiuni in legatura cu spatiul inchiriat, adresate de terte persoane, luand toate masurile necesare si alaturandu-se LOCATORULUI - la cererea acestuia - in formularea de obiectiuni sau aparari in legatura cu asemenea notificari, cereri sau actiuni,

DREPTURILE LOCATORULUI

Art. 8. LOCATORUL are urmatoarele drepturi:

- a. sa fie informat cu privire la executia proiectului tehnico-investitional, in scopul realizării acestuia conform Calendarului proiectului – Anexa 6- a contractului de concesiune a serviciilor de imagistica medicala , într-o concepție unitară,
- b. sa incaseze contravaloarea chiriei ce i se cuvine in cuantumul si la termenele stipulate ,
- c. sa inspecteze – cu acordul LOCATARULUI - spatiul inchiriat in care se presteaza efectiv serviciul concesionat.

DREPTURILE LOCATARULUI

Art. 9 LOCATARUL are urmatoarele drepturi.

- a. sa foloseasca zonele comune oricand in timpul zilei sau noptii;

b) să - și deschidă un punct de lucru/sediu secundar în spațiul închiriat ,

c) să exploateze în mod direct și exclusiv, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiul și echipamentele închiriate.

PAZA SPATIULUI INCHIRIAT

Art 10. Asigurarea pazei permanente a spațiului închiriat se va realiza de către LOCATAR.

RASPUNDEREA PARTILOR

Art. 11. Fiecare dintre parti raspunde fata de cealalta pentru neindeplinirea obligatiilor contractuale asumate, prin plata de penalitati de intarziere si eventual de daune-interese

Art. 12. LOCATARUL raspunde de stricaciunile si pierderile provocate spatiului de persoanele introduse in spatiul inchiriat: tolerati, vizitatori, personal angajat, etc

Art. 13. LOCATARUL raspunde de pagubele pricinuite spatiului si echipamentelor prin incendiu, daca nu dovedeste ca incendiul a provenit din caz fortuit, forta majora sau dintr-un defect de constructie ori prin raspandirea focului fara culpa sa si - in general - dintr-o cauza sau circumstanta ce ii este straina si nu ii este imputabila

Art. 14. LOCATORUL nu raspunde pentru :

- pagubele suferite de LOCATAR ca urmare a unui fapt ilicit savarsit de un tert ,
- pentru viciile aparente sau pentru viciile ascunse care fac doar mai putin comoda folosinta;
- pentru tulburarea cauzata prin fapta unui tert care nu invoca vreun drept asupra bunurilor inchiriate ,

Art. 15. LOCATARUL nu raspunde de pierrea sau deteriorarea bunurilor inchiriate din cauza vechimii sau uzurii normale a acestuia

MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art. 16. Contractul poate fi modificat numai prin acordul scris al partilor.

INCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 17. Contractul de inchiriere inceteaza *mutatis mutandis* in aceleasi conditii ca si contractul de concesiune a serviciilor de imagistica medicala, dat fiind caracterul accesoriu al acestuia fata de contractul de concesiune

Art.18 Contractul de inchiriere se reziliaza *mutatis mutandis* in aceleasi conditii ca si contractul de concesiune a serviciilor de imagistica medicala, dat fiind caracterul accesoriu al acestuia fata de contractul de concesiune

SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Art 19 Litigiile de orice fel privind validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea prezentului contract sunt de competența instanței judecătorești investită potrivit art. 37 din contractul de concesiune.

DISPOZIȚII FINALE

Art 20 Orice notificare sau cerere în temeiul prezentului contract făcută prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau înmănată prin curier cu confirmare de primire.

Notificările și cererile stabilite mai sus sunt valide dacă sunt făcute la adresele sediilor sociale.

Ambela Partii Contractante își asumă responsabilitatea de a-și comunica orice schimbare a detaliilor privind sediul social, conturile bancare, denumirea etc - prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire - trimisă cu zece (10) zile calendaristice înainte ca aceste modificări să devină efective, în atenția conducătorului organului executiv

Art.21 În interpretarea clauzelor prezentului contract, se va avea întotdeauna în vedere caracterul său accesoriu față de contractul de concesiune a serviciilor de imagistică medicală. În subsidiar, vor fi avute în vedere și reglementările legale relevante în materie.

Art. 22 Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract

Anexa 1.1. - Proces verbal de predare-primire a spațiului și a echipamentelor.

Incheiat astăzi, 07.10.2011 la Constanța, în două exemplare originale.

Pentru CONCEDENT

Pentru CONCESIONAR

SC Pozitron Medical Investigation SRL
În calitate de lider al asocierii

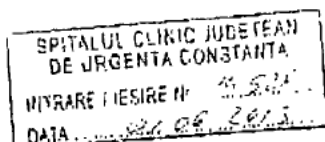
Manager
Dr. Capatina Danut

Administrator
Gherasim Mihaela Elvira

Director economic
Androne Violeta

Pentru LOCATOR

Pentru LOCATAR



ANEXA I.I.

**PROCES VERBAL
DE PREDARE-PREMIERE SPAȚIU**

În baza Contractului de concesiune a serviciilor de imagistică medicală din cadrul Spitalului Clinic Județean de Urgență Constanța, înregistrat sub nr. 24 949 / 07.10.2011 și a Contractului de închiriere înregistrat sub nr. 24 952 / 07.10.2011, Spitalul Clinic Județean de Urgență Constanța în calitate de Locatar preda către Asocierea Pozitron-Medimar-Cardioscan în calitate de Locatar, spațiul din incinta SCJU Constanța delimitat conform schițelor anexate

Pentru desfășurarea activității proprii, acest spațiu se va împarti între societățile ce fac parte din asocieră după cum urmează:

- SC Pozitron Medical Investigation SRL 362,20 mp
- SC Medimar Imagistic Services SRL 284,00 mp
- SC Cardioscan SRL 198,40 mp

Încheiat în 4 exemplare originale în data de 01 08 2012

Locatar,
Spitalul Clinic Județean de Urgență Constanța

Locatar,
Asocieră Pozitron - Medimar - Cardioscan

SC Pozitron Medical Investigation SRL

SC Medimar Imagistic Services SRL

SC Cardioscan SRL

26.551
26.10.2011

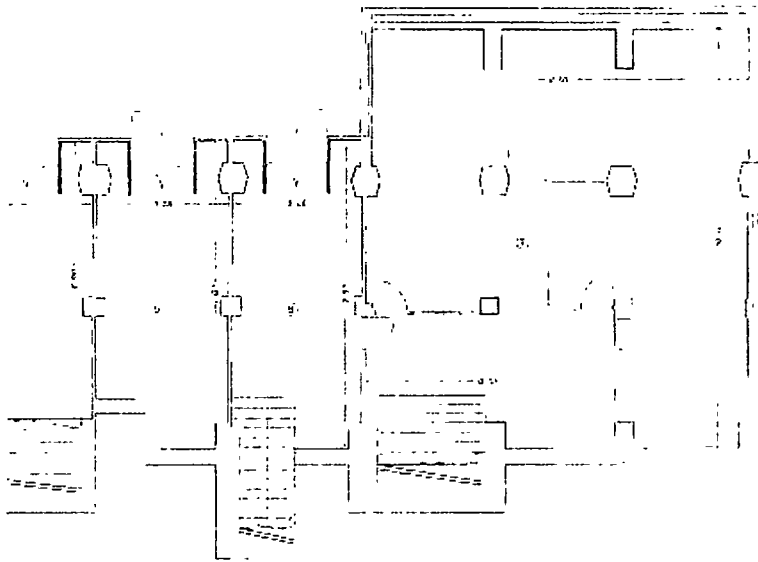
PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE SPATIU

In baza Contractului de concesiune a serviciilor de imagistica medicala din cadrul SCUJ Constanta inregistrat sub nr. 24919 / 07.10.2011 si a Contractului de inchiriere nr. 24924 / 07.10.2011, Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Constanta in calitate de Locatar preda catre Asocierea Pozitron Medicinar-Cardioscan in calitate de Locatar, reprezentata prin Liderul asocierei SC Pozitron Medical Investigation SRL Constanta, spatiul din incalz SCUJ Constanta delimitat conform schitei anexate

Incheiat in 4 exemplare originale la data de 26.10.2011

Locatar,
Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Constanta

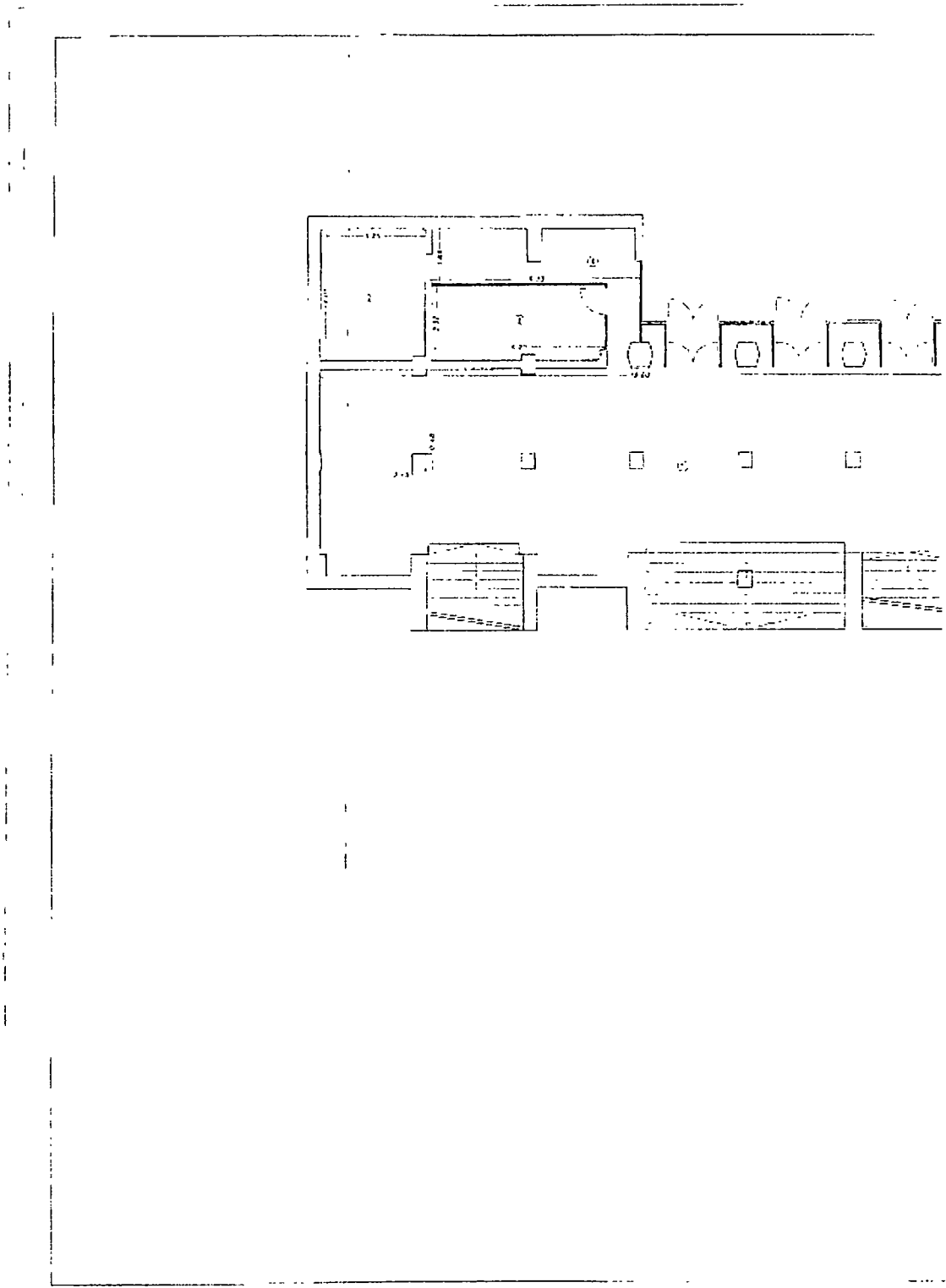
Locatar,
Asociere Pozitron - Medicinar - Cardioscan
prin SC Pozitron Medical Investigation SRL
in calitate de lider

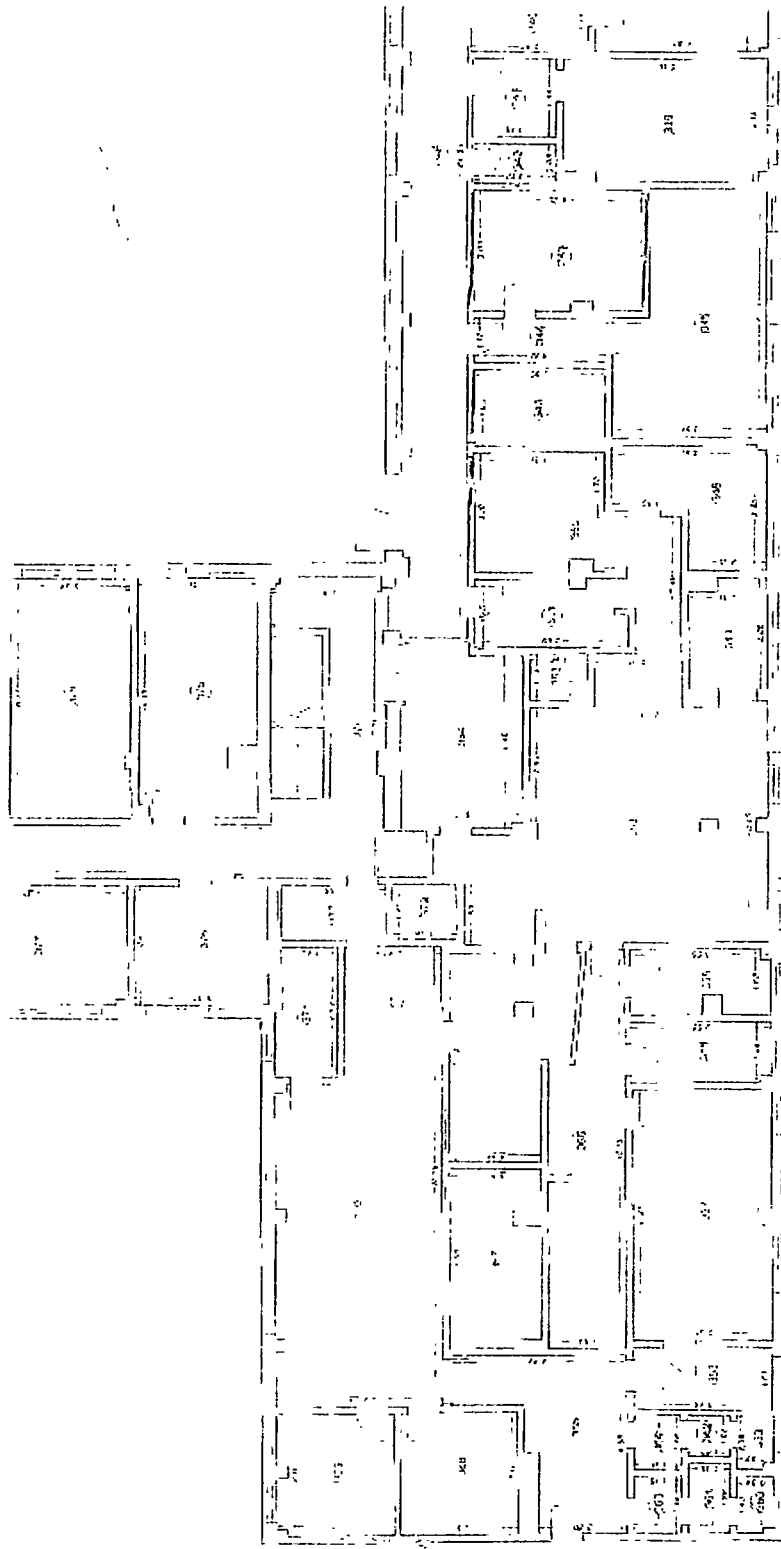


RELEVUL C1 - ETA: INTERMED'AR		
S. 1.1.101		
Nr. calculatelor	Descrierea calculului	Acțiune efectuată
1	130,11	Construcții B. și C.1. Formă Nr. 145
2	142,10	JAF, Lorena
S. 1.1.102		
Nr. calculului	Descrierea calculului	S. 1.1.103 (m ² / t ²)
1	121,00	
2	3,24	
3	12,10	
4	10,20	
5	22,10	
6	22,10	
7	82,10	

MAZILU MAN AN

30.08 / 21 AUG 2023





Handwritten signature

Handwritten text

S.C. TOPCAD SERV SRL
 Serviciu de proiectare arhitecturală și tehnică
 Calea București, nr. 100, Sector 4, București
 Tel: 0744 200 000, Fax: 0744 200 001
 E-mail: info@topcad.ro, topcad@topcad.ro

CONSULTANT
 Ing. *[Signature]*
 Nr. *[Number]* / *[Date]*

PROIECTANT
 Ing. *[Signature]*
 Nr. *[Number]* / *[Date]*

VERIFICANT
 Ing. *[Signature]*
 Nr. *[Number]* / *[Date]*

APROBANT
 Ing. *[Signature]*
 Nr. *[Number]* / *[Date]*

2. OXYGAS

SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ CONSTANȚA
INTRARE / IESIRE Nr.
DATA

Vr. OJG 21630 / 29.10.2023

Convenție de asociere și colaborare

I Părțile contractante

1 **Județul Constanța** prin Consiliul Județean Constanța, cu sediul în Constanța Bd. Tomis nr. 51, telefon 0241.488 400, 0241 488 453, cod fiscal 2981739, reprezentat prin Președintele Nicușor Daniel Constantinescu, în calitate de ordonator principal de credite și proprietar al imobilului, denumit în continuare ASOCIAT 1

2. **Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sfântul Apostol Andrei” Constanța**, cu sediul în Constanța, bd Tomis nr. 145, telefon 0241.662 222, cod fiscal 4301103, reprezentat legal prin Manager Dr. Căpățină Dănuț, în calitate de administrator, denumit în continuare ASOCIAT 2

3 **S.C. Oxygas S.R.L.**, cu sediul social în Constanța, str Delfinului nr.22, județul Constanța, având CUI RO 31557037, nr de înregistrare la ORC J13/963/2013, cont bancar deschis la BRD, reprezentată legal prin director Goantă Valentin Bogdan, denumit în continuare ASOCIAT 3

cunoscând prevederile legislației în materie și care reglementează competențele, atribuțiile și activitatea fiecărei părți, precum și necesitatea satisfacerii unui interes public, constând în asigurarea și furnizarea de servicii de calitate specifice activității medicale, inclusiv de urgență, cu luare în considerare a lipsei resurselor financiare publice disponibile pentru realizarea de investiții în domeniul producerii fluidelor medicale și mentenanța sistemelor de distribuție, au convenit încheierea prezentei convenții de asociere și colaborare cu respectarea următoarelor clauze

II Obiectul contractului

Art 1 (1) Asociații convin să se asocieze și să colaboreze în scopul comun de a realiza un proiect investițional constând în edificarea unei unități de producție fluide medicale, reabilitarea spațiului în care se vor desfășura serviciile specifice privind producerea fluidelor medicale și mentenanța sistemelor de distribuție a fluidelor medicale, din cadrul imobilului situat în bd. Tomis nr. 145 la nivelul standardelor și normelor impuse de reglementările Uniunii Europene și transpuse în legislația națională prin normele legale în vigoare precum și asigurarea către cetățeni de servicii medicale inclusiv de urgență și intervenții medicale cu punerea la dispoziție de materiale medicale de calitate

(2) Asociații vor folosi investiția realizată - unitate producere fluide medicale- în scopul de a asigura cu cantitatea necesară de fluide medicale Asociatul 2, precum și de a asigura mentenanța sistemelor de distribuție a fluidelor medicale pentru Asociatul 2

Page 1 din 11

Art 2 (1) Pentru ca asocierea și colaborarea să-și atingă scopul urmărit de părți, respectiv satisfacerea interesului public, Asociatul 1 și Asociatul 2 pun la comun:

- a) spațiul situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța în vederea reabilitării, renovării, amenajării realizării investiției și dotării de către Asociatul 3 a acestuia într-o manieră corespunzătoare asigurării și furnizării, la standarde europene, a fluidelor medicale.
- b) rețeaua de distribuție a fluidelor medicale înspre și din spital, în vederea asigurării lucrărilor de mentenanță

(2) Rezultatele obținute de pe urma activităților, vor fi împărțite de părțile contractante în celele convenite prin acest contract.

Art 3 Asocierea și colaborarea agreată prin prezenta convenție își va desfășura activitatea după următoarele principii:

- a) independența administrativă, juridică și comercială a fiecărui membru asociat,
- b) sprijin reciproc și promptitudine în realizarea scopului asociației.

III. Durata convenției

Art 4 (1) Prezenta convenție se încheie până la data de 31.12.2033, începând cu data semnării ei de către părțile contractante.

(2) Sfârșitul acestei perioade marchează data de expirare normală a prezentei convenții

Art. 5. Termenul poate fi prelungit cu acordul expres al părților prin act adițional, exprimat cu 1(un) an înainte de expirarea duratei inițiale a prezentei convenții.

IV. Activitățile desfășurate și aportul părților

Art 6. Lucrările de reabilitare/renovare, precum și investiții în unitatea de producere a fluidelor medicale și dotarea spațiului ce se impun a fi efectuate în vederea realizării scopului/obiectului asociației sunt:

- a) Renovarea/reabilitarea spațiului în care se vor desfășura serviciile specifice privind producerea fluidelor medicale,
- b) Realizarea investiției propriu-zise constând în unitatea tehnologică medicală de producere a fluidelor medicale,
- c) Racordarea sistemului de transport și distribuție a fluidelor medicale,
- d) Furnizarea către Asociatul 2 de fluide medicale,
- e) Mentenanța rețelei de fluide medicale a Asociatului 2

Art 7 (1) Asociatul 1 pune la dispoziție spațiul necesar proiectului investițional și care aparține Județului Constanța și prevăzut în Anexa 1 – schița spațiului la prezenta convenție.

(2) Asociatul 2 prin coroul medical și tehnic, va asigura colaborarea permanentă cu Asociatul 3 în vederea asigurării permanente și de calitate a fluidelor medicale necesare serviciilor medicale furnizate cetățenilor, precum și punerea la dispoziția proiectului a rețelei proprii de transport și distribuție a fluidelor medicale în scopul satisfacerii interesului public

(3) De asemenea Asociatul 2 va asigura colaborarea permanentă între toate celelalte secții ale unității spitalicești, potrivit prevederilor legale în materie

(4) Aportul Asociatului 3 în cadrul asocierii, constă în realizarea și suportarea contravalorii totale a investiției constând în reabilitarea/renovarea și dotarea spațiului pus

la dispoziție de Asociatul 1 și Asociatul 2 și în realizarea unității medicale de producție a fluidelor medicale astfel încât în acestea să se poată furniza către cetățeni fluide medicale în cadrul serviciilor medicale

(5) Asociatul 3 va depune toate diligențele pentru

- obținerea autorizațiilor de construcție și de funcționare;
- obținerea autorizațiilor de lucru pentru personalul angajat;
- realizarea activităților de producere a fluidelor medicale;
- furnizarea fluidelor medicale în sistemul de transport și distribuție al Asociatului 2,
- realizarea și asigurarea, în permanență, a celor mai moderne și performante unități de producție și echipamente conform standardelor de la data efectuării investițiilor
- mentenanța sistemului de distribuție a Spitalului, astfel încât sistemul de distribuție să poată fi alimentat permanent cu fluide medicale și să fie funcțional

(6) Asociatul 3 va pune la dispoziția celorlalți asociați, ori de câte ori sunt solicitate și fără invocarea vreunui drept de opoziție, dar nu mai des decât lunar, întreaga documentație și evidența financiar-contabilă în legătură cu activitatea desfășurată în punctul de lucru deschis în spațiul ce formează obiectul prezentului contract

(7) Asociatul 3 va asigura evidența consumului utilităților aferente spațiului în care își desfășoară activitatea, în vederea evidențierii corecte a cheltuielilor ce-i revin cu acestea

(8) Asociatul 3 va avea următoarele drepturi

- să realizeze investiția în unitatea medicală de producție a fluidelor medicale din surse proprii sau altrase, fără condiționări din partea celorlalți asociați în ceea ce privește producătorul echipamentelor, cu respectarea termenelor asumate și a calității lucrărilor astfel încât acestea să răspundă standardelor de calitate în domeniul medical,
- să reabiliteze/renoveze spațiul pus la dispoziție fără constrângeri din partea celorlalți asociați, cu respectarea termenelor asumate și a calității lucrărilor astfel încât acestea să răspundă standardelor de calitate în domeniul medical
- să-și facă publicitate și să poată furniza fluide medicale oricărui solicitant, terț al prezentei convenții, fără condiționări din partea celorlalți asociați;
- să propună întâlniri informale cu privire la derularea contractului de concesiune și identificarea de noi oportunități în vederea lărgirii sferei de colaborare,
- să-și recupereze/amortizeze investiția realizată și să fie compensat în cazul încetării înainte de termen, în cazul în care asociații 1 și 2 doresc păstrarea investiției.
- să-și deschidă un punct de lucru/sediu secundar în locația/spațiul ce formează obiectul prezentei CONVENȚII unde se vor derula activitățile de producere și furnizare a fluidelor medicale

(9) Alte obligații ale Asociatului 3 constau în

a. desfășurarea, în mod permanent și continuu și în limitele tehnologice impuse de producătorul unității de producere a fluidelor medicale, a activităților de producere și furnizare fluide medicale Asociatului 2.

b. asigurarea de personal calificat 24 ore din 24, 7 zile din 7, 365 de zile pe an în cadrul unității medicale de producere a fluidelor medicale,

c. de a remedia orice disfuncționalități în sistemele furnizării fluidelor medicale în cel mai scurt timp posibil, fără depășirea termenului maxim de 24 de ore

(10) Asociații 1 și 2 au dreptul pe toată perioada de derulare a convenției

a. de a verifica modul de îndeplinire a tuturor obligațiilor Asociatului 3 prin solicitarea și obținerea tuturor documentelor relevante în îndeplinirea acestora, în aprecierea sa

proprie și cu referire la, dar fără a se limita la autorizația de construire și/sau autorizația de funcționare și/sau proiectul investițional și/sau sursa fondurilor proprii sau atrase și/sau protecția mediului și/sau protecția muncii și alte asemenea;

b. de a refuza preluarea bunurilor, rezultat al proiectului investițional, în cazul încetării convenției înainte de termen, contra unei despăgubiri;

c. de a pretinde și primi de la Asociații 3 cota de participare la beneficii în termenul și în condițiile prezentului contract;

d. de a verifica, oricând și prin reprezentanții desemnați și printr-o simplă notificare, activitatea Asociații 3 rezultând din prezentul contract;

e. de a pretinde și de a obține de la Asociații 3 remedierea oricăror disfuncționalități ale unității de producere a lichidelor medicale, în termen de maxim 24 de ore, astfel încât activitatea medicală și furnizarea serviciilor medicale să nu fie perturbate;

f. de a denunța unilateral contractul, de plin drept și fără intervenția instanțelor judecătorești, prezentul contract, în cazul în care Asociații 3 nu-și îndeplinește oncore din obligațiile contractuale.

V. Condiții de administrare

Art 8 Asociații 1 și Asociații 2 stabilesc că întreaga activitate economică să fie administrată de Asociații 3, acesta contribuind și la asigurarea know-how-ului aferent activităților și serviciilor de furnizare a fluidelor medicale și conexe acestora

VI. Modalități de împărțire a rezultatelor

Art 9 (1) Valoarea investiției realizată de Asociații 3, necesară reabilitării/renovării și dotării cu unitatea de producere a fluidelor medicale și cu echipamente în vederea realizării scopului asocierii și colaborării, reprezintă contribuția și aportul acestuia și determină cuantumul procentual al rezultatului financiar rezultat al activității. Investițiile vor fi realizate potrivit planului investițional propus de Asociații 3 și aprobat de ceilalți asociați.

(2) Valoarea punerii la dispoziția Asociații 3 de către Asociații 1 și Asociații 2 pentru perioada cuprinsă de la data intrării în vigoare a prezentei convenții și până la data de 31.12.2033, a unei imobile în suprafața de 150 mp, identificat prin schița anexată, din cadrul incintei Asociații 2, reprezintă contribuția și aportul Asociații 1 și Asociații 2 și determină cuantumul procentual al rezultatului financiar rezultat al activității de realizare și furnizare fluide medicale și care va fi încasat atât de Asociații 1, cât și de Asociații 2.

(3) Activitatea desfășurată în spațiul de 150 mp, identificat prin schița anexată de către Asociații 3, va fi evidențiată separat în evidențele financiar-contabile ale acestuia punct de lucru, iar documentele aferente reprezintă temelul și dovada exercițiului financiar al asocierii.

Art 10 (1) Desocotirea dintre asociați se va efectua trimestrial cu regularizare anuală, după cum urmează:

a) profitul impozabil realizat în condițiile legii și aferent punctului de lucru, de la data intrării în vigoare a prezentei convenții, va fi repartizat asociațiilor astfel:

- Asociații 1 va beneficia de 10 % din profitul impozabil asocierii (dar nu mai puțin de 100 de euro pe lună);

- Asociații 2 va beneficia de 15 % din profitul impozabil asocierii (dar nu mai puțin de 150 de euro pe lună);

- Asociații 3 va beneficia de 75 % din profitul impozabil asocierii;

b) Cota de 10 % din profitul impozabil al asocierii convenită Asociații 1

transformată în valoare netă reprezintă suma pe care Asociatul 3 se obligă să o achite lunar

c) Cota de 15 % din profitul impozabil al asocierii convenită Asociatului 2 transformată în valoare netă reprezintă suma pe care Asociatul 3 se obligă să o achite lunar

d) Plata sumelor nete rezultate prin aplicare procentelor arătate mai sus se va face lunar, din momentul semnării prezentei convenții. Sumele vor fi virate cu ordin de plată în contul asociațiilor 1 și 2 până în ultima zi a lunii, pentru luna precedentă. Întârzierea efectuării plății determină în sarcina Asociatului 3 plata de penalități de întârziere în cuantum de 0,02% pentru fiecare zi de întârziere până la îndeplinire efectivă a obligațiilor.

e) Totalul penalităților pentru întârzierea efectuării plăților poate depăși cuantumul sumei asupra căreia a fost calculată

(2) Cotele procentuale convenite Asociațiilor 1 și 2 poate fi achitată acestora și prin furnizarea efectivă către Asociatul 2, prin sistemul de transport și distribuție, de fluide medicale necesare activităților medicale

(3) În cazul prevăzut la alin. 2 valoarea cotei convenite Asociatului 1 va fi însemnată în evidența financiar-contabilă a acestuia la capitolul alocării bugetare pentru achiziția de materiale medicale pentru funcționarea activității Asociatului 2

Art 11 (1) Evidența financiar-contabilă a asocierii, potrivit prezentei convenții, se va ține de către Asociatul 3 și care este direct și nemilociu răspunzător de respectarea legislației în domeniu.

(2) Profitul impozabil în cauză se referă în exclusivitate la activitățile desfășurate de Asociatul 3 în spațiul pus la dispoziție.

(3) În aplicarea alin 3 al art 9 din prezenta convenție, Asociatul 3 are obligația de a evidenția separat profitul realizat din obiectul asocierii de alte profituri obținute din alte activități ale societății

(4) Asociatul 1 și Asociatul 2 au dreptul de a cere și verifica, ori de câte ori consideră oportun și necesar, activitatea desfășurată de Asociatul 3 în punctul de lucru cu privire la obiectul convenției. Alin 6 al art 7 se aplică în mod corespunzător

(5) Asociatul 1 și Asociatul 2 nu vor achita Asociatului 3 contravaloarea investiției realizate/executate, ci - acesta din urmă - își va recupera investiția realizată din veniturile obținute din furnizarea fluidelor medicale

Art 12. La sfârșitul fiecărui exercițiu financiar sau la încetarea activității, Asociatul 3 are obligația și va prezenta celorlalți asociați realizarea obiectului asocierii pe baza evidenței contabile întocmită separat pentru punctul de lucru deschis în imobilul ce formează obiectul contractului

Art 13. (1) Pentru primul an al asocierii părțile stabilesc anticipat pentru fiecare dintre asociații 1 și 2 câte 100 respectiv 150 de euro pe lună de la data semnării contractului 2 luni. Astfel plățile pentru primul an se vor efectua astfel

Luna	Asociatul 1	Asociatul 2
Nov 13	100	150
Dec 13	100	150
Total 2013 estimat	200	300

(2) Începând cu al doilea an al asocierii cota procentuală anticipată se calculează la valoarea reală a profitului impozabil pentru anul anterior, așa cum

rezultă din exercițiul financiar intern al asocierii la 31 decembrie al anului anterior și nedepus la DGFP Constanța, și va fi plătită lunar (12 luni) asociațiilor 1 și 2 în părți egale. Regularizarea valorii cotelor se realizează în anul următor celui în care se face plata

(3) Diferențele rezultate în plus, prin aplicarea procentelor de 10% pentru Asociatul 1 și 15 % pentru Asociatul 2, profitului impozabil oficial realizat de Asociatul 3 în anul anterior față de cota plătită și aferentă anului anterior (anticipată și regularizată intern) se vor achita de către Asociatul 3 în termen de 10 zile de la data limită stabilită legal pentru depunerea indicatorilor economico-financiar bilanță, bilanț ș a.m d) la D.G.F.P Constanța în baza unui proces-verbal de regularizare încheiat între părțile convenției

(4) Neplata diferențelor realizate în plus de către Asociatul 3 reprezintă neexecutare a obligațiilor contractuale și determină în sarcina acestuia plata către ceilalți asociați de penalități de întârziere în cuantumul de 0,02% pentru fiecare zi de întârziere aplicabile fiecărei sume/diferențe datorate asociațiilor 1 și 2, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor. Litera "e" a articolului 10 se aplică în mod corespunzător

(5) Etapele achitării cotelor din profitul impozabil în favoarea asociațiilor sunt următoarele:

a) stabilirea anticipată, în 10 zile de la semnarea prezentei convenții, iar începând cu al doilea an până la 31 ianuarie a anului în curs a valorii provizorii și plata lunară a acestora în beneficiul asociațiilor 1 și 2;

b) regularizarea internă, până la 31 ianuarie începând cu al doilea an al asocierii, ca urmare a exercițiului financiar, aferent punctului de lucru deschis în spațiul de formare obiectul prezentului contract, la 31 decembrie a anului anterior și nedepus la D.G.F.P Constanța,

c) regularizarea internă și oficială ca urmare a depunerii documentelor financiar-contabile la D.G.F.P Constanța

Art. 14 (1) Lichidarea gestiunii asocierii se face în baza unui bilanț de către o comisie convenită de toate părțile

(2) Bunurile publice și/sau private ce includ și/sau echipamente și lucrări publice ale Asociatului 1 și Asociatului 2 și care sunt puse la dispoziția Asociatului 3 pe durata convenției, revin Asociațiilor 1 și 2 la încetarea asocierii

(3) Bunurile construite și finanțate de către Asociatul 3 și care sunt integrate/incorporate în spațiile, echipamentele și lucrările publice proprietatea Asociatului 1 și Asociatului 2 rămân acestora din urmă la încetarea la termen a asocierii, respectiv 31.12.2038.

(4) Bunurile proprii ale Asociatului 3 necesare îndeplinirii obligațiilor convenției sunt și rămân în proprietatea acestuia la expirarea perioadei, dacă părțile nu convin altfel

(5) Asociatul 3 va avea ca sursă de venit sumele încasate din:

- a) Furnizarea fluidelor medicale către Asociatul 2, în plus față de cota financiară convenită Asociațiilor 1 și 2 și în cazul opțiunii acestora pentru furnizarea de fluide medicale în contul cotei lunare de participare la profit,
- b) Furnizarea de fluide medicale către terți.

(6) Asociatul 1 și Asociatul 2 nu vor achita Asociatului 3 contravaloarea lucrărilor publice executate, ci - acesta din urmă - își va recupera investiția realizată din veniturile obținute conform prevederilor de mai sus, cu condiția respectării duratei pentru care a fost încheiat contractul

(7) În cazul încetării asocierii înainte de termen și din culpa Asociațiilor 1 sau 2 acestea se obligă să achite Asociatului 3 contravaloarea investiției rămasă de recuperat și

numai dacă Asociatul 3 optează pentru lăsarea unității medicale de producere a fluidelor medicale în spațiul pus la dispoziție.

(8) Plata sumelor prevăzute la art. 7, se va face în termen de 12 luni de la data declarării rezilienței. Contractului de asociere și colaborare

VIII. Răspunderea părților

Art. 15 Pe durata derulării convenției Asociații 1 și 2 se obligă să nu modifice regimul juridic actual al imobilului și nici destinația spațiului pus la dispoziția Asociatului 3.

Art. 16 Prezenta convenție profită interesului public al cetățenilor și al celui comun al părților care se obligă să-și îndeplinească toate obligațiile întocmai și cu bună credință, conform principiului *pacta sunt servanda*.

Art. 17 Părțile se obligă să colaboreze permanent și să se informeze reciproc asupra derulării prezentei convenții.

Art. 18 Nicio parte nu poate modifica unilateral convenția. Orice modificare, completare sau renunțare se face numai cu acordul scris și prealabil al fiecărei părți, materializat într-un act adițional.

Art. 19 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea defectuoasă sau cu întârziere a obligațiilor asumate partea în culpă suportă și daune-interese, în limita prejudiciului existent și dovedit.

IX. Alte clauze

Art. 20 (1) La expirarea duratei asocierii și colaborării, Asociatul 3 se obligă către Asociatul 1 la restituirea spațiului pus la dispoziție, la care se adaugă, eventual, sponul de valoare adus prin realizarea investiției de către Asociatul 3. Prevederile art. 14 se aplică în mod corespunzător.

(2) Încetarea contractului, în ceea ce privește Asociații 1 și 2 intervine, indiferent de faptele și actele acestora, în cazul oricăror modificări legislative și care au ca efect schimbarea regimului juridic al bunurilor puse la dispoziție de Asociații 1 și 2 și/sau modificarea competențelor și atribuțiilor acestora și/sau orice alte elemente relevante pentru valabilitatea contractului. În această situație contractul încetează, de plin drept și fără intervenția instanțelor și fără alte acte sau fapte ale părților, imediat de la data publicării în MO a actului legislativ respectiv. Încetarea contractului din acest motiv nu reprezintă culpa a Asociațiilor 1 și 2. Riscul încetării și al neexecutării contractului din acest motiv este asumat și împărțit între toate părțile semnatare. Asociatul 3, în acest caz, nu are dreptul de a solicita Asociațiilor 1 și 2 compensații de orice natură, decât dacă aceștia nu informează succesorii în drepturi despre existența și valabilitatea prezentului contract. Informarea și aducerea la cunoștință se va realiza în cadrul protocolului de predare/primire a imobilului.

(3) De la data încetării, potrivit alineatului 2, contractul se cesionează succesoriilor locali în drepturile Asociatului 1 și/sau 2, aceștia din urmă preluând în totalitate obligațiile asumate prin prezentul contract.

(4) De la data încetării, potrivit alineatului 2, toate obligațiile contractuale față de asociere și Asociatul 3 se nasc valabile, iar contractul își produce efectele în continuare.

până la expirarea termenului, în sarcina succesoriului/lor în drepturi ai Asociațiilor 1 și/sau 2

(5) Dacă succesorul în drepturi al Asociațiilor 1 și 2 refuză să-și îndeplinească obligațiile din prezentul contract, Asociațul 3 are dreptul de a-și ridica bunurile cu care a intrat în asociere.

(6) În cazul încetării Contractului de asociere și colaborare înainte de expirarea termenului, respectiv 31.12.2018, din motive neimputabile părților, bunurile de la art. 14 aliniatul 3 pot fi preluate de Asociații 1 și 2 cu obligația de plată în compensație către Asociațul 3 a sumelor prevazute în art. 14 alin 7 și următoarele, cu referință exclusivă doar la și numai în ceea ce privește compensația pentru valoarea investiției. Refuzul preluării nu dă dreptul Asociațului 3 de a pretinde despăgubiri și nu naște obligația Asociațiilor 1 și 2 la plata acestora. Nepreluarea bunurilor de către Asociații 1 și 2 nu reprezintă o cauză de răspundere contractuală sau de orice altă natură în sarcina Asociațiilor 1 și 2 și în favoarea Asociațului 3. În cazul refuzului preluării Asociațul 3 are dreptul de a-și ridica bunurile cu care a intrat în asociere.

Art. 21 Asociații 1 și Asociații 2 garantează derularea activităților Asociațului 3 în ceea ce privește exploatarea spațiului pus la dispoziție, în scopul îndeplinirii obligațiilor asumate în ceea ce privește producerea și furnizarea fluidei medicale

Art. 22 Cesiunea acestui contract este posibilă numai în ceea ce privește Asociațul 3 și se realizează numai cu acordul tuturor părților, expres exprimat și materializat prin încheierea unui act adițional

Art. 23. În relațiile cu terți asocierea este reprezentată de

a) Asociații 1 în ceea ce privește imobilul pus la dispoziție,

b) Asociații 2 în ceea ce privește activitatea medicală

c) Asociații 3 în ceea ce privește serviciile de producere și furnizare fluide medicale

Art. 24. Notificările și orice alte comunicări între părți se vor face în scris, la sediul fiecărui asociat, cu dovada de comunicare. Notificările verbale nu vor fi luate în considerare

Art. 25. Asocierea altor persoane juridice sau fizice în vederea realizării obiectului prezentei convenții, respectiv pentru reabilitare/renovare, investiție în unitate de producere fluide medicale, dotare și furnizare servicii de producție și furnizare lichide medicale, mentenanță a sistemelor de distribuție se face numai cu acordul scris și prealabil al tuturor asociațiilor

Art. 26. Controlul financiar al asocierii poate fi exercitat de oricare dintre asociații sau de cenzorii împuterniciți de acestea

X. Forța majoră și cazul fortuit

Art. 27 (1) Prin forța majoră se înțelege împrejurarea imprevizibilă și insurmontabilă independentă de controlul asociațiilor, în special situațiile de modificare semnificativă a legislației stăruie de război civil, cataclisme naturale ș.a.m.d și care face imposibilă executarea obligațiilor asumate de părți

Art. 28 Cazul fortuit reprezintă un eveniment imprevizibil și insurmontabil care ia naștere din natura faptă omului sau lucrului și care exclude culpa părții care o invocă în neexecutarea obligațiilor asumate

XI. Modificarea, încetarea și rezilierea convenției.

Art. 29 (1) Convenția de colaborare și asociere încetează în următoarele situații

a) prin ajungerea la termen,
b) prin acordul părților înainte de expirarea normală a termenului pentru care a fost încheiată,

c) în caz de lichidare judiciară/reorganizare judiciară fără autorizarea continuării activității/faliment în ceea ce-l privește pe Asociatul 3;

d) în cazul în care interesul public o impune ca urmare a schimbării legislației aplicabile, dispozițiile art. 20 alin. 6 aplicându-se și în acest caz.

(2) Articolul 14 se aplică în mod corespunzător

(3) La încetarea convenției, indiferent de motiv, Asociatul 3 are obligația eliberării spațiului aferent activităților desfășurate și restituirii către Asociatul 1 și 2. Articolul 14 se aplică în mod corespunzător.

Art. 30 (1) Rezilierea convenției poate fi solicitată de asociații 1 și 2 și acest drept se naște în cazul neexecutării sau a unei încălcări, din partea Asociatului 3 a oricărei obligații asumate prin prezenta convenției și, în special, într-unul din următoarele cazuri

a) neobținerea autorizațiilor de construire, funcționare, autorizare și de lucru,

b) nerespectarea normelor de siguranță cu privire la PSI,

c) întreruperea executării lucrărilor de investiții (reabilitare/renovare și dotare)

d) schimbarea destinației spațiului pus la dispoziție

e) abaterea de la proiectul tehnic al investiției,

f) refuzul repetat și nejustificat de a achiziționa costele și sumele minime garantate stabilite în beneficiul asociațiilor 1 și 2,

g) refuzul repetat și nejustificat de a răspunde notificărilor asociațiilor 1 și 2;

h) împiedicarea accesului asociatului 1 și 2 în spațiu reabilitat/renovat și dotat

i) împiedicarea desfășurării activităților medicale.

(2) Drepturile asociațiilor 1 și 2 se nasc în momentul apariției cazurilor arătate mai sus sau la data neexecutării și/sau încălcării obligațiilor asumate de Asociatul 3.

(3) Asociații 1 și 2 îl vor soma pe Asociatul 3, prin notificare scrisă în care se arată cu precizie faptele ce-i sunt imputate, să remedieze situația într-un termen rezonabil, adaptat situației, care începe să curgă din ziua primirii notificării fără a putea fi mai mare de trei (3) de zile calendaristice, cu excepția unor circumstanțe excepționale. În cazul întreruperii furnizării fluidelor medicale termenul de remediere prin reluarea furnizării este de 24 de ore

(4) Dacă, la data expirării termenului fixat Asociatul 3 nu își îndeplinește obligațiile pe care nu și le-a executat sau le-a încălcat, Asociații 1 și 2 îi vor notifica Asociatului 3 rezilierea contractului de asociere și colaborare

(5) Într-un astfel de caz, Asociații 1 și 2 pot achiziționa Bunurile descrise în art. 14 alin. 3 ale Asociatului 3, la un preț stabilit de comun acord sau de un expert, iar în situația în care nu se poate ajunge la un acord, se va apela la procedura medierii

(6) Asociatul 3 va avea dreptul (dar nu obligația) să declare rezilierea contractului, în caz de neexecutare serioasă și nejustificată sau a unei încălcări grave de către Asociații 1 și 2 a obligațiilor asumate în baza prezentului Contract

(7) Asociații 1, 2 și 3 pot, oricând, prin act adițional la prezentul Contract, să modifice de comun acord prevederile prezentului Contract de asociere și colaborare, păstrând însă echilibrul economico-financiar al concesiunii.

XII. Litigii

Art. 31 Eventualele litigii care s-ar ivi în legătură cu această convenție vor fi soluționate pe cale amiabilă/modiere iar dacă părțile nu ajung la un acord, acestea se vor adresa instanțelor judecătorești competente de la sediul Asociației 1

XIII. Legea aplicabilă

Art. 32 (1) Prezentă convenție este guvernată, executată și interpretată în conformitate cu legea română iar în special cu aplicarea Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale, modificată și completată

(2) De asemenea se aplică și prevederile art. 1949 – 1954 din Noul Cod civil

XIV. Împărțirea responsabilităților

Art. 33 Începând cu data intrării în vigoare a prezentei convenții Asociația 3 este pe deplin responsabil de orice încălcare prin lapta proprie a prevederilor legale a oricărui act normativ referitor la mediul înconjurător și/sau protecția muncii, în vigoare la data prezentei convenții și/sau care va intra în vigoare ulterior datei semnării acesteia

Art. 34 Asociații 1 și 2 nu vor putea fi ținuți responsabili de nici un act omisiune fapt sau activitate a Asociației 3 cauzate de îndeplinirea obligațiilor prezentei convenții sau anterior semnării acesteia și care au avut ca rezultat o încălcare sau nerespectare a oricărui prevederi și dispoziții legale privind mediul înconjurător și/sau protecția muncii și desfășurarea activităților economice și financiar-contabile

XV. Obligația de Confidențialitate

Art. 35 (1) Sunt considerate confidențiale următoarele informații: toate informațiile privind procedurile de know-how, datele tehnice sau non tehnice, situația financiară, proiectele de promovare sursele de venit ale părților, proiectele de afaceri, orice alte informații de care părțile sau cunoștință mijlocit sau nemijlocit în derularea convenției

(3) O parte nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte părți:

a) de a face cunoscut convenția sau orice prevedere a acesteia unei terțe părți, în afara acelor persoane implicate în îndeplinirea convenției.

b) de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile.

(4) Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea convenției se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii convenției.

(5) O parte va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la convenție dacă:

a) informația era cunoscută părții contractante înainte ca aceasta să fi fost primită

Fișină 10 din 13

de la cealaltă parte; sau

b) informația a fost dezvăluită după ce a obținut acordul scris al celeilalte părți pentru asemenea dezvăluire, sau

c) partea a fost obligată în mod legal (proceduri judiciare) să dezvăluie informația

XV. Clauze finale

Art. 36 Prezenta convenție intră în vigoare la data semnării de către părțile contractante și conține un număr de 2(două) anexe:

a) Anexa 1 – proiectul investițional,

b) Anexa 2 – schița spațiului

Prezenta convenție s-a încheiat în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, astăzi:

Asociat 1,

Județul Constanța

Consiliul Județean Constanța

Președinte,

Nicușor Daniel Constantin

Asociat 2,

Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța

Manager,

Dr. Vasile Capatina

Asociat 3,

S.C. Oxygas S.R.L

Director,

Goanță Valentin Bogdan

S.C. OXYGAS S.R.L.

CONSTANTA, Strada Delfinului, Nr. 27, cod postal 900389, CUI RO 31557037

ANEXA 1

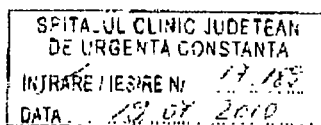
Proiect investitional

Cr.	Specificatii tehnice	Denumire echipament / Valori de lucru	Cantitate
1	O500 ECO v4	Generator Oxigen Oxymat O500 ECO v4	2
	Specificatii generatoar		
	Capacitate	40Sm ³ /ora	
	Punrate	95%	
	Presiune internă minima	7 barg	
	Presiune externa	5 barg	
	Presiune de lucru maxima	10 barg	
	Consum de aer	8.72m ³ /min FAD	
	Furtuna de conectare	furtun de 2"	
	Culoare	Gris RAL7012	
	Conditii climatice		
	Temperatura ambientală	De la 10°C la 40°C	
	Altitudine	Maxim puţin de 100 metri de la nivelul mării	

S.C. OXYGAS S.R.L.

CONSTANTA, Strada De:fnalu., Nr 22, cod postal 900389, CU: RO 31557037

Cri	Specificatii tehnice	Denumire echipament / Valori de lucru	Cantitate
	Specificatii compresor aer		
	Capacitate	10 14m ³ /min FAD	
	Specificatia calitate aer	ISO 8573 1:201 2 4 1	
	Punctul de roua	3°C	
	Gradul de filtrare	0.01-micron	
2	TP-1000	1000 L O2 Buffer	2
3	DF0035SA	Filtru 0035SA Filtru carbuna	2
4	KK101259 0	Compresor OSD 105 Compresor 7.5 bar 55KW filtru tip Cyclone, Sigma Control 2	2
5	DC1350AX	Uscator prin refrigerare Donaldson Buran	2
6	TP 1000	Rezervor de aer 1000l 11 bar PED	2



PROCES-VERBAL

de predare-primire încheiat astăzi 19.07.2010

între

SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ CONSTANȚA

și

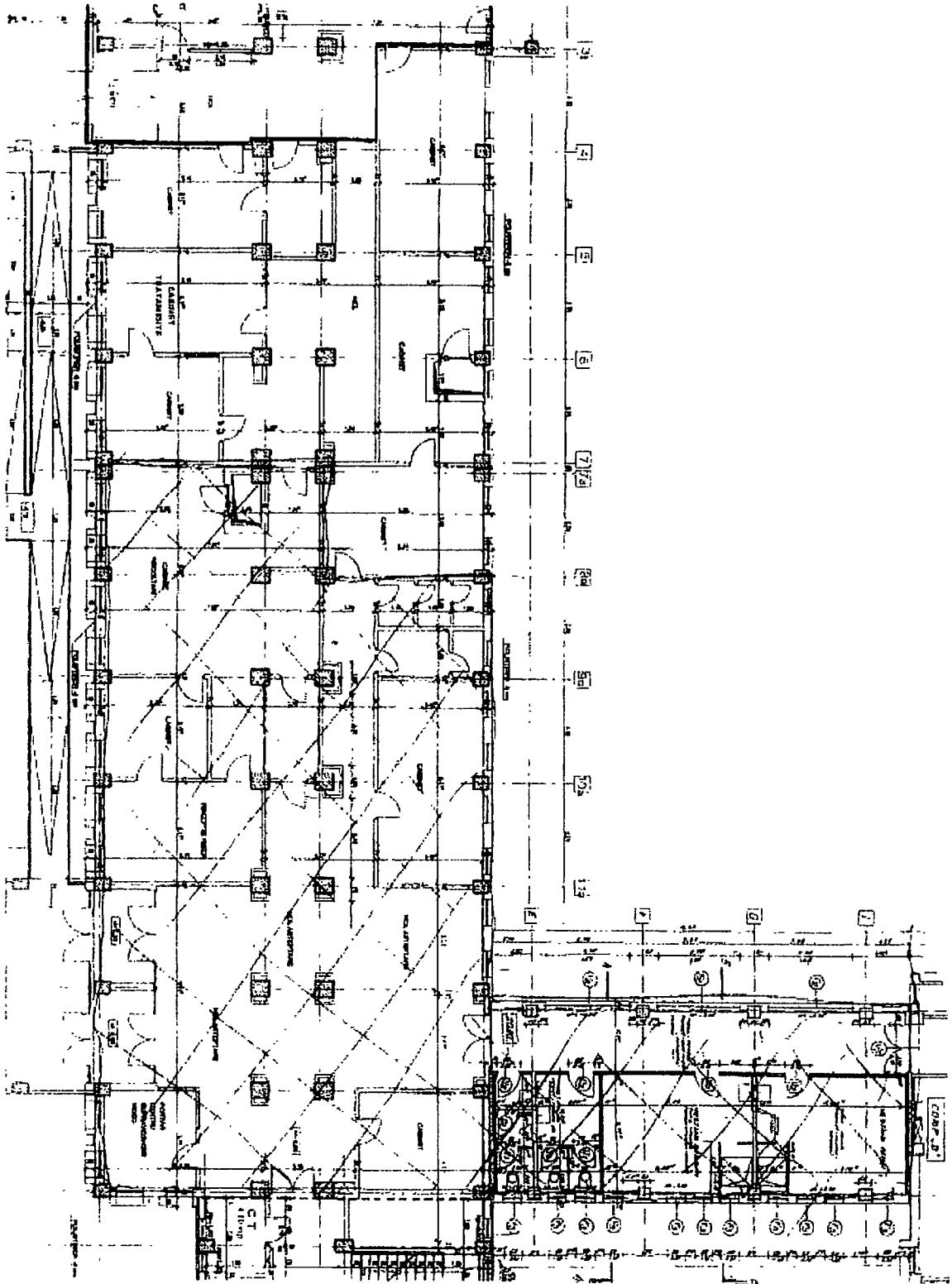
S.C. SYNEVO România S.R.L.

SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ CONSTANȚA cu sediul în Constanța, B-dul Tomis nr. 145, reprezentat legal prin manager Dr. Căpătîră Dănuț și director financiar Ec. Androne Violeta,

cu

S.C. SYNEVO România S.R.L. cu sediul în Str. Poșta nr. 105, Sector 1, București, Str. Ion Cămpineanu nr. 11, et. 4 sector 1, reprezentată legal prin director general Ivan Constantin-Vinț și director financiar Hegheș Elena conform art. 13 din contractul nr. 2037/02.02.2010 și contractului de închiriere art. 1, se procedează la predarea spațiului în cuprinsul de 630 m² situat în incinta SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ CONSTANȚA cu sediul în B-dul Tomis nr. 145.

La data prezentei, în urma verificării și măsurării spațiului în discuție, s-a constatat că acesta este în condiții de predare-primire și este în posesia S.C. SYNEVO România S.R.L. în conformanță cu contractul de închiriere nr. 2037/02.02.2010 și contractul de vânzare-cumpărare nr. 2037/02.02.2010.



Subject: Secretat general al județului - Proiect de hotărâre nr.166/08.08.2024

From: Mihaela Grovu <mihaela.grovu@cjc.ro>

Date: 08.08.2024 14:56

To: Emilia Tutui <emilia.tutui@cjc.ro>

Bună ziua!

Vă înaintăm, **Proiectul de hotărâre nr.166/08.08.2024** în vederea întocmirii Raportului de specialitate conform atribuțiilor prevăzute în Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului Județean Constanța.

Vă mulțumim!

--

Inspector SAPRIAONG, Mihaela Grovu
tel. 0241488462

-- Attachments: -----

Proiect 166_08082024145454.PDF

773 KB