JUDETUL MEHEDINTI
COMUNA GODEANU

Hotărâre nr.15/13.07.2026
privind aprobarea inchirierii prin licitaţie publică a unui spaţiu in suprafaţă utilă de 61.20 mp , din suprafaţă totală de 566.84 mp, identificat cu C1 nr.cadastral 50061, situat in incinta clădirii "Local Dispensar Medical Godeanu", aparţinând domeniului public al comunei Godeanu

Având în vedere;
Referatul de aprobare si proiectul de hotarare al primarului comunei Godeanu nr.15/10.07.2026, privind aprobarea inchirierii prin licitaţie publică a unui spaţiu in suprafaţă utilă de 61.20 mp , din suprafaţă totală de 566.84 mp, identificat cu C1 nr.cadastral 50061, situat in incinta clădirii "Local Dispensarului Medical Godeanu", aparţinând domeniului public al comunei Godeanu
Cererea formulată de S.C. ALMA MED VET S.R.L, titular al contractului de concesiune încheiat cu Direcţia Sanitară Veterinară şi pentru Siguranţa Alimentelor Mehedinţi pentru efectuarea activităţilor sanitar-veterinare de interes public;
Raportul compartimentului de resort al aparatului de specialitate al primarului;
Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Godeanu;
In conformitate cu prevederile art.332, art.333, art.334 din OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ;
Raportul de evaluare intocmit de către expert Victor Zanfir;
În temeiul dispoziţiilor art.129 ali.1, art.139 alin.(1) şi art.196 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
CONSILIUL LOCAL GODEANU adoptă prezenta

HOTĂRARE

Art.1. Se aprobă inchirierea prin licitaţie publică a unui spaţiu in suprafaţă utilă de 61.20 mp , din suprafaţă totală de 566.84 mp, identificat cu C1 nr.cadastral 50061, situat in incinta clădirii "Local Dispensar Medical Godeanu", aparţinând domeniului public al comunei Godeanu, cu valoare de inventar de 56. 719 lei.
Art.2. Se însuseste Raportul de evaluare întocmit de către evaluator Zanfir Victor- membru titular ANEVAR, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Art.3. Se aprobă preţul minim de pornire al licitaţiei de 3.09 lei/ mp, 189 lei/luna si 2.269 lei/an, conform raportului de evaluare anexat prezentei hotarari.
Art.4. Se aprobă documentaţia de atribuire (caiet de sarcini, fişa de date a procedurii, draftul contractului cadru, formulare şi modele de documente) conform anexelor, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
Art.5. Contractul de închiriere va fii incheiat pe o perioada de 5 ani, de la data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire cu acordul partilor.
Art.6. Se împuterniceşte domnul primar Gheorgheci Ion, primarul comunei Godeanu, pentru a semna contractul de închiriere.
Art.7. Prezenta hotărâre va fii dusă la îndeplinire de către viceprimarul comunei Godeanu, Dăescu Vasile.

PRIMAR
Ing.ec.Gheorgheci Ion

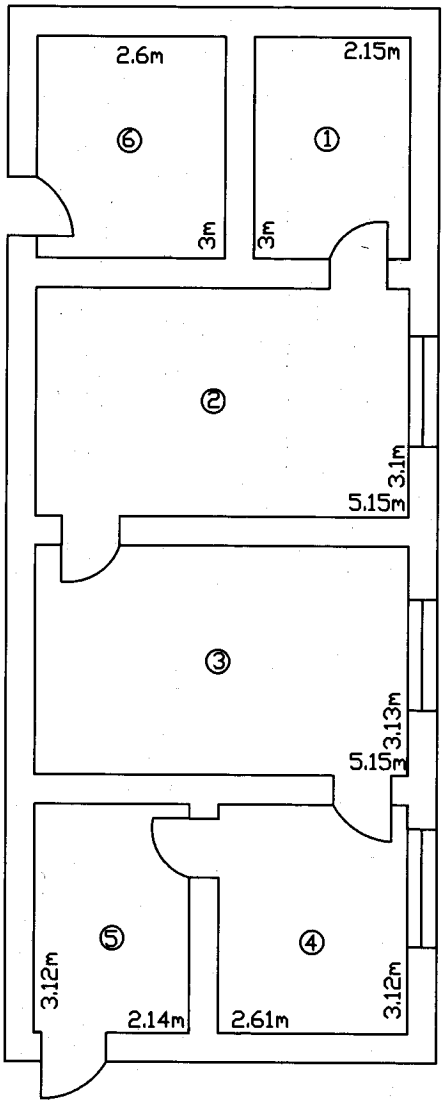
Presedinte de sedinta
Roată Valeriu

Secretar general
Valentina Rafa

RELEVEU DISPENSAR

Scara 1 : 100

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului	
		Intravilan, Com. Godeanu, Loc. Godeanu, Dispensar Medical, Jud. Mehedinti	
Carte Funciara colectiva nr,		UAT	GODEANU
Cod unitate individuala(U)		CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	CAMERA DEPOZITARE	6.5
2	CABINET	16.0
3	CABINET	16.1
4	CAMERA ASTEPTARE	8.1
5	HOL	6.7
6	WC	7.8
	Suprafata Utila - S.u.	**61.2**
Executant,		**Data.**
Executant S.C. TERRA MENSURIS S.R.L Aut. Seria RO-B-J Nr. 2455		**10.07.2026**
RECEPTIONAT		**Data**

ADRIAN ALECSANDRU 2026.07.10 08:51:27 +03'00'

Nr. 63 / 12.06.2026

RAPORT DE EVALUARE

Local Dispensar Medical Godeanu

Loc. Godeanu , Com. Godeanu

Client **COMUNA GODEANU**
Proprietar **COMUNA GODEANU**

Iunie 2026

Scrisoarea de transmitere

Evaluator – Zanfir Victor
Membru titular ANEVAR

Catre ,

COMUNA GODEANU

Va înaintez prin prezenta raport de evaluare al bunului imobil Local Dispensar Medical Godeanu in suprafata construita de 283 mp, suprafatata construita desfasurata de 566,84 mp, situat in intravilanul loc. Godeanu, com. Godeanu, Judetul Mehedinti, intabulat in CF 50061 UAT Godeanu, proprietatea COMUNA GODEANU.

Utilizarea desemnata a Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piata a bunului imobil mai sus mentionate, in vederea inchirierii / concesionarii partiale a imobilului .

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).

„ *Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*"

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **Valoare de piata** a bunului imobil analizat, **la cursul valutar BNR de 5,0884 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (**12.06.2026**) este :

	Sc-mp	*Scd-mp*	*Valoare de piata*
Local Dispensar Medical Godeanu	*283,00*	*566,84*	*443.200 lei*

* Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
* Valoarea este bazata pe analiza si rationament , valabile la data de 12.06.2026;
* Valoarea este estimata la stadiul fizic al bunului imobil existent la momentul inspectiei;
* Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei Iunie 2026;
* Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
* Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

Zanfir Victor
Evaluator – membru titular ANEVAR



CUPRINS

Coperta
Pagină titlu

Sinteza raportului

I. **Partea intai – Termenii de referinta ai evaluarii**
Certificarea evaluatorului, Declaratia de conformitate
Identificarea tipului de evaluare şi a tipului de raport
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati
Scopul evaluarii
Identificarea propietăţii subiect. Drepturi de proprietate evaluate
Tipul valorii
Data evaluarii
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
Natura si sursele utilizate pe care se bazeza evaluarea
Ipoteze si ipoteze speciale
Restructii de ulitizare, difuzare sau publicare

II. **Partea a doua - Prezentarea datelor**
Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare
Descrierea situaţiei juridice
Descrierea trenului
Descrierea construcţiilor şi amenajărilor

III. **Partea a treia - Analiza pietei**
Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pietei

IV. **Partea a patra - Analiza celei mai bune utilizari**
Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind considerat liber
Cea mai bună utilizare a propietăţii considerată ca fiind constrută

V. **Partea a cincea – Evaluarea proprietatii**
Estimarea valorii terenului

VI. **Partea a sasea –Analiza rezultatelor si concluzia asupra valori**
Analiza rezultatelor
Concluzii asupra valorii, reconcilierea valorii

Anexe

Sinteza raportului

Obiectul evaluarii : bunului mobil Local Dispensar Medical Godeanu in suprafata construita de 283 mp, suprafatata construita desfasurata de 566,84 mp, situat in intravilanul loc. Godeanu, com. Godeanu, Judetul Mehedinti, intabulat in CF 50061 UAT Godeanu, proprietatea COMUNA GODEANU.

Dreptul de proprietate deplin pentru teren si cladire in favoarea **COMUNA GODEANU** in baza HG 963/ 2002.

Utilizarea desemnnata a Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piata a bunului imobil mai sus mentionate, in vederea inchirierii / concesionarii partiale a imobilului .

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).

„ *Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*"

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **Valoare de piata** a bunului imobil analizat, **la cursul valutar BNR de 5,0884 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (**12.06.2026**) este :

	Sc-mp	*Scd-mp*	*Valoare de piata*
Local Dispensar Medical Godeanu	*283,00*	*566,84*	*443.200 lei*

* Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
* Valoarea este bazata pe analiza si rationament , valabile la data de 12.06.2026;
* Valoarea este estimata la stadiul fizic al bunului imobil existent la momentul inspectiei;
* Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei Iunie 2026;
* Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
* Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

Zanfir Victor
Evaluator – membru titular ANEVAR



Partea intai - Termenii de referinta ai evaluarii

Declaratie de conformitate.Certificarea

Zanfir Victor, evaluator autorizat ANEVAR leg. 17274

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele :

- afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte ;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize,opinii si concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de bunul imobil care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR, specializarea EPI (Evaluarea Proprietatii Imobiliare), EI (Evaluarea Intreprinderii),** a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la bunul imobil care fac obiectul prezentului Raport de Evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare, poate fi supus verificarii conform SEV 400, verificarea trebuie să fie realizată de către un evaluator autorizat care deține specializarea VE, (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării).

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Zanfir Victor
Evaluator – membru titular ANEVAR



I. Partea intai – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea clientului

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNA GODEANU , cu sediul in Com. GODEANU, jud. Mehedinti, CUI 4484418, care este şi propietarul bunului imobil

Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorii raportului (destinatarii) sunt: COMUNA GODEANU , cu sediul in Com. GODEANU, jud. Mehedinti, CUI 4484418 care este şi propietarul bunului imobil.

Scopul evaluarii

Utilizarea desemnnata a Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piata a bunului imobil mai sus mentionate, in vederea inchirierii / concesionarii partiale a imobilului .

Identificarea propietăţii subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea imobilului Local Dispensar Medical Godeanu in suprafata construita de 283 mp, suprafatata construita desfasurata de 566,84 mp, situat in intravilanul loc. Godeanu, com. Godeanu, Judetul Mehedinti, intabulat in CF 50061 UAT Godeanu, proprietatea COMUNA GODEANU.



Bunul imobil evaluata apartine **COMUNA GODEANU**

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluate este deplin si rezulta din HG 963/ 2002.

Tipul de valoare si definitia acesteia

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunului imobil.

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

In SEV 102 – Tipuri ale valorii din **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025** sunt cunoscute tipuri ale valorii : - Valoarea de piata ; Chiria de piață; Valoarea echitabilă; Valoarea de investiție/ subiectivă; Valoarea sinergiei; Valoarea de lichidare; Valoarea justă

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunului Imobil asa cum este aceasta definita in **SEV 102- Tipuri ale valorii** si recunoscuta pe plan international „ *Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*"

Data estimarii valorii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor si datele furnizate de client pana la data de **12.06.2026**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator.

- Evaluarea a fost realizata la data de **12.06.2026**.
- Cursul de schimb BNR la data evaluarii este **1 EURO = 5,0884 LEI.**
- Inspectia s-a efectuat de catre evaluator in prezenta reprezentantului COMUNA GODEANU.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Etapele misiunii de evaluare : parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea valorilor sunt urmatoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia bunului imobil si efectuarea de fotografii din exteriorul si din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a bunului imobil similare si a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- **analiaza valorilor obtinute prin rationament profesional** si prin prisma criteriilor de **adecvare** a metodelor, **preciziei, cantitatii** si **calitatii** informatiilor utilizate;
- estimarea de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata;

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

-Documentele privind bunul imobil puse la dispoziție de către client/proprietar;

-Informații privind situația juridică a proprietatii imobiliare, istoricul amplasamentului, starea fizică, furnizate de către client/proprietar ;

- Informatii publicate de agentiile imobiliare din Dr.Tr.Severin;

-Anunțuri imobiliare prin Internet : www.olx.ro; www.multecase.ro, www.imobiliare.ro. www.lajumate.ro , www.storia.ro

-Cursul de referinta al monedei nationale publicat pe site-ul BNR;

-Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025 , Ghidurile metodologice si recomandarile ANEVAR ;

SEV 100	*Cadrul general al evaluării (IVS 100)*
SEV 101	*Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)*
SEV 102	*Tipuri ale valorii (IVS 102)*
SEV 103	*Abordări în evaluare (IVS 103)*
SEV 104	*Informaţii şi date de intrare (IVS 104)*
SEV 105	*Modele de evaluare (IVS 105).*
SEV 106	*Documentare şi raportare (IVS 106)*
SEV 230	*Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)*

Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , iar opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

* Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client si proprietar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
* Dreptul de proprietate este considerat valabil şi tranzactionabil;
* Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe ;
* Se presupune că bunul imobil se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;
* Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul/proprietarul nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
*Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista astfel de situatii. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
* Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale bunului imobil, care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
* Situaţia actuală a bunului imobil şi scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condiţiile tipului valorii selectate.
* Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
* Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizand faptele ce sunt disponibile la data evaluării;

* Informaţiile deţinute au permis realizarea unei analize preliminare a pieţei imobiliare de unde au rezultat valorile minime şi maxime ale tranzacţiilor/ofertelor de vanzare sau inchiriere de pe piaţă, care a făcut posibilă şi adecvată aplicarea abordarii;
* Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informaţiile pe care **le-a avut la dispoziţie** existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

* Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
* Evaluatorul nu îşi asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestuia sau de la data inspectiei şi până la data evaluării;
* Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport şi încă un interval de timp limitat dupa această dată în cazul in care condiţiile specifice ale pieţei imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb);
* Intrarea în posesia unei copii a acestui Raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
* Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
* Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
*In cadrul prezentului raport de evaluare, nu am avut la dispozitie un Certificat de Urbanism pentru prezentul teren.

Restrictii de ulitizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul prealabil al evaluatorului.

ESG (mediu, social, guvernanţă)

Componenta de mediu (Environment) se referă la practicile şi politica unei companii în ceea ce priveşte protecţia mediului şi gestionarea resurselor naturale. – nu afecteaza

Componenta socială (Social) se referă la modul în care compania interacţionează cu angajaţii, comunitatea şi alte părţi interesate, acoperind aspecte precum drepturile omului, condiţiile de muncă şi impactul social. – nu afecteaza

Componenta de guvernanţă (Governance) se referă la structura de conducere şi management al companiei, inclusiv transparenţa, etica şi responsabilitatea corporativă. – nu afecteaza

Piaţa imobiliară din 2025 se confruntă cu o serie de provocări majore, printre care se numără creşterea costurilor materialelor de construcţie, dificultatea accesului la finanţare şi adaptarea la noile cerinţe ESG (mediu, social, guvernanţă).

Deşi ritmul de creştere a preţurilor materialelor de construcţie a fost mai moderat în ultimul an comparativ cu perioada precedentă, inflaţia ridicată continuă să exercite o presiune asupra pieţei. Acest aspect influenţează atât dezvoltatorii care îşi planifică noi proiecte, cât şi proprietarii de clădiri care trebuie să gestioneze costuri mai mari pentru întreţinere şi modernizare.

Pe lângă aceste costuri, accesul la finanţare rămâne o provocare semnificativă, mai ales în România, unde dobânzile ridicate reflectă inflaţia persistentă. Deşi unii proprietari de clădiri office şi industriale obţin finanţare din instituţiile bancare din ţările de origine, unde dobânzile au scăzut semnificativ în ultimul an, în România costurile ridicate ale creditării continuă să limiteze dezvoltările noi şi investiţiile în infrastructură.

În ceea ce priveşte reglementările ESG, sectorul imobiliar trebuie să se adapteze la noile cerinţe de sustenabilitate, însă direcţia politică a Europei influenţează puternic ritmul acestor schimbări. În urma alegerilor pentru Parlamentul European, în care majoritatea s-a mutat de la partidele de stânga către partide de dreapta şi centru-dreapta, s-a observat o încetinire a implementării obligaţiilor stricte privind sustenabilitatea.

II. Partea a doua - Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Godeanu este o comună în judeţul Mehedinţi, Oltenia, România, formată din satele Godeanu (reşedinţa), Marga, Păuneşti şi Şiroca. Comuna este aşezată in munţii Mehedinţiului, zonă cunoscută şi ca 'Banatul de Mehedinţi', în partea de nord a judeţului pe cursul superior al râului Topolniţa sau Valea Mare, cum o numesc localnicii, la un kilometru distanţă de peştera Topolniţa.

Graiul, portul şi obiceiurile sunt identice cu cele din Banatul de munte.

Localitatea are în componenţa 4 sate: Godeanu, Marga, Şiroca şi Păuneşti.

Negeile satului Godeanu sunt: Ciumarca, în prima vineri înainte de Sfântu Ilie (20 iulie) şi Sfânta Maria, în ziua de 15 august. Negeia satului Paunesti este Sfântu Dumitru, în ziua de 26 octombrie. Negeia satelor Marga şi Şiroca este Ispasul, în ziua de 17 mai.

Comuna Godeanu este situată în partea de sud-vest a ţarii noastre şi în nord-vestul judeţului Mehedinţi, fiind tăiată de pararela 44°49' latitudine nordică şi de meridianul 22°32' longitudine estică. Suprafaţa comunei este de 44 km², făcând parte din cadrul comunelor mici ale judeţului Mehedinţi. Ea se învecinează la est cu comuna Bilvaneşti, sud-est cu comuna Izvorul-Barzii, sud Brezniţa Ocol, sud-vest Ilovita, vest Ciresu şi la nord cu comunele Podeni şi Balta. Distanţa până la reşedinţa judeţului Mehedinţi, municipiul Drobeta-Turnu Severin este de 31 km.

Relieful comunei ocupă o poziţie centrală în cadrul Podişului Mehedinţi din care înălţimile sale domină pe cele ale bazinelor limitrofe din jur, cu cel puţin 100 m. Eroziunea diferenţiată influenţată de structura litologică diferită a reliefului a dat naştere în decursul timpului la înălţimi şi fragmentări diferite care au imprimat reliefului valori mari. Acest lucru n-a permis oamenilor să folosească văile ca mijloace de legătură intre sate din cauza adâncimilor. La aceasta se adaugă şi faptul că localitaţile si-au aşezat vetrele pe interfluvii, condiţie de seamă care a favorizat trasarea drumurilor pe interfluvii, uşurând legătura intre localităţi. În perimetrul comunei se află şi vârful Chiciora (Godeanu), cu 722,6 m, cel mai înalt vârf din zona şi de pe care ţi se prezintă întreaga panorama a podişului, până la Munţii Mehedinţului, până în dreptul Cazanelor Mari şi a Podişului Miroci din Serbia, întreaga depresiune Drobeta Turnu Severin, cât şi partea de nord-vest a Piemontului Getic, raza de cca. 100 km.

Clima

Ralonarea climatică a ţării noastre situează comuna în zona climatică de podiş şi de dealuri în care se resimte infulenţa climatului submediteranian. Media anuală a temperaturii şi a aerului este cuprinsă între 10-16 grade în Podişul Mehedinţi şi între 8-10 grade în regiunile călduroase unde este un abeldou ridicat. Invaziile de aer maritim tropical din timpul iernii, datorită ciclonilor

care se deplasează din Marea Mediteraneană spre nord-est, produce creşterea temperaturii în această parte a ţării. Evoluţia în cursul anului a temperaturii aerului determinată de variaţia anuală a radiaţiei solare şi de lucru observat atât la căderea zăpezii cât şi la topirea ei, în sensul că aici cad mai devreme şi de se topesc mai târziu.

Precipitaţile atmosferice Repartizată pe anotimpuri regimul circulaţiei atmosferice în interacţiunea cu suprafaţa activă. Distribuţia temperaturii aerului pe anotimpuri este următoarea:

- toamna : 9-10 grade
- vara : 18-20 grade
- primăvara : 9-10 grade
- iarna : -1 -3 grade

Este o deosebire, în ceea ce priveste temperatura, între vârful Chiciora si sudul comunei, valorile ajung la 175–200 mm iarna, 250-275 primăvara, 200–250 mm toamna, 225-275 vara. În timpul verii se inregistrează perioade lungi de secetă.

Resursele de apă din perimetrul comunei Godeanu sunt reprezentate de o reţea de râuri cu caracter permanent şi intermitent. Reţeaua hidrografică este formată din râul Topolniţa care curge prin partea de vest şi de sud a comunei, primind o serie de afluenţi de pe partea stângă şi de izvoarele Coşuştei – reprezenatată prin pârâul Valea Rea care îşi începe obârşia pe teritoriul comunei prin ogaşele următoare: Mărgeasca şi Liscovăţul care se unesc în dreptul dealului Ciugna şi pornesc mai departe unindu-se în aval în localitatea Călineştii de Jos cu Gardanul. Râul Topolniţa este cel mai important curs de apă de pe teritoriul comunei Godeanu şi chiar din întreaga zonă a Podişului Mehedinţi. Are direcţia de dezvoltare nord-est şi sud-vest până în partea centrală, adică în partea vestică a comunei Godeanu, mai precis până la ieşirea Topolniţei din peştera cu acelaşi nume. De aici şi până la vărsarea în Dunăre se dezvoltă pe direcţia vest-est. Lungimea râului este de 40 km, iar suprafaţa bazinului de 360 km². Râul îşi are obârşia de sub dealul Sergu şi vârful Baiu din apropierea localităţilor Prejna şi Costeşti străbătând aproape tot Podişul Mehedinţi şi se varsă în Dunăre – în vestul localităţii Şimian, în dreptul insulei Ostrovul Şimian.

Solul este un component de seamă al învelişului geografic, rezultat al interacţiunii în timp şi în spaţiu a componentelor mediului geografic: relief, climă, vegetaţie, faună, apă şi omul intr-o continuă schimbare şi dezvoltare. Solurile din cuprinsul comunei Godeanu cât şi din întregul Podiş Mehedinţi sunt mai apropiate de acele caracteristici din apropiere decât acele caracteristici ale dealurilor de la răsărit. Răspândirea cea mai largă o au solurile de trecerea dintre solurile brun-acide şi cele brune argilo-iluviale. Solurile brune-acide apar de regulă pe povarnigurile nordice formate din roci sărace în carbonaţi, sub pădurea de fag.

Conform recensământului efectuat în 2021, populaţia comunei Godeanu se ridică la 497 de locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistraţi 632 de locuitori.

Descrierea situaţiei juridice

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluate rezulta din documentele puse la dispozitie de client si proprietar. Conform documentelor puse la dispozitie bunul imobil, HG 963/ 2002, COMUNA GODEANU care are **intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra bunurilor mobile.**

Prin urmare , daca bunul imobil va fi inchiriat/ concesionat, atunci chiriasului/ concesionarului ii va fi transmis dreptul de folosinta asupra bului imobil.

Nu a fost prezentat Extras de Carte Funciara recent, nu sunt cunoscute date cu privire eventuale sarcini pe proprietate.

A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand **COMUNA GODEANU,** Conform documentelor puse la dispozitie bunul imobil, HG 963/ 2002, care se presupune ca **COMUNA**

GODEANU are **intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra bunului imobil.** Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

Descrierea construcţiilor

IMOBILUL Local Dispensar Medical Godeanu, suprafata construita de 283 mp, suprafatata construita desfasurata de 566,84 mp, este realizat din structura mixta, cadre de beton armat si zidarie, planşee din beton armat, pardoseli partial placate cu linoleum si partial din mozaic. Tâmplăria interioara şi cea exterioara este partial din PVC echipată cu geam termopan şi panel si partial din lemn

Acoperişul este tip sarpanta inveliutoare tigla, prezinta un grad avansat de uaura

Finisajele: tencuielile interioare patiual sunt gletuite, zugrăveli simple cu vopsea lavabila si placari cu faianta, partail driscuite cu zugraveli simple ce prezinta un nivel avansat de degradare iar cele exterioare sunt tencuieli driscuite.

Instalaţii sanitare.

Imobilul nu dispune de isntalatii sanitare.

Instalaţii termice.

Imobilul dispune de încălzire realizată prin sobe alimentate cu combustibil solid.

Instalaţii electrice interioare.

Instalaţiile electrice interioare cuprind lucrările de alimentare cu energie electrică a consumatorilor instalaţi.

Obiectivul are asigurat iluminatul artificial prin intermediul corpurilor de iluminat fluorescent si led.

Evaluatorul apreciază că starea tehnică a principalelor elemente constructive este corespunzătoare vârstei scriptice a clădirii, la nivelul superior s-au observat infiltraţii si degrdari la nivelul finisajelor.

Starea tehnica a imobilui este buna- satisfacatoare.

III. Partea a treia - Analiza pietei

Bunul imobil evaluat Local Dispensar Medical Godeanu in suprafata construita de 283 mp, suprafatata construita desfasurata de 566,84 mp, situat in intravilanul loc. Godeanu

Prezentare generală

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieţei specifice

În cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţii.

Astfel, ţinând cont de specificul zonei (preponderent rezidenţială) şi de tipul proprietăţii, piaţa specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor situate în zona limitrofa.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăţilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, localiatati situate in apropierea Godeanu, dar si proprietati vand caracterestici similarey

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăţilor similare.

Diminuarea preţurilor pentru proprietăţi imobiliare similare proprietăţii subiect din anii anteriori a fost generată de situaţia economică. Deşi faţă de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piaţa specifică nu a prezentat fluctuaţii negative semnificative, preţurile continuă să scadă foarte lent pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puţin accentuat.

În analiza acestei pieţe am investigat şi aspecte legate de situaţia economică a localităţii, populaţia sa, tendinţe ale ultimilor ani, cererea specifică şi respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menţionat.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investiţional şi scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor juridice, cu venituri superioare, însă suficiente pentru a contracta un credit, activi în divese domenii economice, cu putere de cumpărare mare şi foarte mare.

Se observă, astfel că cererea de astfel de terenuri, este legată de posibilitatea lui de dezvoltare (de CMBU), respectiv aparţine persoanelor, dezvoltatorilor care doresc să dezvolte un proiect rezidenţial de dimensiuni medii sau care achiţionează terenuri cu scop investiţional pe termen mediu şi lung.

Echilibrul pieţei. Previziuni

Ţinând cont de informaţiile existente pe piaţă, se poate afirma că la acest moment piaţa este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localităţii, la momentul actual numărul tranzacţiilor care au drept obiect proprietăţi imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ţinând cont de condiţiile existente pe piaţă la momentul actual, putem afirma că preţurile pentru acest tip de proprietate se vor menţine.

IV. Partea a patra - Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind construit.

În plus faţă de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a terenului ca fiind construit, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:
o fizic posibilă
o permisă legal
o fezabilă financiar
o maxim productivă

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi este determinată după aplicarea celor patru criterii şi după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.
Alternativele posibile de utilizare /dezvoltare a terenului sunt:
• rezidenţială – case unifamiliale
• comercială – spaţiu comercial;
• administrativa – spaţii de birouri;

Având în vedere cele analizate mai sus cât şi localizarea proprietăţii, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren pentru dezvoltare socio-culturala cel folosit in prezent .

Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:
o este fizic posibilă
o este permisă legal
o este fezabilă financiar
o este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)

V. Partea a cincea – Evaluarea bunurilor imobile

Aplicarea abordărilor în evaluare
ABORDAREA PRIN PIATA

Consta in analiza proprietatilor comparabile pe perechi de date prin metoda comparatiei directe. Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sigure, care sa indice caracteristricile valorii sau tendintelor de piata. S-au analizat informatiile privind oferte sau tranzactii cu proprietati comparabile si s-a ajuns la concluzia ca tranzactiile in zona cu proprietati imobiliare industriale / comerciale nu exista si deci nu exista comparabile. Prin urmare s-a considerat ca nu exista suficiente informatii pentru a se utiliza abordarea prin piata la evaluarea bunului imobil analizat.
ABORDAREA PRIN VENIT

Este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii bunului imobil subiect, prin aplicarea metodelor de analiza a capacitatii proprietatii de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Prin urmare s-a considerat ca nu exista suficiente informatii pentru a se utiliza abordarea prin piata la evaluarea bunului imobil analizat.
ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost este acea abordare care estimeaza valoarea prin determinarea costului actual al unui bun, din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala, economica.

Prin aplicarea acestei abordari se estimează costul de a construi o reproducere a proprietăţii de evaluat din care se scad toate formele de depreciere a construcţiei estimate la data evaluării.

ABORDAREA PRIN COST a fost folosita pentru estimarea valorii Constructiei.

Estimarea costului de inlocuire brut, a deprecierilor si a costului de inlocuire net s-a facut pe pe baza situatiei din teren pe componente structurale descompuse ale cladirii (structura de rezistenta ,anvelopa inchideri,finisaje si instalatii) si a deprecierilor fizice pe fiecare componeneta. S-a determinat costul de inlocuire brut (de nou) al bunurilor imobile utilizandu-se catalogul „*Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire. Cladiri industriale,comerciale, agricole si constructii speciale*"-autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL,2012. Costurile de construire sunt valabile la data evaluarii, corectate cu indicii de actualizare 2025-2026.

Proprietar: Comuna Giodeanu
Denumire şi adresă obiectiv: loc. Godeanu, Com. Godeanu
Denumire bun imobil: C1 Local Dispensar Medical Godeanu
Data evaluării: 16/10/2025
Suprafaţa construită Sc (mp) = 283,00
Suprafaţa construită desăşurată **Scd (mp) = 566,84**

Denumire	Simbol	Sc / Ad mp	Cost Catalog lei/ mp	Cost total lei
structura policlinica grad 7	STRPOIL7	567	1.692,9	959.609,67
compartimentari + finisaj interior	COFINPOL	567	1.579,7	895.411,64
instalatii electrice functionale	ELPOLICLIN	567	416,6	236.147,24
incalzire cu sobe teracota+cos fum	INCCAB	567	493,7	279.837,57
acoperis sarpanta lemn cu invelitoare tigla	INTIG	283	717,9	203.163,72
invetitii dispensar				59.282,12
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)				**2.633.452**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a cladirii
Sdc (mp) = 566,84

An construire : 1975
vechime - ani 51

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de inlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (lei)	Vechime efectiva	Durata viata	Uzura fizica
1	Structură	959.610	56,3%	419.829,2	45	80	56,3%
2	compartimentari + finisaj interior	895.412	90,0%	89.541,2	45	50	90,0%
3	instalatii electrice functionale	236.147	90,0%	23.614,7	45	50	90,0%
4	incalzire cu sobe teracota+cos	279.838	90,0%	27.983,8	45	50	90,0%
5	acoperis sarpanta lemn cu inve	203.164	90,0%	20.316,4	45	50	90,0%
6	invetiti dispensar	59.282	12,5%	51.871,9	5	40	12,5%
Total cost cu tva (Lei)		**2.633.452**		**633.157**			

	Valoare rămasă actualizată (lei)	Depreciere functionala	Valoare rămasă actualizată (lei)	Curs Vavalutar 12/06/2026	Valoare Euro
Total cost cu tva (Lei)	**633.157**	0	**633.157**	5,2353	**120.940**

	Valoare rămasă actualizată (lei)	Depreciere economica (%)	Cost inlocuire net (lei)	Curs Vavalutar 12/06/2026	Cost inlocuire net (Euro)
Total cost cu tva (Lei)	**633.157**	30%	**443.200**	5,2353	**84.700**

Investitii Local Dispensar Medical Godeanu

2021	56.030 lei
curs valutar 2021	4,9481 lei
valoare investitie dispensar 2021 euro	11.324 €
curs valutar 2026	5,2353 lei
valoare investitie dispensar actualizata 2026	59.282 lei

Evaluarea terenului

Abordarea prin metoda comparatiilor directe

Metoda comparaţiilor directă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respective estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţiile care influenţează valoarea.

Avand in vedere calitatea si cantitatea informatiilor de piata utilizate, s-a utilizat metoda comparatiilor de piata. Metoda este o abordare globală, care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţă, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacţiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile loc.isfăcător.

Analiza pe criterii de piaţă a caracteristicilor şi a datelor disponibile, calculul şi aplicarea ajustarilor de comparaţie prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elementele de comparaţie: drepturi de proprietate, corecţie pentru finanţare, condiţii de vânzare, condiţii ale pieţei, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii. Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost, de la agenţiile imobiliare, site anunt vanzări,. In cazul de fata din publicaţiile locale, cat si din informaţiile culese de la diferiţi intermediari implicaţi direct in procesul tranzacţiei – preturile de oferta pentru terenuri libere in zona de analiza difera in functie de subzona, acces la utilitati, deschidere la sosea, vecinatati, suprafata, dezvoltare potentiala etc.

Valoarea terenului este influenţată atat de caracteristicile sale fizice cat si de localizare :

- suprafaţa, dimensiunile, forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;
- existenţa utilităţilor cum ar fi: apa, si electrica;
- distanta de parcurs pana la diferite institutii publice, administrative, centre comerciale etc.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de jocul intre oferta si cerere, dar, cea care determina in final valoarea pe o anumita piata este utilizarea economica a amplasamentului.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

Prin această metodă, preţurile şi informaţiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţe.

Terenul nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

VI. Partea a sasea –Analiza rezultatelor, reconcilierea valori

Bunul imobil evaluat Local Dispensar Medical Godeanu in suprafata construita de 283 mp, suprafatata construita desfasurata de 566,84 mp, situat in intravilanul loc. Godeanu, com. Godeanu, Judetul Mehedinti, intabulat in CF 50061 UAT Godeanu, proprietatea COMUNA GODEANU, conform actelor de proprietate prezentate de catre client/proprietar HG 963/ 2002, si anexate in copie la prezentul raport.

Utilizarea desemnata a Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piata a bunului imobil mai sus mentionate, in vederea inchirierii / concesionarii partiale a imobilului .

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de ajustările aduse preţurilor de oferta si vanzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan) şi scopul evaluării, este analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piaţă. Această metodă îndeplineşte şi criteriul preciziei şi criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.

	Abordarea prin piaţă
Adecvare	Mare
Precizie	Mare
Cantitate de informaţii de piaţă	Suficientă

Avand in vedere informatiile avute la dispoziţie, valoarea rezultată ***este cea mai adecvata*** pentru estimarea valorii de piaţă a proprietatii evaluate. In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanţa informaţiilor si scopul evaluării, în **opinia evaluatorului, valoarea estimata** si recomandata pentru bunul imobil analizata ***este urmatoarea :***

	Sc-mp	*Scd-mp*	*Valoare de piata*
Local Dispensar Medical Godeanu	*283,00*	*566,84*	*443.200 lei*

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele privind valoarea sunt:

-Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

-Valorile au fost exprimate şi sunt valabile exclusiv în condiţiile şi prevederile prezentului raport;

-Valoarea este subiectivă;

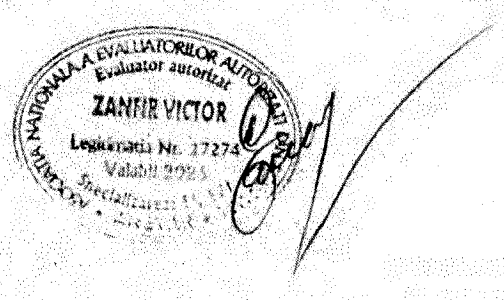
-Valoarea se referă la intregul drept de proprietate ;

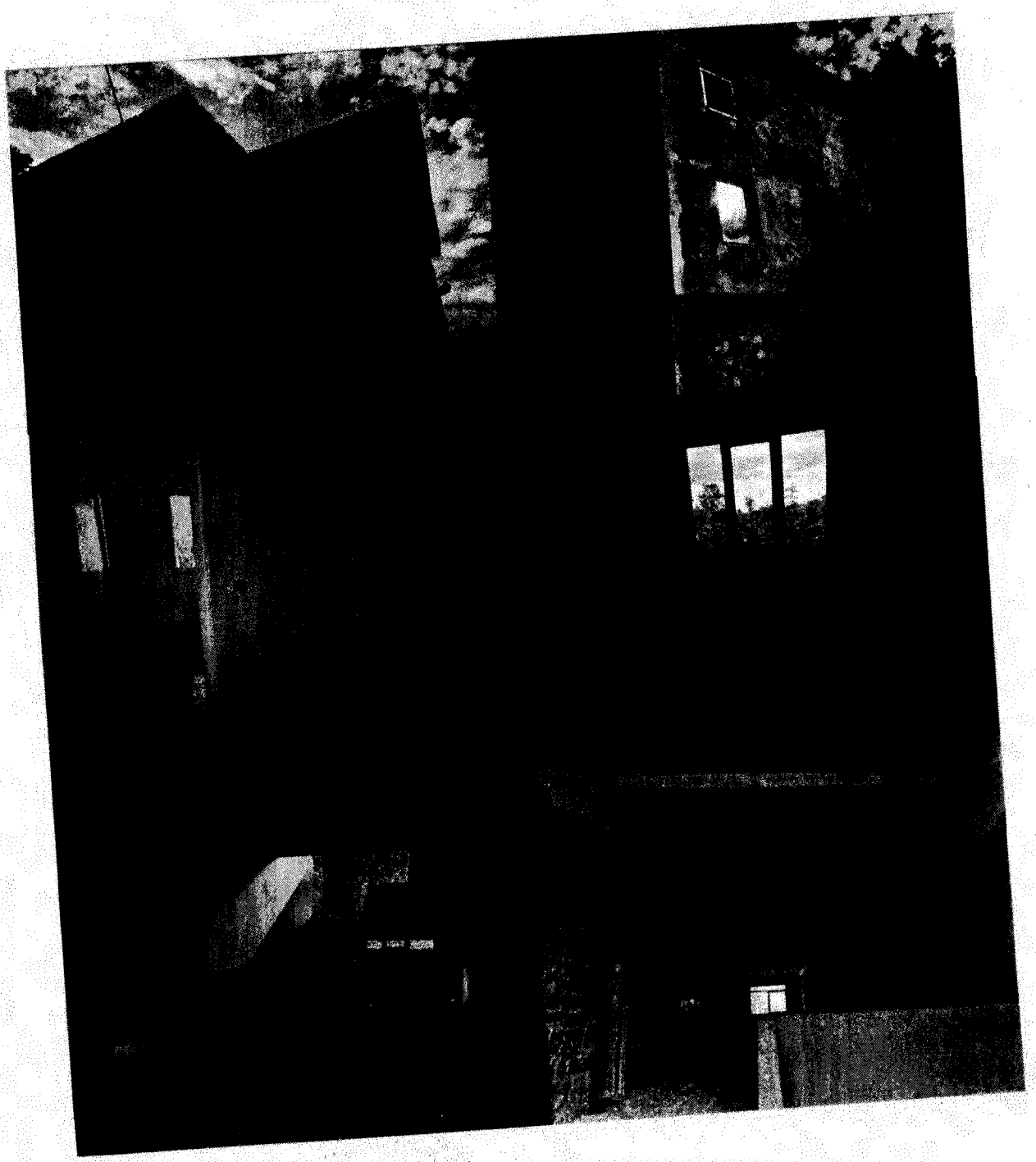
-Valoarea bunului imobil nu este influenţată direct proporţional de evoluţia cursului de schimb al monedei naţionale în raport cu alte valute ;

-Piesele anexate şi documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ şi pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

Raportul a fost pregatit pe baza recomandarilor si a metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR, (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania)

Zanfir Victor
Evaluator – membru titular ANEVAR





CALCULUL CHIRIEI / REDEVENTEI

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii

Art. 17. -
Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

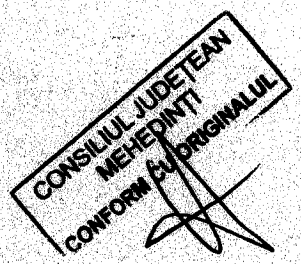
Valoare de piata imobil	443.200 lei
Suprfata construita desfasurata imobil - mp	566,84
Valoare suprfata inchiariata / concesionata	59.813 lei
Suprfata utila ce urmeaza a fi inchiriata / concesionata -mp	61,20
Suprafata construita ce urmeaza a fi inchiriata / concesionata -mp	76,50
Timp de recuperare - ani	25
Valoarea minimă a chiriei / redeventei anuale	2.393 lei
Valoarea minimă a chiriei / redeventei lunare	199 lei
Valoarea minimă a chriei/ redevenetei lunare / mp util cladire	3,26 lei



MONITORUL OFICIAL
AL
ROMÂNIEI

PARTEA I
Nr. 678 bis LEGI, DECRETE, HOTĂRÂRI ȘI ALTE ACTE Joi, 12 septembrie 2002

ANEXA Nr. 29 — Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Godeanu



Judetul **MEHEDINTI**

Municipiul/oraşul/comuna **GODEANU**

COMISIA SPECIALA PENTRU INTOCMIREA INVENTARULUI BUNURILOR CARE ALCATUIESC DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI, ORAŞULUI SAU COMUNEI

CONSILIUL JUDETEAN MEHEDINTI CONFORM CU ORIGINALUL

CONFORM CU ORIGINALUL ROMANIA JUDETUL MEHEDINTI COMUNA GODEANU

ANEXA nr. 29

Insusit de consiliul local prin Hotărârea nr. 20 din 14.11.1999

Primarul municipiului / oraşului / comunei

DUMITRESCU PETRE

(numele şi prenumele, semnatura şi sigiliul)

Sectiunea I

Bunuri imobile

INVENTARUL

bunurilor care apartin domeniului public al municipiului / oraşului / comunei GODEANU

Nr. crt.	Poz. inreg.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al darii în folosinta	Valoarea de inventar (Lei)	Situatia juridica actuala: Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare	Nr. / Data
MEHEDINTI								
		GODEANU						
1		1.3.7.1	DC 6A	*Godeanu; L= 1,000 km; km 0+000 DJ 670 (km 19+000) - Godeanu (KM 1+000); balast.*			HCL	20 / 14.11.1999
2		1.3.7.1	DC 6B	*Godeanu; L= 3,000km; DJ 670 (km19+000) - Paunesti (km 3+000); imbracaminte pamant.*			HCL	28 / 10.11.1999
3		1.3.7.1	DC 58	*Godeanu; L=2,000km; DJ 670 (km 22+500) - Slodea (km 2+000); imbracaminte pamant.*			HCL	20 / 14.11.1999
4		1.3.7.1	Ulita nr. 1	*Godeanu; L= 0,700km; DC 6A - Creanga Ion; imbracaminte pamant.*			HCL	20 / 14.11.1999
5		1.3.7.1	Ulita nr. 2	*Godeanu; L= 2,500km; DC 6A - Lumas; imbracaminte pamant.*			HCL	20 / 14.11.1999
6		1.3.7.1	Ulita nr. 3	*Godeanu; L= 0,500km; Dragomirescu Adela - Vilcan Samfira; imbracaminte pamant.*		0	HCL	20 / 14.11.1999
7		1.3.7.1	Ulita nr. 4	*Godeanu; L= 2,000km; Saliste - Polana Vintului; imbracaminte pamant.*			HCL	20 / 14.11.1999
8		1.3.7.1	Ulita nr. 5	*Godeanu; L= 0,600km; Oprescu Marin - Oprescu Petre; imbracaminte pamant.*			HCL	20 / 14.11.1999
9		1.3.7.1	Ulita nr. 6	*Godeanu; L= 0,600km; Oprescu Marin - Gruescu Dumitru; imbracaminte pamant.*			HCL	20 / 14.11.1999

Nr. crt.	Poz. inreg.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosinţă	Valoarea de inventar (Lei)	Situaţia juridică actuală: Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare	Nr. / Data
109		1.3.7.1	Drum vicinal 3	Marga; L= 2,000km; DJ 607C - Podul Margii; imbracaminte pamant.			HCL	20 / 14.11.1999
110		1.3.7.1	Drum vicinal 4	Marga; L= 1,000km; Ulita 5 - padure; imbracaminte pamant.			HCL	20 / 14.11.1999
111		1.3.7.1	Drum vicinal 5	Marga; L= 0,100km; DJ 607C - Ulita 5; imbracaminte pamant.			HCL	20 / 14.11.1999
112		1.6.4	Local Primarie	Godeanu; P+1+D; beton+caramida+tigla; sc= 204mp; sd= 458mp.	1978	485.000	HCL	20 / 14.11.1999
113		1.6.4	Local Primaria Veche	Godeanu; P; piatra+caramida+lemn+tigla; sc= 116mp.	1930	96.200		0 /
114		1.6.2	Scoala cu cls. I-VIII	Godeanu; P+1+D; beton+caramida+tigla; sc= 432mp; sd= 1264mp.	1973	705.000	HCL	20 / 14.11.1999
115		1.6.2	Scoala cu cls. I-IV	Paunesti; P; piatra+tigla; sc= 176mp.	1930	138.600	HCL	20 / 14.11.1999
116		1.6.2	Scoala cu cls. I-IV	Marga; P; piatra+tigla; sc= 148,80mp.	1932	198.000	HCL	20 / 14.11.1999
117		1.6.2	Scoala cu cls. I-IV	Siroca; P; piatra+tigla; sc= 138,24mp.	1930	173.900	HCL	20 / 14.11.1999
118		1.6.2	Local Camin Cultural	Godeanu; P+D; piatra+tabla; sc= 293,75mp; sd= 331,75mp.	1958	220.150	HCL	20 / 14.11.1999
119		1.6.2	Local Camin Cultural	Paunesti; P+1; piatra+lemn+tabla; sc= 144mp; sd= 288mp.	1958	77.800	HCL	20 / 14.11.1999
120		1.6.2	Local Camin Cultural	Siroca; P; piatra+tigla; sc= 164mp.	1959	119.800	HCL	20 / 14.11.1999
121		1.6.2	Local Internat	Godeanu; P+1; piatra+caramida+tigla; sc= 315,5mp; sd= 406mp.	1935	235.700	HCL	20 / 14.11.1999
122		1.6.2	Local Dispensar Medical	Godeanu; P+1+D; beton+caramida+tigla; sc= 300mp; sd= 682,5mp.	1975	517.000	HCL	20 / 14.11.1999
123		1.6.2	Local Camin Cultural	Marga; P; piatra+tigla; sc= 152,88mp.	1978	265.500	HCL	20 / 14.11.1999
124			Local Magazin	Paunesti; Administrare: COOP CONSUM Dr. Tr. Severin; P; piatra+tigla; sc= 153mp.	1970		HCL	20 / 14.11.1999
125			Local Magazin	Siroca; Administrare: COOP CONSUM Dr. Tr. Severin; P; piatra+lemn+tigla; sc= 238mp.	1970		HCL	20 / 14.11.1999
126		1.3.7.1	Local Brutarie	Godeanu; Administrare: COOP CONSUM Dr. Tr. Severin; P; piatra+tigla; sc= 105mp.	1975		HCL	20 / 14.11.1999

CONSILIUL JUDETEAN MEHEDINTI ORIGINALUL

389

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară MEHEDINTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate
Imobiliară Drobeta-Turnu Severin

Dosarul nr. 5767/24-03-2010

INCHEIERE Nr. 5767

REGISTRATOR Vuc Aristidie

ASISTENT REGISTRATOR Marcoci Andra

Asupra cererii introduse de STOICHESCU MARIAN privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:
act administrativ nr. 968/21-09-2002 emis de publicat in Monitorul Oficial nr. 678 bis.;
vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata:

pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. 50061 inscris in cartea funciara 50061 UAT Godeanu
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlul domeniu public mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1, A1.1 in favoarea : COMUNA GODEANU, sub B/1 din cartea funciara 50061 UAT Godeanu;

Prezenta se va comunica partilor:
Comuna Godeanu,
Stoichescu Marian,
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Drobeta-Turnu Severin, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Solutionata la data de: 24-03-2010

Registrator,
Vuc Aristidie

Asistent-registrator,
Marcoci Andra

MARCOCI ANDRA
ASISTENT REGISTRATOR

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 50061
Comuna/Oras/Municipiu: Godeanu

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. Tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	700				

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Nr. de nivele	Nr. Apartament	Parti comune	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
A1.1	50061-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:300; Masurata:283	3				

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara 211,

Asistent - registrator,
ANDRA MARCOCI

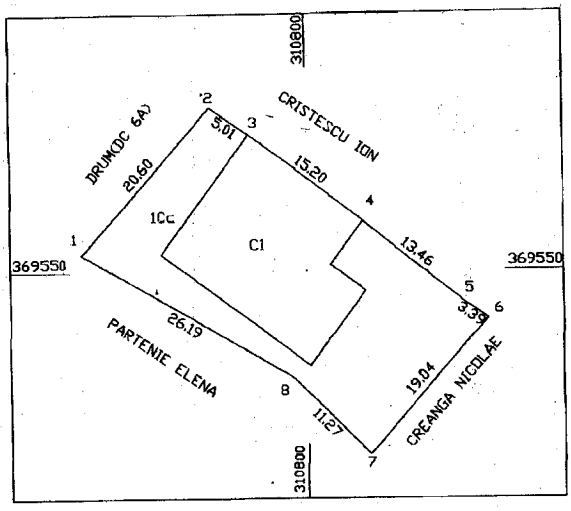
MARCOCI ANDRA
ASISTENT REGISTRATOR

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 :500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
50061	700 mp	Loc. Godeanu, com. Godeanu, Jud Mehedinti-Intravilan

Carte Funciara Nr.		UAT	GODEANU



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
1	Cc	700	2691.84	Terenul nu este imprejmuit
Total		700	2691.84	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	283.42	12000	Sd=566.84 mp
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie STEREO 70		
Pct.	E (m)	N (m)
1	310776.084	369551.827
2	310789.770	369567.224
3	310793.877	369564.362
4	310806.040	369555.246
5	310816.563	369546.855
6	310819.301	369544.851
7	310806.650	369530.619
8	310798.693	369538.602
Suprafata totala măsurata =700 mp Suprafata din act =700 mp		

Executant
STOICHESCU ION MARIAN

Data:22.03.2010

Se confirma suprafata din măsurători si introducerea imobilului in baza de date

5767/24.03.2010

Nr. cerere	5767
Ziua	24
Luna	03
Anul	2010

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară MEHEDINTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Drobeta-Turnu Severin

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 50061
Comuna/Oras/Municipiu: Godeanu

TEREN Intravilan
Adresa: Godeanu

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	50061	Din acte:700; Masurata:700	

CONSTRUCTII

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	50061-C1	Godeanu	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 50061
Comuna/Oras/Municipiu: Godeanu

Nr. crt.	Intocmit / Intabulare / Proprietari	Act / Autor / Referinte
	5767 / 24.03.2010	
	Act act administrativ, 968, 21.09.2002, emis de publicat in Monitorul Oficial nr. 678 bis.	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 , A1.1
	1 COMUNA GODEANU	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 50061
Comuna/Oras/Municipiu: Godeanu

Nr. crt.	Intocmit / Intabulare / Referinte	Act / Autor	Observatii / Referinte
NU SUNT			

I. CAIET DE SARCINI

privind închirierea, prin licitaţie publică, a spațiului ce se află în comuna Godeanu, sat Godeanu, Judeţul Mehedinţi, strada principală nr.16, situat în incinta clădirii ""Local Dispensar Medical Godeanu"

Art. 1. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi închiriat

Bunul ce urmează a fi închiriat este spațiul situat in incinta cladirii " Local Dispensar Medical Godeanu"etaj 1, comuna Godeanu, sat Godeanu, judetul Mehedinti,strada principala, nr.16, inscris in cartea funciara C1, nr.50061, in suprafata utila de 61.20 mp din suprafata desfasurata de 566,84 mp

Art. 2. Destinația și regimul bunului care face obiectul închirierii

Imobilul situat în incinta cladirii "Local Dispensar Medical Godeanu" **ce face obiectul închirierii** se află în administrarea Primariei Godeanu si este inscris in inventarul domeniului public al comunei Godeanu.
Imobilul va fi folosit în baza contractului de închiriere, conform destinației.
Imobilul nu va putea fi subînchiriat sau cesionat.

Art. 3. Condiții generale ale închirierii

3.1. Obligaţiile privind protecţia mediului
Locatarul are obligaţia de a respecta legislaţia în vigoare privind protecţia mediului pe toată durata contractului de închiriere.
Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze imobilul pentru depozitarea deşeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcţii, din curăţarea şi întreţinerea spaţiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice precum şi a deşeurilor de orice natură.
Nerespectarea obligațiilor menționate anterior duce la încălcarea obiectului contractului şi ca urmare contractul va înceta, fără nicio altă formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea iniţială în care a fost predat.

3.2. Obligaţiile privind exploatarea imobilului
Imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locatar pe toată durata contractului, în condiţiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, liber de sarcini, proprietarului/administratorului bunului.
Pe toată perioada contractului de locaţiune este interzisă modificarea destinaţiei imobilului pentru care s-a încheiat contractul.
Orice investiţie sau amenajare a imobilului închiriat se va realiza numai în baza şi după obţinerea acordului scris al locatorului şi exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.3. Durata închirierii

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de **5 ani**, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părţilor.

3.4. Elemente de preţ

(1) Preţul de pornire al licitaţiei pentru închirierea imobilului situat în incinta cladirii "Local Dispensar Medical Godeanu", strada principala nr.16, stabilit in Raportului de evaluare, este de 189 **lei / lună**.
(2) Preţul de adjudecare se actualizează anual cu un indice de inflaţie estimat, comunicat de Comisia Naţională de Prognoză, urmând a se regulariza în primul trimestru al anului următor cu indicele de inflaţie cumulat, comunicat de Institutul Naţional de Statistică la nivelul lunii decembrie.
(3) Pentru clădire spaţiului închiriat se stabileşte o taxă care se datorează de către adjudecatar, în condiţii similare impozitului.

Art. 4. Plăţi necesare pentru participarea la licitaţie

(1) **Taxa de participare la licitaţie**, în cuantum de **100 lei**, este obligatorie va fi achitată în numerar la casieria Primaria Godeanu.
Această taxă reprezintă un venit al organizatorului şi nu se mai restituie ofertanţilor sau potenţialilor ofertanţi (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitaţie, au câştigat sau nu licitaţia).

(2) **Garanţia de participare la licitaţie**, în cuantum de 189 **lei**, este obligatorie şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii lunare (calculate pornind de la preţul minim de închiriere)in sumă totală şi va fi achitată în numerar la casieria organizatorului.
Garanţia de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.
Ofertantul va pierde garanţia de participare dacă îşi retrage oferta înainte de începerea licitaţiei, în oricare dintre etapele acesteia.
Ofertantul declarat câştigător va pierde garanţia de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.
Pentru ofertantul care căştigă licitaţia, garanţia de participare va rămâne în contul organizatorului, urmând a fi completată până la echivalentul chiriei licitate pe 2 (două) luni şi se va constitui în garanţie pentru neplata chiriei. Încheierea contractului de închiriere este condiţionată de constituirea garanţiei de neplata chiriei.
Pentru ceilalţi participanţii la licitaţie, garanţia de participare se restituie, la cerere. Cererea de restituire a garanţiei va cuprinde în mod expres contul şi banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

Art. 5. Organizarea şi defăşurarea licitaţiei

Licitaţia publică se va iniţia prin publicarea unui anunţ de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţie electronice.
Anunţul de licitaţie va cuprinde cel puţin următoarele elemente:
1) Informaţii generale privind autoritatea contractantă;
2) Informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

3) Informaţii privind documentaţia de atribuire, respectiv modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentaţiei de atribuire;
4) Informaţii privind ofertele:
   - data-limită de depunere a ofertelor;
   - adresa la care trebuie depuse ofertele;
   - informaţii privind prezentarea ofertei;
5) Data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere şi evaluare a ofertelor;
6) Instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;
7) Data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate în vederea publicării.

Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen şi ziua în care el începe să curgă şi ziua când se împlineşte.

Art. 6. Programul licitaţiei:

Termenul limită pentru solicitarea clarificărilor privind documentaţia de atribuire .....ora..... la sediul Primăriei Godeanu.

Termenul limită de depunere a ofertelor este .....**ora** .....la sediul Primăriei Godeanu

Licitaţia se va desfăşura în data de ..... **ora** ..... la sediul Primăriei Godeanu.

Anunţul de licitaţie a fost transmis către instituţiile abilitate, în vederea publicării, la data de.....

Art. 7. Participanţii la licitaţia publică

La licitaţie se poate înscrie orice persoană juridică română sau străină: societate comercială (SRL, SA, SNC, SCS şi SCA etc), persoană fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), asociaţie şi fundaţie, cooperativă, regie autonomă, organizaţie non-guvernamentală (ONG), care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

- a plătit taxele privind participarea la licitaţie (taxa de participare şi garanţia de participare);
- a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate şi în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
- are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
- nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare şi nici nu a fost începută procedura insolvenţei, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;

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

Art. 8. Reguli privind documentele de participare la licitaţie

Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante, respectiv la sediul Primăriei Godeanu, într-un singur exemplar, având două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, ce vor conţine documentele prevăzute în Caietul de sarcini şi care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora.

Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.
Ofertele se redactează în limba română.
Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.
Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

Pe plicul exterior se va indica numele ofertantului, codul unic de identificare fiscală (CUI/CIF), sediul acestuia, numărul de telefon și obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta: ***"Licitaţie publică pentru închirierea spațiului situat în Comuna Godeanu, judetul Mehedinti , incinta cladirii "Local Dispensar Medical Godeanu". A nu se deschide până la data de .....ora ....."*** și va trebui să conţină:

- **Fișa ofertantului,** conform *Formularului nr. 1*;
- **Declarația de participare la licitaţie,** conform *Formularului nr. 2*;
- **Certificatul de înmatriculare,** emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- **Certificatul constatator,** eliberat de Oficiul Registrului Comerțului cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor;
- **Actul constitutiv și statutul societății,** cu actele adiționale semnificative (după caz);
- **Actul de identitate al reprezentantului legal**;
- **Bilanțul contabil,** pentru anul fiscal precedent sau pentru a doua jumătate a anului curent (după caz);
- **Împuternicire notarială** în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de actul de identitate al împuternicitului (după caz);
- **Cazier fiscal, eliberat de ANAF,** care să ateste că ofertantul nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original;
- **Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF,** care să ateste că ofertantul nu are datorii faţă de bugetul general consolidat (bugetul de stat), valabil la data deschiderii ofertelor - original;
- **Certificat / adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale** care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are sediul ofertantul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original;
- **Declarația privind protecția mediului înconjurător,** conform *Formularului nr. 4*;
- **Declarația privind condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat,** conform *Formularului nr. 5*;
- **Dovada achitării taxei de participare la licitaţie**;
- **Dovada achitării garanției de participare la licitaţie**;
- **Plicul interior**, care conţine oferta propriu-zisă, fără îngroșări, ștersături sau modificări, pe care se înscriu numele ofertantului, codul unic de identificare fiscală (CUI/CIF) și obiectul licitației, conform *Formularului nr. 3.*

Art. 9. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;
b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;
c) protecţia mediului înconjurător;
d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte în documentaţia de atribuire şi trebuie să fie proporţională cu importanţa acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului închiriat.
Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la art. 9 este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100%.
Autoritatea contractantă trebuie să ţină seama de toate criteriile prevăzute în documentaţia de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la art. 9.

9.1. Ponderea criteriilor de atribuire a contractului este:

a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste preţul minim solicitat - **40 de puncte**,
b) capacitatea economico-financiară a ofertantului - **20 de puncte**,
c) protecţia mediului înconjurător - **20 de puncte**,
d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat - **20 puncte**.

9.2. Algoritmul de calcul pentru criteriile menţionate mai sus este următorul :

a) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 9 lit. a) punctajul se acordă astfel :

1) pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste preţul minim solicitat (Chiria max.) se acordă punctajul maxim alocat de **40 de puncte.**

2) pentru celelalte chirii ofertate (Chiria 1, Chiria 2, ş.a.m.d.) punctajul se calculează proporţional, astfel : *Chiria 1/ Chiria max. x 40 pct.*

b) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 9 lit. b) punctajul se acordă astfel :

1) pentru cel mai mare nivel al capacităţii economico-financiare *„capital propriu"* (Capacitate max.) se acordă punctajul maxim alocat de **20 de puncte.**

2) pentru celelalte capacităţi economice-financiare ale ofertanţilor (Capacitate 1, Capacitate 2, ş.a.m.d.) punctajul se calculează proporţional, astfel : *Capacitate 1/ Capacitate max. x 20 pct.*

c) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 9 lit. c) punctajul se acordă astfel : dacă ofertantul prezintă declaraţia privind protecţia mediului înconjurător (Formularul 4) - se acordă **20 de puncte**. Dacă ofertantul nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.

d) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 9 lit. d) punctajul se acordă astfel : dacă ofertantul prezintă declaraţia privind condiţiile specifice impuse de natura bunului închiriat (Formularul 5) - se acordă **20 puncte.** Dacă ofertantul nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.

Art. 10. Determinarea ofertei câştigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentaţia de atribuire.
(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către autoritatea contractantă ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
(4) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea autorităţii 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 apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.
(7) După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5) din O.U.G. nr. 57/2019.
(8) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca ofertele să întrunească condiţiile prevăzute la art. 336 alin. (2) - (5).
(9) După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte 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 toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţii prezenţi.
(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 întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(13) În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitaţiei.
(16) Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară. În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.
(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
(19) În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
(20) Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.
(21) 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) din O.U.G. nr. 57/2019.

(22) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) din O.U.G. nr. 57/2019, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă
(23) În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).
(24) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.
(25) Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.
(26) Cea de-a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din O.U.G. nr. 57/2019.
(27) În situaţia în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentaţia de atribuire.

Art. 11. Protectia datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei documentații, autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

Art. 12. Comisia de licitație

La nivelul autorității contractante se organizează o comisie de licitație, componenţa acesteia și membrii vor fi nominalizați prin dispoziţie a Primarului Comunei Godeanu, care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.
Deciziile comisiei de licitație se adoptă cu votul majorității membrilor.
Membrii comisiei de licitație, supleanţii şi invitaţii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019.
În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de licitație sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.
Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.

Art. 13. Încheierea contractului de închiriere

(1) Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării referitoare la atribuirea contractului.
(2) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
(3) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

(4) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situaţia denunţării contractului înainte de expirarea termenului.
(5) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei echivalentă cu valoarea a două chirii lunare.

Art. 14. Neîncheierea contractului de închiriere

(1) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
(2) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.
(3) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.
(4) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.
(5) În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2).
(6) În cazul în care un ofertant este declarat câştigător în două sau mai multe licitaţii organizate în aceeaşi sesiune, autoritatea contractantă va declara câştigătoare prima oferta înregistrată de către acesta la sediul instituției, luând în considerare data și ora depunerii acesteia.

Art. 15. Reguli privind conflictul de interese

Pe parcursul aplicării procedurii de licitaţie organizatorul are obligaţia de a lua toate măsurile pentru a evita situaţiile de natură să determine apariţia unui conflict de interese şi/sau manifestarea concurenţei neloiale.
Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertanți, sub sancţiunea excluderii din procedura de licitaţie.
Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane: soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul.
Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidenţialitatea asupra conţinutului ofertelor, precum şi asupra altor informaţii prezentate de către ofertanţi a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-şi proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum şi asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Art. 16. Instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluţionarea litigiilor de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.
Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul locatorului.

Art. 17. Dispoziţii finale

(1) Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin Documentaţia de atribuire se consideră însuşite/acceptate de către ofertanţi.
(2) Dacă se constată că ofertantul a furnizat informaţii false prin documentele de calificare, aceasta poate fi exclus din procedura licitaţiei, atât în timpul desfăşurării şedinţei, cât şi ulterior până la semnarea contractului de închiriere.
(3) În caz de renunţare, după adjudecarea licitaţiei, ofertantul pierde garanţia de participare la licitaţie.
(4) Prevederile cuprinse în documentaţia de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.
(5) Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentaţia privind licitaţia pentru închirierea imobilului descris la Art. 1.
(6) Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitaţiei, se publică pe site-ul www.oradea.ro, secţiunea - Licitaţii – anunţuri de transparenţă.
(7) Dacă din diferite motive, licitaţia se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanţi. În cazul revocării sau anulării licitaţiei, ofertanţilor li se va returna garanţia de participare la licitaţie în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria Comunei Godeanu, în termen de maxim 10 zile.
(8) Drepturile şi obligaţiile părţilor, executarea şi încetarea contractului răspunderea contractuală şi rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locaţiune (închiriere), încheiat conform legislaţiei în vigoare.

PRIMAR
Ing.ec.Gheorgheci Ion

Preşedinte de şedinţă
Valeriu Roată

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL GODEANU JUD MEHED

Secretar general
Valentina Rafa

I. FIŞA DE DATE A PROCEDURII

aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică, a spațiului ce se află în comuna Godeanu, sat Godeanu, Judeţul Mehedinţi, strada principală nr.16, situat în incinta clădirii ""Local Dispensar Medical Godeanu"

Informații generale privind autoritatea contractantă:

Primaria Comunei Godeanu, cu sediul administrativ în comuna Godeanu, judetul Mehedinti, Strada Principala, nr.16
Codul fiscal: 4484418
Telefon fix: 0252388540
E-mail: primariagodeanu@gmail.com
Persoană de contact: Mlădinescu Rozalia, telefon 0762563180

Informații generale privind obiectul licitației:

Spațiul se afla în comuna Godeanu, sat Godeanu, Judetul Mehedinti, strada principala, nr.16, situat in incinta clădirii "Local Dispensar Medical Godeanu", etaj 1, identificat în CF, C1 nr.50061, in suprafata totala desfasurata de 566.84 mp, din care se ofera spre inchiriere suprafata utila de 61.20 mp

Informații privind temeiul legal al organizării procedurii:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Raportul de evaluare, evaluator Zanfir Victor si HCL nr...../.....2026

Organizarea procedurii de licitaţie:

Anunţul privind demararea procedurii de licitaţie se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, precum şi pe site-ul Primăriei Comunei Godeanu Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depune ofertelor.

Termenul limită pentru solicitarea clarificărilor privind documentaţia de atribuire este .....**ora**..... la sediul Primăriei Comunei Godeanu

Termenul limită de depunere a ofertelor este ..... **ora** ..... la sediul Primăriei Comunei Godeanu

Licitația se va desfășura în data de ..... **ora** ..... la sediul Primăriei Comunei Godeanu

Anunţul de licitaţie a fost transmis către instituţiile abilitate, în vederea publicării, la data de .....

Informații privind documentația de atribuire:

Documentația pentru înscriere la licitație poate fi obținută de la sediul Primariei Godeanu

Criterii de calificare a participanților la licitația publică:

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

b) a depus oferta, împreună cu documentele solicitate, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

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

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;

e) ofertantul sau, după caz, reprezentantul legal, să nu fi fost evacuat din culpă proprie dintr-un imobil aflat în proprietatea/administrarea comunei Godeanu.

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

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere, precum si ponderea lor

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;

c) protecţia mediului înconjurător;

d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în caietul de sarcini și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia, apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Atribuţiile 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;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

Desfăşurarea procedurii de închiriere:

Procedura de licitație se va desfășura în **2 etape**:

Etapa I: Deschiderea plicurilor exterioare și stabilirea ofertanților calificați pentru etapa a doua.

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Comunei Godeanu, se vor prezenta membrii Comisiei de licitație.

b) a depus oferta, împreună cu documentele solicitate, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

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

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare şi nici nu a fost începută procedura insolvenţei, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;

e) ofertantul sau, după caz, reprezentantul legal, să nu fi fost evacuat din culpă proprie dintr-un imobil aflat în proprietatea/administrarea comunei Godeanu.

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

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere, precum si ponderea lor

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;

c) protecţia mediului înconjurător;

d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte în caietul de sarcini şi trebuie să fie proporţională cu importanţa acestuia, apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100%.

Atribuţiile Comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise;

c) analizarea şi evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câştigătoare.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentaţiei de atribuire şi în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Desfăşurarea procedurii de închiriere:

Procedura de licitaţie se va desfăşura în **2 etape**:

Etapa I: Deschiderea plicurilor exterioare şi stabilirea ofertanţilor calificaţi pentru etapa a doua.

În data şi ora stabilită în anunţul privind demararea procedurii de licitaţie pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Comunei Godeanu, se vor prezenta membrii Comisiei de licitaţie.

În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestora a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.
După deschiderea plicurilor exterioare, Comisia de licitaţie descalifică ofertanţii care nu au depus toate documentele şi datele prevăzute în documentaţia de atribuire.*

** În situaţii justificate, Comisia de licitaţie poate hotărî acordarea unui termen de completare a documentaţiei.*

Sunt considerate oferte valabile şi se califică ofertanţii care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.
După analizarea conţinutului plicului, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de licitaţie va întocmi un proces verbal în care se menţionează ofertele valabile, precum şi ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de licitaţie.
Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puţin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie. Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.
Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite ofertanţilor de către autoritatea contractantă.
Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Etapa II: Determinarea ofertei câştigătoare şi atribuirea contractului de închiriere.

Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile prevăzute în caietul de sarcini.
Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare.
În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanţilor. În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat. Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care va fi semnat de membrii comisiei. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

Alte informaţii

Ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare, vor fi informaţi asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câştigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
Contractul de închiriere se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării informării.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.
Procedura de licitație se anulează si se poate relua în condițiile legii.
Împotriva modalității de desfășurare a licitației se pot depune, de către ofertanți, contestații, în maxim 24 de ore de la adjudecare.
La data încheierii contractului, câștigătorul licitației are obligația de a depune o sumă în lei echivalentă cu valoarea a două chirii lunare, cu titlu de garanție.
Prezenta documentaţie de atribuire se completează cu prevederile Ordonanţei de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

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

PRIMAR
Ing.ec.Gheorgheci Ion

Preşedinte de şedinţă
Valeriu Roată

Secretar general
Valentina Rafa

ROMÂNIA JUDEȚUL MEHEDINȚI CONSILIUL LOCAL GOGOANU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ

privind închirierea, prin licitaţie publică, a spaţiului ce se află în comuna Godeanu, sat Godeanu, Judeţul Mehedinţi, strada principală nr.16, situat în incinta clădirii “”Local Dispensar Medical Godeanu”

CAPITOLUL I

ART. 1. Prezentul contract se încheie între:

1. Primaria Comunei Godeanu, cu sediul în Comuna Godeanu, sat Godeanu, Judetul Mehedinti, strada principală nr.16, având **C.UI 4484418**, , reprezentata legal prin Gheorgheci Ion în calitate de primar, **LOCATOR,** pe de o parte

și

2. ....., cu sediul în ....., str. ....., nr. ....., ap....., cont bancar ....., deschis la ....., sucursala....., identificată prin C.I.F/C.U.I. ....., reprezentată legal prin .....- ....., în calitate de **CHIRIAȘ/LOCATAR**, pe de altă parte,

ART. 2. Părțile, cunoscând prevederile legale în domeniul închirierii bunurilor imobile, convin asupra încheierii prezentului contract.

CAPITOLUL II
DEFINIȚII

ART. 3. Termenii din prezentul contract au următoarele semnificații:

1.Contractul de închiriere/locațiune - contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părţi, numite chiriaș/locatar, folosinţa unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preţ, denumit chirie.
2.Chiria - constă într-o sumă de bani, stabilită prin aplicarea dispozițiilor legale în materie, plata ei căzând în sarcina locatarului la termenele și în condițiile stabilite de prezentul contract.
3.Punerea în întârziere de drept - în cazul prezentului contract de închiriere, simpla împlinire a termenului stabilit pentru executare ori ajungerea la scadență a unei obligații, au ca și consecință faptul că debitorul este considerat ca fiind de drept pus în întârziere cu privire la executarea respectivei obligații.
4.Lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent - obligația efectuării lor se află în sarcina locatarului, acestea fiind caracterizate prin eforturi financiare relativ scăzute din partea chiriașului și rezultând de regulă din folosința obișnuită a bunului. Așadar, acestea reprezintă lucrări de mică amploare, care nu necesită emiterea unei autorizații de construcție.
5.Lucrări (reparații) necesare - acestea se află conform Noului Cod Civil în sarcina locatorului și sunt acele lucrări în lipsa cărora imobilul obiect al locațiunii ar pieri ori s-ar deteriora.
6.Îmbunătățirile - sunt înțelese ca fiind acele lucrări autonome sau adăugate (utile sau voluptuare) așa cum sunt ele definite de Noul Cod Civil, fiind efectuate de către locatar pentru sporirea confortului și valorii economice a bunului imobil precum și pentru simpla plăcere a acestuia.
7.Utilități – prin noțiunea de utilități se înțeleg contractele având ca obiect prestarea de servicii de furnizare a energiei electrice/ a energiei termice/ a apei calde/ a apei reci/ salubritate/canalizare/ telefon fix etc.

CAPITOLUL III

OBIECTUL ŞI DURATA ÎNCHIRIERII

ART. 4. Obiectul contractului

(1) Primul, în calitate de titular al dreptului de administrare/proprietar închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie bunul imobil situat în Comuna Godeanu, sat Godeanu, Judeţul Mehedinţi, str.principala, nr.16, înscris în CF nr. 50061', având încăperile, dependințele se se preadau conform Procesului Verbal de predare-primire, anexa I - parte integrantă din prezentul contract.

(2) Imobilul ce se inchiriaza are o suprafaţă totală de .....mp.

(3) Starea tehnică şi inventarul imobilului sunt prevăzute în procesul-verbal de predare-primire anexa nr. I la prezentul contract.

ART. 5. Durata contractului

(1) Durata contractului este una determinată, pe o durata de..... ani .
(2) Prezentul contract de locațiune, intră în vigoare la data de ..... şi încetează la data de ..... .
(3) Durata contractului poate fi modificată numai prin acordul scris, semnat și datat al părţilor, exprimat în aceeași formă ca și cea de la momentul încheierii contractului

ART. 6. Bunul imobil obiect al prezentului contract, se predă în stare de folosință cu inventarul prevăzute în procesul verbal de predare - primire (anexa nr. I), încheiat între părțile contractante, acesta făcând parte integrantă din contract.

ART. 7. (1) Contractul încetează la împlinirea termenului prevăzut de către părți.

(2) După acest moment contractul poate fi reînnoit de către părți printr-o nouă manifestare de voință și prin respectarea în totalitate a condițiilor prevăzute de actele normative în vigoare la acel moment.

(3) Oricare dintre părți are posibilitatea de a-și manifesta intenția de a reînnoi/de a nu reînnoi contractul printr-o cerere/înștiințare scrisă, datată, semnată și înregistrată la sediul locatorului. Părțile își vor comunica manifestarea de voință prin orice mijloace care asigură transmiterea textului și confirmarea primirii acestuia.

(4) Manifestarea intenției de a reînnoi/de a nu reînnoi contractul trebuie exprimată de locatar/locator cu cel puțin 45 de zile înaintea expirării contractului, cealaltă parte având obligația de a răspunde în termen de 30 de zile de la data comunicării intenției.

(5) Simpla intenție de a prelungi contractul manifestată printr-o notificare scrisă nu instituie niciun fel de obligație în patrimoniul părții căreia îi este adresată, aceasta fiind liberă să decidă conform intereselor sale juridice.

CAPITOLUL IV

DESTINAȚIA PERMISĂ

ART. 8. Destinația permisă a bunului

(1) Părțile contractante înțeleg să stabilească în mod concret, limitativ și neechivoc, afectarea folosinței imobilului exclusiv pentru activități ce se circumscriu noțiunii de „.....", aceasta fiind singura destinație permisă și acceptată de către părți privind utilizarea bunului imobil.

(2) Locatarul nu poate folosi bunul imobil închiriat decât în conformitate cu destinația stabilită de părți la alin. 1 și alin. 4 din cadrul prezentului articol, respectiv art. 9, orice fel de încălcare a acestei obligații, conferind locatorului dreptul de a rezilia contractul și/sau de a obține daune interese pentru orice eventuale prejudicii.

(3) Modificarea afectațiunii folosinței imobilului și implicit a destinației permise, se poate realiza doar prin încheierea unui act adițional în scris, datat și semnat de părțile contractante, noul acord de voințe făcând parte integrantă din contract.

(4) Bunul este destinat pentru desfăşurarea în concret a activitatilor sanitar-veterinare de interes public

ART. 9. Profile de activitate

Conform destinaţiilor prevăzute de art. 8, profilele de activitate ale bunului imobil sunt următoarele :

a) _____ , _____ mp;
b) _____ , _____ mp;
c) _____ , _____ mp;
d) _____ , _____ mp;
e) _____ , _____ mp;

CAPITOLUL V
CHIRIA AFERENTĂ SPAȚIULUI

ART. 10. Pentru folosirea spațiului, locatarul datorează locatorului, trimestrial, chirie, începând cu data de întâi a lunii următoare încheierii prezentului contract de închiriere. Chiria se datorează până la data eliberării efective a imobilului închiriat.

ART. 11. Chiria se stabilește și se actualizează în conformitate cu prevederile legale în materie.

ART. 12. (1) Chiria la data încheierii prezentului contract este în cuantum de _____ lei/trimestru, calculată în conformitate cu dispozițiile ..... .

(2) Chiria se facturează trimestrial de către locator în prima sau a doua lună din trimestru, pentru trimestrul în curs.

(3) Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaş de la plata chiriei datorate ca urmare a folosinţei spaţiului locativ menţionat la art. 4.

(4) În caz de neprimire a facturilor locatarul are obligaţia de a anunţa de îndată locatorul prin solicitare scrisă depusă la sediul acestuia, în cel mult 15 zile de la data când se constată cele menţionate.

ART. 13. (1) Chiria se achită trimestrial, până în data de 15 a ultimei luni din trimestru, dată la care factura devine scadentă. În caz de neplată a chiriei se vor percepe, majorări de întârziere în cuantum de ..... /pe zi de întârziere, începând cu prima zi următoare scadenţei și până la data plăţii inclusiv.

(2) Simpla împlinire a termenului prevăzut în contract pentru executarea obligației de plată a chiriei de către debitor face ca acesta să se afle de drept în întârziere în conformitate cu art. 1523 Noul Cod Civil.

(3) Fiind de drept în întârziere, creditorul are opțiunea de a alege oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil, fără a mai fi necesară notificarea debitorului privind executarea obligației.

(4) Prezentul contract încheiat sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și prin modalitățile stabilite prin clauzele de mai sus, în conformitate cu prevederile art. 1798 din Noul Cod Civil.

ART. 14. Neplata chiriei la scadență atrage după sine posibilitatea recurgerii creditorului la oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil în cazul neexecutării obligațiilor de plată de către chiriaș, respectiv:

1. Executare silită,
2. Executare prin echivalent,
3. Reziliere sau reducerea prestațiilor,
4. Orice alt mijloc prevăzut de lege pentru realizarea dreptului său.

ART. 15. Plata chiriei se poate efectua:

- în numerar la casieria Primăriei Comunei Godeanu
- prin virament bancar în contul Primariei Comunei Godeanu.....
- prin mandat poștal.

ART. 16. (1) Pe durata derulării contractului, chiria se poate modifica în următoarele situații:

1. Modificări în suprafața bunului imobil închiriat;

2. Modificări ale cuantumului chiriei prin acte normative emise de către autorităţile legislative, atât cele de la nivel central cât şi cele de la nivel local;

(2) Tariful de închiriere din prezentul contract se actualizează anual cu un indice de inflaţie estimat, comunicat de Comisia Naţională de Prognoză, urmând a se regulariza în primul trimestru al anului următor cu indicele de inflaţie cumulat, comunicat de Institutul Naţional de Statistică la nivelul lunii decembrie. Întreaga operaţiune de la alin. 2 se realizează în baza legii, fără prealabilă înştiinţare şi fără necesitatea încheierii unui act adiţional la prezentul contract.

ART. 17. Exceptând situaţia de la art. 16 alin. 1 pct.1 când modificarea chiriei se realizează în baza unui act adiţional, semnat şi datat de părţi, orice modificare a nivelului chiriei ca urmare a modificărilor intervenite la articolul 16 alin. 1 pct. 2 respectiv art. 16 alin. 2, se realizează în baza legii, fără prealabilă înştiinţare şi fără necesitatea încheierii unui act adiţional la prezentul contract.

ART. 18. Chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract şi/sau a majorărilor de întârziere până la data eliberării efective a spaţiului precum şi la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

CAPITOLUL VI
DREPTURILE PĂRŢILOR PRIVIND FOLOSIREA ŞI ÎNTREŢINEREA SPAŢIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 19. Drepturile locatorului:

a) să păstreze orice îmbunătăţiri, înţelese ca lucrări autonome sau lucrări adăugate (utile sau voluptuare) efectuate pe durata închirierii, fără a putea fi obligat la plata unor despăgubiri;
b) în cazul în care locatorul nu doreşte să păstreze lucrările de îmbunătăţire a imobilului, efectuate fără acordul său, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea iniţială precum şi plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar;
c) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaş de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar;
d) să verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, în prezenţa chiriaşului, conform programării periodice comunicate în prealabil chiriaşului, verificare concretizată prin încheierea unui proces verbal şi preluarea de fotografii. Reprezentantul locatorului are posibilitatea de a consemna în procesul verbal încheiat şi declaraţiile vecinilor;
e) să verifice achitarea utilităţilor de către chiriaş, iar în cazul în care constată neachitarea acestor sume, locatorul are dreptul de a efectua plata în numele şi pe seama locatarului, reţinând suma necesară din fondul de garanţie constituit conform prezentului contract;
f) să preia bunul de la fostul chiriaş la încetarea contractului, în baza unui proces verbal de predare primire, cu excepţia cazului în care contractul încetează conform art. 35.

ART. 20. Drepturile locatarului:
a) să exercite o folosinţă liniştită şi utilă a bunului pe toată perioada derulării contractului;
b) să folosească bunul potrivit destinaţiei stabilite de părţi.

CAPITOLUL VII
OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR PRIVIND FOLOSIREA ŞI ÎNTREŢINEREA SPAŢIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 21. Obligaţiile locatorului:
a) să predea locatarului bunul imobil dat în locaţiune în starea în care acesta se află la momentul încheierii contractului;
b) să asigure locatarului liniştita şi utila folosinţă a bunului pe tot timpul locaţiunii;
c) să asigure chiriaşul împotriva unei evicţiuni din partea oricărui terţ care pretinde un drept asupra bunului imobil.

ART. 22. Obligaţiile locatarului:

a) să ia în primire bunul imobil, în starea tehnică în care acesta se găseşte, de la locator, în condiţiile specificate în procesul verbal de predare primire anexa nr. I a prezentul contract;
b) să folosească bunul conform destinaţiei permise şi profilelor de activitate convenite şi acceptate la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de locatar în scris şi acceptate de locator în cazul prevăzut de art. 8 alin. 3 respectiv în folosinţa bunului să dea dovadă de prudenţă, diligenţă şi un comportament demn de un bun proprietar;
c) să nu subînchirieze bunul imobil şi să nu cedeze folosinţa acestuia în nicio situaţie, cu excepţia situaţiei în care deţine acordul expres exprimat în scris şi prealabil al locatorului;
d) să efectueze lucrările de întreţinere şi reparaţii cu caracter curent şi să înlocuiască elementele de construcţii/instalaţii din folosinţa exclusivă ce se subsumează noţiunii de întreţinere curentă, fără a avea nicio pretenţie financiară din partea locatorului;
e) în vederea desfăşurării activităţii conform destinaţiei permise şi pe parcursul desfăşurării acestor activităţi, locatarul este obligat a suporta personal întreaga contravaloare a tuturor lucrărior de amenajare, întreţinere şi reparaţie pentru bunul imobil obiect al prezentului contract;
f) locatarul va obţine, pe cheltuiala sa, toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare pentru realizarea lucărilor de amenajare, întreţinere, reparaţie, respectiv desfăşurare a activităţii conform destinaţiei permise pentru bunul imobil şi va realiza lucrările respectiv îşi va desfăşura activitatea cu respectarea tuturor acestor avize, acorduri, autorizaţii precum şi a dispoziţiilor prevăzute de lege;
g) locatarul este responsabil pentru efectuarea lucrărilor de reparaţii, reabilitare, precum şi a lucrărilor de igienizare şi dezinfecţie ale spaţiului, pentru a fi conform normelor de igienă, siguranţă respectiv sanitar-veterinare, ce sunt aplicabile activităţilor desfăşurate potrivit Destinaţiei Permise;
h) să păstreze şi să asigure un nivel decent al curăţeniei şi igienei în interiorul bunului imobil şi la părţile de folosinţă comună pe toată durata contractului de închiriere;
i) la momentul încetării din orice motive a contractului, să predea bunul imobil locatorului, în stare de folosinţă şi curăţenie, cu obiectele de inventar descrise în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea bunului imobil;
j) să achite chiria în cuantumul şi la termenul stabilit prin prezentul contract;
k)sa suporte pe toata durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitatile consumate pentru folosirea bunului inchiriat (curent electric, apa, canalizare, etc)
l) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilităţi (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, telefon etc.) în termen de 60 de zile de la încheierea contractului; să facă dovada către locator a încheierii contractelor cu prestatorii de servicii şi utilităţi (electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, telefon etc.) în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de închiriere;
m) să achite lunar obligaţiile ce-i revin, conform contractelor încheiate cu prestatorii de servicii şi utilităţi menţionate la lit. l), în condiţiile legii; să facă dovada către locator a achitării obligaţiilor asumate în baza contractelor menţionate la lit. l);
o) să permită accesul reprezentanţilor locatorului în incinta spaţiului locativ ori de câte ori spaţiul închiriat este programată pentru verificarea periodică;
p) să asigure bunul închiriat potrivit legii, respectiv să facă dovada îndeplinirii acestei obligaţii către locator în termen de 3 luni de la încheierea prezentului contract;
q) să nu modifice sub nicio formă afectaţiunea folosinţei bunului imobil şi să nu schimbe în niciun fel destinaţia permisă şi/sau profilele de activitate aşa cum sunt acestea definite în prezentul contract, fără a avea acordul scris, semnat, datat şi exprimat în prealabil al locatorului;
r) să nu aducă modificări de construcţie la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistenţă, etc.), să nu modifice cursul reţelelor de utilităţi, fără acordul prealabil, scris, semnat şi datat al locatorului;
s) să permită accesul locatorului în spaţiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc.;
t) să permită accesul locatorului în spaţiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit şi întreţinut imobilul închiriat, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina locatorului.

CAPITOLUL VIII
GARANŢII

ART. 23. (1) Chiriașul se obligă să constituie un fond de garanție în contul locatorului al cărui cuantum se stabilește la o sumă echivalentă cu contravaloarea a două (2) chirii.

(2) Conturile de garanții sunt conturi închise pentru chiriași și deschise pentru locator pe perioada exercitării de către chiriaș a dreptului de folosință asupra spațiului locativ care face obiectul prezentului contract.

(3) Garanția se constituie în numerar la casieria Primăriei Comunei Godeanu.

ART. 24. Sumele ce pot fi reținute de locator din depozitul de garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

1. neplata sumelor ce-i revin din cheltuielile comune (utilități) și majorările de întârziere aferente acestora;
2. neplata sumelor ce îi revin cu titlu de chirie și majorările de întârziere aferente acestora;
3. reparațiile de întreținere curentă care conform Noului Cod Civil sunt în sarcina locatarului;
4. alte servicii realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat deși avea obligația legală sau contractuală.

ART. 25. (1) Dovada constituirii fondului de garanție trebuie făcută la momentul semnării contractului de către părți sau cel mai târziu în termen de 15 zile de la momentul încheierii contractului de închiriere.

(2) Sancțiunea pentru nerespectarea obligației de constituire o reprezintă rezilierea de drept a contractului de locațiune.

(3) În cazul efectuării de către locator a unor plăți din fondul de garanție, care potrivit contractului și legii ar fi trebuit suportate de locatar ori în cazul modificării nivelului chiriei, locatarul va completa garanția până la concurența valorii prevăzute la art. 23 alin. (1), în termen de 15 zile de la data înștiințării lui de către locator, sub sancțiunea rezilierii contractului.

ART. 26. (1) La încetarea contractului, locatorul are obligația de a restitui depozitul de garanție ..... deschis la banca ..... pe numele ....., indicat în mod expres de către locatar.

(2) Locatarul are obligația de a informa în scris locatorul, înainte de orice încetare a raporturilor contractuale, în legătură cu orice modificare sau schimbare privitoare la contul identificat mai sus.

CAPITOLUL IX
LUCRĂRI

ART. 27. (1) Chiriașul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreţinere, amenajare și reparații necesare în vederea realizării și desfășurării în bune condiții a obiectului de activitate declarat, în conformitate cu destinația permisă și profilele de activitate stabilite de părți.

(2) Lucrările vor fi executate de către chiriaș pe cheltuiala proprie și cu respectarea tuturor prevederilor legale, numai în baza unui acord scris și prealabil al locatorului.

(3) Lucrările interioare pentru îmbunătăţirea condiţiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calităţii serviciilor etc., indiferent de natura lor concretă, se efectuează pe cheltuiala chiriaşului, doar în baza unui acord scris și prealabil al locatorului, cu respectarea tuturor prevederilor legale.

(4) Orice fel de lucrări interioare sau exterioare pe care locatarul dorește să le întreprindă, indiferent dacă acestea se încadrează în sintagma lucrări necesare/utile/voluptuare, trebuie să aibă la bază un acord scris, prealabil, datat și semnat al locatorului.

CAPITOLUL X
MODURILE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

ART. 28. Expirarea contractului

(1) Contractul de locaţiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părţi.

(2) În privinţa obligaţiei de restituire a bunului dat în locaţiune, contractul încheiat pe durată determinată, constatat prin înscris sub semnătură privată şi înregistrat la organul fiscal constituie, în condiţiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului contractual.

(3) Chiriașul este obligat să restituie bunul imobil în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu au convenit reînnoirea locațiunii.

(4) Chiriașul este de drept în întârziere cu privire la executarea obligației de restituire a bunului de la momentul expirării termenului de 30 de zile prevăzut mai sus.

ART. 29. Denunțare unilaterală

(1) Contractul de închiriere încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia de către chiriaș/locatar, înainte de termenul stabilit, cu condiția notificării prealabile a locatorului în termen de 60 de zile.

(2) Nerespectarea termenului de preaviz de 60 de zile de către locatar, atrage după sine pierderea garanției instituite prin contract în favoarea locatorului și/sau daune interese.

(3) Prezentul contract încetează de asemenea și prin denunțarea unilaterală a acestuia de către locator, înainte de termenul stabilit, în acest sens fiind acordat un preaviz de 90 de zile în favoarea locatarului.

(4) Contractul încetează de plin drept cu respectarea unui termen de preaviz, de cel puțin 60 de zile, stabilit prin notificarea/înștiințarea emisă de către locator, în situația în care interesele publice, cerințele urbanistice sau orice fel de lucrări de utilitate publică impun eliberarea spațiului. Locatarul se află de drept în întârziere cu privire la eliberarea spațiului locativ de la momentul expirării termenului de preaviz. În măsura în care eliberarea spațiului nu se va face în mod voluntar, locatorul va utiliza toate mijloacele legale în vederea soluționării situației.

ART. 30. Punerea în întârziere

Locatarul este pus de drept în întârziere cu privire la orice încălcare a obligațiilor contractuale astfel:

1. cu privire la executarea obligațiilor de a face, punerea în întârziere operează automat din primul moment în care obligația nu mai putea să fie executată;
2. în ce privește obligațiile de a nu face, punerea de drept în întârziere operează automat chiar din momentul exercitării unei conduite contrare;
3. privitor la obligațiile de a da, punerea în întârziere de drept operează automat la momentul ajungerii la scadență a fiecărei obligații în parte.

ART. 31. Pact Comisoriu

(1) Părțile convin ca rezilierea de plin drept a contractului de închiriere să se producă fără nici o intervenție din partea instanței de judecată, temeiul rezilierii automate nemaifiind hotărârea instanței de judecată, ci chiar voința expresă a părților manifestată prin semnarea prezentului contract. Acest mod de încetare a contractului este preferat de părți ca urmare a acordului liber consimțit și exprimat în cunoștință de cauză.

(2) Pactul comisoriu va opera de plin drept, doar în următoarele cazuri:

1. chiriașul nu a achitat chiria și majorările de întârziere aferente timp de 2 trimestre consecutive;
2. chiriașul a subînchiriat bunul imobil sau a cedat sub orice formă, total sau parțial, folosința imobilului închiriat, fără acordul scris și prealabil din partea locatorului;
3. chiriașul nu a făcut dovada față de locator a încheierii contractului de la art. 22 lit. p), în termen de 3 luni de la momentul semnării contractului de închiriere;
4. chiriașul nu a făcut dovada față de locator a încheierii contractelor de la art. 22 lit. l), în termen de 60 de zile de la momentul semnării contractului de închiriere;
5. chiriașul nu completează depozitul de garanție în condițiile art. 23-26;
6. locatarul nu respectă dispozițiile respectiv termenele impuse prin art. 27;
7. în situația în care locatorul urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a bunului imobil ori a clădirii în care este situat bunul imobil, activități ce sunt incompatibile cu activitatea profesională desfășurată de către profesionist (locatar).

ART. 32. Rezilierea judecătorească a contractului de închiriere

La solicitarea locatorului, contractul de închiriere poate fi reziliat de către instanță în următoarele cazuri:

1. chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni bunului imobil, instalațiilor precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
2. locatarul nu desfășoară activitate profesională în conformitate cu destinația permisă respectiv profilele de activitate, vreme de ..... luni consecutive de la data semnării prezentului contract;
3. chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații și igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit prezentului contract;

4. chiriașul nu respectă dispozițiile art. 8 și 9 și modifică destinația permisă respectiv profilul de activitate al bunului imobil, fără acordul scris și prealabil din partea locatorului;
5. chiriașul nu își achită obligațiile pecuniare datorate prestatorilor de servicii conform art. 22 lit. l) sau nu face lunar locatorului dovada îndeplinirii obligațiilor asumate către furnizorii de servicii de utilitate publică conform art. 22 lit. m);
6. chiriașul nu își achită obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune și majorările aferente acestora nerespectând dispozițiile art. 22 lit. k) ;
7. chiriașul nu–şi îndeplineşte orice alte obligaţii stabilite și asumate prin prevederile art. 22 sau orice alt articol din contract.

ART. 33. (1) Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unui titlu executoriu reprezentat fie de o hotărâre judecătorească, fie de contractul de închiriere înregistrat la organul fiscal, după caz.

(2) Chiriașul este obligat la plata chiriei respectiv a majorărilor de întârziere până la data eliberării efective a imobilului închiriat. De asemenea, chiriașul este obligat la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la data efectivă a eliberării imobilului.

ART. 34. Prezentul contract încetează să își producă orice fel de efecte în condițiile convenite de părți, cuprinse într-un acord de stingere a locațiunii, încheiat în formă scrisă între acestea.

ART. 35. Contractul încetează de asemenea și în cazul în care bunul imobil obiect al contractului de închiriere este dobândit de către titularul contractului de închiriere printr-un contract de vânzare-cumpărare, efectele prezentului contract încetând de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

ART. 36. Exonerarea de răspundere

(1) Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate şi comunicate potrivit legii următoarele:

a) forţa majoră;
b) cazul fortuit;
c) starea de necesitate;

(2) Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

a) incapacitatea de plată;
b) greva;
c) lichidarea judiciară.

(3) Suspendarea raporturilor contractuale dintre părți poate avea loc doar la cererea expresă formulată în scris de către locatar și doar în cazurile prevăzute de art. 36 alin. 1. La cererea formulată de locatar se vor anexa mijloacele de probă din care să reiasă existența unuia dintre cazurile de la art. 36 alin. 1.

ART. 37. Daunele interese

(1) Creditorul are dreptul la daune-interese pentru repararea prejudiciului pe care debitorul i l-a cauzat și care este consecința directă și necesară a neexecutării fără justificare sau după caz culpabile a obligației ce îi incumbă ultimului.

(2) Daunele interese vor cuprinde atât paguba efectivă încercată de creditor (damnum emergens) cât și câștigul sau beneficiul nerealizat (lucrum cessans).

CAPITOLUL XI
LITIGII

ART. 38. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil, de către instanţele judecătoreşti.

ART. 39. Orice modificare a legislației referitoare la contractul de locațiune sau la noțiunea de chiriaşi va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

CAPITOLUL XII
ALTE CLAUZE ÎNTRE PĂRȚI

ART. 40. Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina locatorului se efectuează numai la solicitarea scrisă a chiriașului și în limitele fondurilor disponibile existente în acest sens.

ART. 41. (1) Lucrările de îmbunătățire și sporire a confortului (voluptuare), se efectuează numai cu acordul locatorului. La predarea spațiului de către locatar, acesta renunță la orice pretenție materială din partea locatorului, pentru lucrările efectuate fără acordul locatorului.

(2) În cazul îmbunătățirilor aduse bunului de către chiriaș fără acordul locatorului, acesta poate să-i ceară acestuia fie aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă care ar fi fost cauzată bunului de către locatar, fie păstrarea lucrărilor adăugate și autonome efectuate asupra bunului. În niciuna dintre cele două situații menționate anterior, locatorul nu poate să fie obligat la plata de despăgubiri.

(3) Locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenţie asupra bunului imobil.

ART. 42. Cumpărarea bunului de către chiriaş

În situaţia în care potrivit dispoziţiilor legale în vigoare se va proceda la vânzarea spaţiilor cu altă destinaţie, chiriaşul beneficiază de dreptul de preempţiune la cumpărare, dacă legea specială prevede astfel.

ART. 43. (1) În cazul în care la predarea spațiului, ca urmare a încetării contractului indiferent de modalitatea concretă în care s-a realizat aceasta, se constată că starea bunului imobil s-a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, titularul contractului de închiriere se obligă să achite contravaloarea reparaţiilor ce trebuiesc efectuate pentru a aduce spațiul la starea inițială.

(2)Pe lângă restituirea valorii lucrărilor de reparaţii, locatorul poate solicita și daune interese pentru stricăciunile provocate din culpa titularului contractului.

ART. 44. . Chiriaşul răspunde de predarea în stare bună a bunului imobil, aşa cum a fost preluat. Chiriaşul este obligat la plata chiriei şi la plata cheltuielilor de întreţinere până la data predării efective (proces-verbal de predare primire) a bunului imobil închiriat.

ART. 45. Chiriaşul se obligă să permită accesul delegaților Primăriei Comunei Godeanu precum și a delegaților furnizorilor de servicii și utilități în incinta spațiului în cazul în care se impune acest lucru (verificarea periodică a modului de îngrijire a spațiului, citirea contoarelor de utilități, sistarea utilităților în caz de neplată etc.).

ART. 46. Chiriaşul este obligat să plătească întreaga chirie precum şi toate cheltuielile pentru servicii/întreţinere/utilităţi, aferente perioadei în care a ocupat efectiv spaţiul.

Prezentul contract s-a întocmit în baza Noului Cod Civil, OUG Nr. 57/2019, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR /ADMINISTRATOR
PRIMARIA COMUNEI GODEANU
PRIMAR
Ing.ec.Gheorgheci Ion

LOCATAR/CHIRIAS

Formularul nr. 1

FIŞA OFERTANTULUI

pentru participarea la licitaţia publică privind închirierea spațiului situat în

.....

.....

1) Ofertant _____

2) CUI / CIF _____

3) Nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____

4) Sediul sau adresa _____

5) Telefon _____

6) Adresă de e-mail _____

7) Reprezentant legal _____

8) Funcția _____

9) Nr. cont bancar _____

10) Banca _____

11) Capital propriu _____

12) Cifră de afaceri _____

13) Sediu sucursale (filiale) _____

14) Certificat de înmatriculare sucursale locale _____

* *Dacă este cazul*

15) Reprezentant legal / Împuternicit

Numele _____

Prenumele _____

16) Carte / Buletin de identitate, împuternicit, Seria _____ Nr. _____

17) Procură notarială Nr. _____ din _____ emisă de _____

18) Adresa de corespondenţă _____

Data _____ Semnătură ofertant

_____

Formularul nr. 2

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

pentru participarea la licitaţia publică privind închirierea spaţiului situat în

.....

.....

Către _____

Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia _____din data de _____

Prin prezenta,

_____

(ofertantul)

manifest intenţia fermă de participare la licitaţia publică privind închriririerea spaţiului situat în ....., str. _____ nr. _____, organizată în şedinţa din data _____ ora _____ de către PRIMARIA COMUNEI GODEANU.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în Caietul de sarcini şi îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

** Dacă este cazul*

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru şedinţa de licitaţie în numele meu va participa dl/dna _____, posesor al CI/BI Seria_____ Nr._____, împuternicit prin Procura Notarială nr._____, din data de_____._____._____ emisă de_____, să mă reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____ Semnătură ofertant

_____

Formularul nr. 3

FORMULAR DE OFERTĂ*

pentru participarea la licitaţia publică privind închirierea spațiului situat în

.....

.....

.....

Subscrisa _____, în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru închirierea spațiului in suprafata de .....situat în comuna Godeanu, in incinta cladirii "Local Dispensar Medical Godeanu"" str. _____, nr. _____, județul Mehedinti, organizată în data de _____ ora _____ la sediul Primăriei Godeanu, declar că,

Oferta mea de preț pentru închirierea imobilului mai sus-menționat, este de

_____ lei / lună.

Menționez faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare mă oblig să accept, necondiționat și în întregime, toate condițiile de închiriere menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire.

Data _____ **Semnătură ofertant**

_____

**(formularul va fi completat și depus în plicul interior)*

Formularul nr. 4

DECLARAŢIE PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

pentru participarea la licitaţia publică privind închririerea spaţiului situat în

.....

.....

.....

Cu privire la spaţiul situat în ....., str. _____, nr. _____, judeţul Mehedinti, ce urmează a fi închiriat prin licitaţie publică în data de _____ la sediul Primăriei Comunei Godeanu

Subscrisa _____ mă oblig să respect legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă precum şi normele de apărare împotriva incendiilor pe toată durata contractului de închiriere.

De asemenea, declar că nu voi utiliza imobilul pentru depozitarea deşeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcţii, din curăţarea şi întreţinerea spaţiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice precum şi a deşeurilor de orice natură.

Totodată, am luat la cunoştinţă faptul că, nerespectarea celor mai sus-menţionate, duce la încălcarea obiectului contractului şi ca urmare contractul va înceta, fără nicio altă formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator.

Data _____

Semnătură ofertant

_____

Formularul nr. 5

DECLARAŢIE PRIVIND CONDIŢIILE SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT

pentru participarea la licitaţia publică privind închririerea spaţiului situat în

.....

.....

Cu privire la spaţiul situat în comuna Godeanu, incinta cladirii "Local Dispensar Medical Godeanu", str. _____, nr. _____, judeţul Mehedinti, ce urmează a fi închiriat prin licitaţie publică în data de _____ la sediul Primăriei Comunei Godeanu,

Subscrisa _____ declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare/procedură de dizolvare/ lichidare/ insolvenţă/ faliment, activităţile mele nu sunt suspendate şi nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii;

- mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

De asemenea, am luat la cunoştinţă următoarele obligaţii privind natura bunului închiriat:

- imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat pe toată durata contractului conform destinaţiei şi în condiţiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, liber de sarcini, proprietarului/administratorului bunului;

- pe toată perioada contractului de locaţiune este interzisă modificarea destinaţiei imobilului pentru care s-a încheiat contractul;

- orice investiţie sau amenajare a imobilului închiriat se va realiza numai în baza şi după obţinerea acordului scris al locatorului şi exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Data _____ Semnătură ofertant

_____