



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA



Nr 116/10.06.2020

PROIECT DE HOTĂRÂRE

pentru aprobarea inchirierii unui spatiu de 55,5 mp din imobilul-cladire cu destinatia farmacie umana inscris in CF 405741-C1-U3, situat in localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, judetul Timis, proprietate privata a comunei Ghiroda in vederea desfasurarii de servicii farmaceutice,

Inițiator: <i>Primar, STĂNUȘOIU IONUȚ</i>	Aviz favorabil secretarul general al comunei <i>Secretar, PRILIPCEANU SORIN</i>	Avize necesare: - Avizele Comisiei I pentru economie, buget, finante, impozite si taxe, dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului si patrimoniul, administrarea domeniului public si privat; - Avizele Comisiei II pentru administratie locala, ordine publica, juridica, munca si protectia sociala, protectia copilului, protectia mediului; - Avizele Comisiei III pentru invatamant si stiinta, sanatate si familie, cultura, sport, culte, turism din cadrul Consiliului Local al Comunei Ghiroda;
---	---	---

Proiectul se va lua în discuție la ședința din



PROIECT DE HOTARARE

pentru aprobarea inchirierii unui spatiu de 55,5 mp din imobilul-cladire cu destinatia farmacie umana inscris in CF 405741-C1-U3, situat in localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, judetul Timis, proprietate privata a comunei Ghiroda in vederea desfasurarii de servicii farmaceutice

Consiliul Local al comunei Ghiroda.

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 20428/02.06.2020 a Primarului Comunei Ghiroda, domnul Stănușoiu Ionuț; prin care se sustine necesitatea si oportunitatea proiectului, constituind un aport pentru dezvoltarea colectivitatii;

Având în vedere Referatul de specialitate al Compartimentului Juridic nr. 20434/02.06.2020 prin care se motiveaza in drept si in fapt, necesitatea si oportunitatea proiectului, constituind un aport pentru dezvoltarea comunitatii ;

Avand in vedere avizele Comisiei I pentru economie, buget, finante, impozite si taxe, juridica, dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului si patrimoniul, administrarea domeniului public si privat;ale Comisiei II pentru administratie locala, ordine publica, juridica, munca si protectia sociala, protectia copilului, protectia mediului;ale Comisiei III pentru invatamant si stiinta, sanatate si familie, cultura, sport, culte, turism din cadrul Consiliului Local al Comunei Ghiroda;

În conformitate cu:

- prevederile art. 129 alin.(6), lit.b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- prevederile - Legii nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare ;

În temeiul art. 139 din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrative cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE

Art. 1. Se aproba inchirierea prin licitație publică a unui spațiu de 55,5 mp din imobilul-clădire cu destinația farmacie umană înscris în CF 405741-C1-U3, situat în localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, județul Timis, proprietate privată a comunei Ghiroda și aflat în administrarea Consiliului Local al Comunei Ghiroda.

Art. 2. Valoarea minimă a chiriei anuale este stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de MOTIU EXPERT S.R.L prin evaluator autorizat ANEVAR Motiu Radu Petru conform Anexei nr. 1 Raport însoțit de Consiliul Local prin prezenta hotărâre .

Art. 3. Se aproba **Studiul de oportunitate** pentru inchirierea prin licitație publică a unui spațiu de 55,5 mp din imobilul-clădire cu destinația farmacie umană înscris în CF 405741-C1-U3, situat în localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, județul Timis, conform Anexei nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aproba **Caietul de sarcini** privind inchirierea prin licitație publică a unui spațiu de 55,5 mp din imobilul-clădire cu destinația farmacie umană înscris în CF 405741-C1-U3, situat în localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, județul Timis, imobil din domeniul privat al Comunei Ghiroda și aflat în administrarea Consiliului Local al Comunei Ghiroda, caiet ce se regăsește în Anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aproba **contractul cadru** privind inchirierea prin licitație publică a spațiului de 55,5 mp din imobilul-clădire cu destinația farmacie umană înscris în CF 405741-C1-U3, situat în localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, județul Timis, imobil din domeniul privat al Comunei Ghiroda și aflat în administrarea Consiliului Local al Comunei Ghiroda ce constituie Anexa nr.4 la prezenta hotărâre.

Art. 6. Se aproba **Fisa de date** a procedurii privind inchirierea prin licitație publică a spațiului de 55,5 mp din imobilul-clădire cu destinația farmacie umană înscris în CF 405741-C1-U3, situat în localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, județul Timis imobil din domeniul privat al Comunei Ghiroda și aflat în administrarea Consiliului Local al Comunei Ghiroda ce constituie Anexa nr. 5 la prezenta hotărâre.

Art. 7. Se imputernicește Primarul comunei Ghiroda să semneze în numele și pe seama Consiliului Local al comunei Ghiroda toate înscrisurile necesare pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor prezentei hotărâri.

Art. 8. Hotărârea se comunică :

- Prefecturii Județului Timis – Direcția Controlul Legalității Actelor și Contencios Administrativ;
- Primarului Comunei Ghiroda;
- Compartimentului Contabilitate - Buget din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- Compartimentului Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- Compartimentului de Achiziții Publice din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;

- Compartimentului Juridic din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- Cetătenilor prin afisare;

Contrasemnează:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI
GHIRODA
Cî. SORIN VIOREL PRILIPCEANU

PRESEDINTE DE SEDINTA



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA



Nr. 20428/02.06.2020

Referat de aprobare

Prin aprobarea OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ au fost modificate prevederile si conditiile de organizare a licitatiilor de inchiriere a bunurilor imobile aflate in domeniul public/privat apartinand unitatilor administrativ-teritoriale.

In acest context propunem spre aprobare deliberativului local documentatia-cadru aferenta procedurii de inchiriere a unui spatiu de 55,5 mp din imobilul-cladire cu destinatia farmacie umana inscris in CF 405741-C1-U3, situat in localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, judetul Timis in vederea desfasurarii de servicii farmaceutice

Imobilul de mai sus este proprietatea privata a comunei Ghiroda si este inscris in evidentele patrimoniului comunei Ghiroda in domeniul privat.. La momentul actual imobilul descris mai sus este neutilizat, existand riscul degradarii acestuia.

Prin inchirierea acestuia comuna Ghiroda vizeaza urmatoarele:

- intretinerea si utilizarea optima a constructiei;
- asigurarea serviciilor farmaceutice pentru locuitorii din satul Giarmata Vii ;
- sa se raspunda eficient si profesional la solicitarile cetatenilor;
- apararea sanatatii cetatenilor si inlesnirea accesului acestora la servicii farmaceutice;
- revitalizarea si modernizarea satului Giarmata Vii;
- impulsinarea dezvoltarii economice a satului Giarmata Vii;

Modalitatea de acordare a inchirierii, in conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, se va realiza prin licitatie publica cu oferta in plic inchis, prin care orice persoana fizica sau juridica de drept privat, romana sau straina poate prezenta o oferta.

Pretul minim de pornire al licitatiei pentru inchirierea spatiului in suprafata de 55,5 mp din imobilul – cladire inscris in CF 405741-C1-U3, este de 400 lei/luna

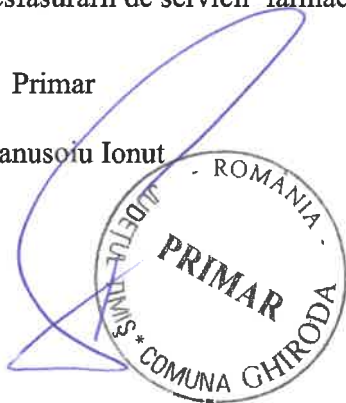
conform Raportului de evaluare intocmit de MOTIU EXPERT S.R.L prin expert autorizat ANEVAR Motiu Radu Petru.

Contractul de inchiriere se va incheia pe o durata de 5 ani cu posibilitatea de prelungire prin acordul partilor.

Avand in vedere cele de mai sus propun spre deliberare si aprobare Consiliului Local Ghiroda proiectul de hotarare pentru aprobarea inchirierii prin licitatie publica a spatiului de 55,5 mp din imobilul-cladire cu destinatia farmacie umana inscris in CF 405741-C1-U3, situat in localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, judetul Timis, proprietate privata a comunei Ghiroda in vederea desfasurarii de servicii farmaceutice

Primar

Stanusoiu Ionut



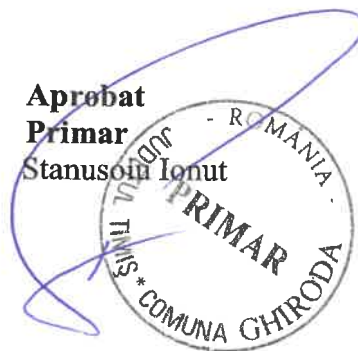


ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA



Nr. 20434/02.06.2020

Aprobat
Primar
Stanusoiu Ionut



Raport de specialitate

Prin aprobarea OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ au fost modificate prevederile si conditiile de organizare a licitatiilor de inchiriere a bunurilor imobile aflate in domeniul public/privat apartinand unitatilor administrativ-teritoriale.

In acest context propunem spre aprobare deliberativului local documentatia-cadru aferenta procedurii de inchiriere a unui spatiu de 55,5 mp din imobilul-cladire cu destinatia farmacie umana inscris in CF 405741-C1-U3, situat in localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, judetul Timis in vederea desfasurarii de servicii farmaceutice

Imobilul de mai sus este proprietatea privata a comunei Ghiroda si este inscris in evidentele patrimoniului comunei Ghiroda in domeniul privat.. La momentul actual imobilul descris mai sus este neutilizat, existand riscul degradarii acestuia.

Prin inchirierea acestuia comuna Ghiroda vizeaza urmatoarele:

- intretinerea si utilizarea optima a constructiei;
- asigurarea serviciilor farmaceutice pentru locuitorii din satul Giarmata Vii ;
- sa se raspunda eficient si profesional la solicitarile cetatenilor;
- apararea sanatatii cetatenilor si inlesnirea accesului acestora la servicii farmaceutice;
- revitalizarea si modernizarea satului Giarmata Vii;
- impulsionearea dezvoltarii economice a satului Giarmata Vii;

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,
Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406

Adresa web: www.primariaghiroda.ro;

Adresa email: registratura@primariaghiroda.com
achizitii publice@primariaghiroda.com

Modalitatea de acordare a inchirierii, in conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, se va realiza prin licitatie publica cu oferta in plic inchis, prin care orice persoana fizica sau juridica de drept privat, romana sau straina poate prezenta o oferta.

Pretul minim de pornire al licitatiei pentru inchirierea spatiului in suprafata de 55,5 mp din imobilul – cladire inscris in CF 405741-C1-U3, este de 400 lei/luna conform Raportului de evaluare intocmit de MOTIU EXPERT S.R.L prin expert autorizat ANEVAR Motiu Radu Petru.

Contractul de inchiriere se va incheia pe o durata de 5 ani cu posibilitatea de prelungire prin acordul partilor.

Tinand cont de cele prezentate, propunem Consiliului local al Comunei Ghiroda, adoptarea proiectului de hotarare pentru aprobarea inchirierii prin licitatie publica a spatiului de 55,5 mp din imobilul-cladire cu destinatia farmacie umana inscris in CF 405741-C1-U3, situat in localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, judetul Timis, proprietate privata a comunei Ghiroda in vederea desfasurarii de servicii farmaceutice

Compartimentul Juridic

Consilier juridic

Lazea Adrian



Intocmit

Inspector

Gavriliuc Cristina



Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,

Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406

Adresa web: www.primariagheroda.ro;

Adresa email: registratura@primariagheroda.com
achizitii publice@primariagheroda.com

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

**Imobil spațiu farmacie umană
situat în
Giarmata Vii, str. Înfrățirea, nr. 93, Et. P, Ap. SAD1
la data de 25.05.2020
în scopul estimării valorii de piață a chiriei
în vederea închirierii**

Client:
COMUNA GHIRODA
Beneficiar:
COMUNA GHIRODA
Utilizator desemnat
COMUNA GHIRODA

Referitor: Evaluarea proprietății imobiliare spațiu farmacie umană situat în localitatea Giarmata Vii, str. Înfrățirea, nr. 93, Et. P, Ap. SAD1, județ Timiș, aflat în proprietatea lui COMUNA GHIRODA, în scopul estimării valorii de piață a chiriei, în vederea închirierii.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea imobilului compus din **spațiu farmacie umană**, situat în localitatea Giarmata Vii, str. Înfrățirea, nr. 93, Et. P, Ap. SAD1, județ Timiș. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 30 de pagini cu anexe (centralizator, fișele de evaluare, documente de proprietate), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Prin prezenta scrisoare, declarăm că nu avem nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face obiectul acestui raport. Valoarea de piață (rotunjită) a proprietății evaluate, estimată de evaluator este de:

Evaluarea chiriei imobilului situat in Giarmata Vii, str. Înfrățirea, nr. 93, Et. P, Ap. SAD1				
Clădire spațiu farmacie umană				
– Metoda comparației directe –				
Specificatie	Valoare de piata a chiriei lunare estimata pe baza abordarii prin comparatii		Valoare de piata (rotunjita) a chiriei lunare estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoarea de piata a Chiriei lunare	82,70 €	400,00 lei	82,70 €	400,00 lei

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind “cea mai bună estimare” a valorii proprietății în condițiile date de definiția *valorii de piață*, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele special, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data închirierii;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.



CUPRINS

1.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
2.	PREZENTAREA DATELOR	10
3.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
4.	EVALUARE	16
5.	REZULTATELE EVALUĂRII	22
6.	ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	24

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către **MOTIU EXPERT SRL**, membru corporativ ANEVAR având autorizație nr.0712, prin **MOTIU RADU PETRU** Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 14.381.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, evaluatorul certifică faptul că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă cu proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine ca plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor A.N.E.V.A.R. și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de Verificare A.N.E.V.A.R.

La data elaborării prezentului raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă al A.N.E.V.A.R., având încheiată asigurarea de răspundere profesională la AON AllianzTiriac.

MOTIU RADU PETRU
Evaluator Autorizat EPI; EBM
Membru titular ANEVAR
Legitimație Nr. 14381



MOTIU EXPERT SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizație Nr. 0712



1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: COMUNA GHIRODA

Beneficiar: COMUNA GHIRODA

Utilizatorul desemnat: COMUNA GHIRODA

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea este realizată în scopul estimării valorii de piață a imobilului compus din **spațiu farmacie umană** în vederea **estimării valorii de piață a chiriei, în vederea închirierii**.

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

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: **Proprietate imobiliară de tip comercial**, imobilului compus din **spațiu farmacie umană**;

Situația actuală a proprietății: spațiu liber

Adresa: Giarmata Vii, str. Înfrățirea, nr. 93, Et. P, Ap. SAD1, județ Timiș;

Cod postal: 307021;

Carte funciară: CF nr. 405741-C1-U3 Ghiroda;

Proprietar: **COMUNA GHIRODA**

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară nr. 405741-C1-U3 Ghiroda

1.5 Tipul valorii

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea "valorii de piață" așa cum este definită în SEV 100
Cadru general

Valoarea de piață- Chiria de piață

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul închirierilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Valoarea estimată nu conține TVA

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului.

Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății. Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.

1.6 Data evaluării

Data inspecției: 25.05.2020. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Motiu Radu Petru, legitimație nr. 11.300, în prezența COMUNA GHIRODA.

Data evaluării: 25.05.2020

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 25.05.2020

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **Mai 2020**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la cursul valutar din data de 25.05.2020, 1 Euro = 4,8396 lei.

raportului. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Consultanță viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: NU SUNT

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Condiții restrictive:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

II. PREZENTAREA DATELOR

a. Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip comercial, imobil format din spațiu farmacie umană este situat în localitatea Giarmata Vii, str. Înfrățirea, nr. 93, Et. P, Ap. SAD1, județ Timiș. Această adresă se află în VATRA SATULUI Giarmata Vii;

Dreptul de proprietate al imobilului este înscris în: CF nr 405741-C1-U3 Ghiroda,

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
172339 / 21/08/2019		
Act Notarial nr. 1257, din 08/12/2011 emis de NP AZOITEI IOAN GABRIEL;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA GHIRODA PRIN CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 405741-C1-U2/Ghiroda, inscrisa prin incheierea nr. 40098 din 13/03/2013;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

b. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerare elemente de mobilier.

c. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Zona comercială/comercială, vatra satului, formată din case tip P din localitatea Giarmata Vii, vatra satului
- Unitati comerciale: la distanta mică.
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mică.
- Unitati medicale: amplasate la distanta mică.
- Sedii de banci: amplasate la distanta medie.
- Institutii de cult: Biserica Ortodoxa Giarmata Vii, amplasată în apropiere.
- Parcuri: amplasat la distanță mică.

Utilitati:

- Rețea de energie electrica: existentă
- Rețea de apa: existentă
- Rețea de gaze: inexistentă
- Rețea de termoficare: inexistentă
- Rețea de canalizare: existentă
- Rețea de telefonie: existentă

Artere de circulație:

- Auto: afaltata. str. Infratirea. Calitatea rețelelor de transport: asfaltat cu circulația pe o banda pe sens.
- Trasee suprafata: autobuz
- Statie de autobuz: la distanta mică.

Ambient

- Ambient civilizat,.

- Trafic auto mediu.
- Trafic pietonal ridicat.

Informații despre amplasament

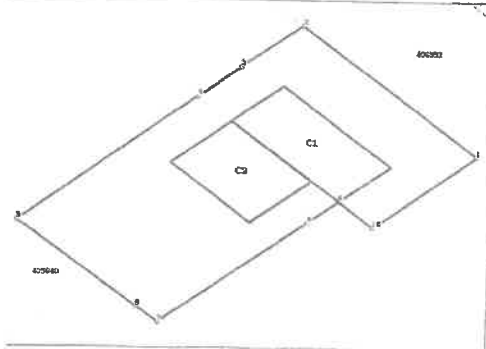
Imobilul se afla în vatra satului, a localității Giarmata Vii.

d. Informații despre amplasament. Descriere fizică

Informații despre amplasament

Terenul este intravilan și are o suprafață de 1669 mp (conform măsurătorilor cadastrale), având categoria de folosință cuti construcții, cu front stradal la drumul de acces. Din punct de vedere topografic, acesta este plan, având formă dreptunghiulară, terenul este construibil.

Împrejmuire și amenajările (amplasamentului). Terenul este amenajat pentru construirea unei case cu spații comerciale, beneficiază de alei de circulație pietonale pavate și este ingradit pe laturile laterale. Pe teren se afla 2 construcții C1 și C2. Imobilul evaluat este situat în construcția C1.



Proprietate imobiliară de tip comercial, spațiu farmacie umană.

- Amplasare în vatra satului, localitatea Giarmata Vii, zona comercială centrală, imobilul analizat are vecinătățile:

E – casa P, V – casa P, S – casa P, N – casa P

Utilități, energie electrică, apă, canalizare

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI C1.

DATE GENERALE	Tipul constructiei – construcția spațiu farmacie umană P Anul construirii : 1960 modernizat 2014 conform declaratiei la data inspectiei <table><tr><th>Nr incapere</th><th>Denumire incapere</th><th>Suprafata utila [mp]</th></tr><tr><td>1</td><td>Depozit</td><td>4.7</td></tr><tr><td>2</td><td>Farmacie umana</td><td>20.0</td></tr><tr><td>3</td><td>Birou</td><td>6.6</td></tr><tr><td>4</td><td>Depozit</td><td>21.0</td></tr><tr><td>5</td><td>Grup sanitar</td><td>3.2</td></tr><tr><td colspan="2">Suprafata utila = 55.5 mp</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Suprafata totala = 55.5 mp</td><td></td></tr></table> Suprafata utila = 55,5 mp conform plan amplasament propus intocmit de SMARTCAD SRL	Nr incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]	1	Depozit	4.7	2	Farmacie umana	20.0	3	Birou	6.6	4	Depozit	21.0	5	Grup sanitar	3.2	Suprafata utila = 55.5 mp			Suprafata totala = 55.5 mp		
Nr incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]																							
1	Depozit	4.7																							
2	Farmacie umana	20.0																							
3	Birou	6.6																							
4	Depozit	21.0																							
5	Grup sanitar	3.2																							
Suprafata utila = 55.5 mp																									
Suprafata totala = 55.5 mp																									
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – zonă rezidentiala de case În zonă se află mai multe puncte de interes, cum ar fi: farmacii, piață agroalimentară, biserici a diferitelor culte, parcuri, grădiniță, școală generală, etc.																								
ORIENTARE	Fațada cladirilor orientată spre Nord.																								
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI C1 si C2	Infrastructura: fundații din cărămidă mat. Structura: zidărie din cărămidă. Pereti de compartimentare din rigips.																								

	Pereți de închidere din rigips. Acoperiș: strutura de lemn si invelitoare din tabla. Planșee: lemn. Finisaj exterior: izolatie cu polistiren expandat si tencuiala decorativa. Finisaje interioare: zugraveli cu vopsele lavabile Peretii sunt tencuiți, vopsele lavabile. Uși în interior de lemn celular, usa la intrare PVC si geam termopan. Pardoseli din faianță în baie; gresie in hol și bai, in camere Instalații a) electrice(iluminat si prize) b) sanitare (apă de la rețeaua urbana, obiecte sanitare calitate medie) c) încălzire (retea centralizata corpuri C1 si C2) Starea actuală: necesita mici reparatii si igienizare
CONCLUZII PRIVIND CONSTRUCTIA	Clădirile au finisaje medii, dar dupa ultima inchiere necesita mici reparatii si igienizare
OBSERVAȚII	Diferențe constatate cu ocazia inspecției: - nu sunt.

e. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Calculul impozitului datorat datorită deținerii proprietății evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

a. Considerente generale

Piață imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de proprietari și chiriași care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de închiriere, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare de închiriat pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Chiriașii și proprietarii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de închiriere nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de închiriere sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de închiriere este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (comercial/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

Piața reprezintă mediul în care se închiriază bunurile și serviciile, între chiriași și proprietari, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (chiriași și proprietari).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul chiriașilor și al proprietarilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

b. Tipul proprietății, identificarea pietei proprietății subiect

Analiza preliminară a economiei: localitatea Giarmata Vii este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, șomajul este în stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pietei imobiliare odată cu revigorarea economiei comunei datorită în principal profilului industrial/comercial al localității Giarmata Vii. Există în derulare proiecte imobiliare noi, devoltările imobiliare recente au fost în majoritate vandute, iar trendul imobiliar se menține.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din spații de birouri în zona centrală.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților de tip comercial, spații birouri, piață a carei limită geografică este delimitată de localitatea Giarmata Vii

Localizare proprietate: localitatea Giarmata Vii, str. Gh. Doja, nr.54, județ Timiș.

Proprietatea evaluată " **spațiu farmacie umană** " ; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip " **Spații birouri** " cu destinația comercială.

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de localitatea Giarmata Vii, vatra satului.

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre localitatea Giarmata Vii, județul Timis zona rurala

c. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru închiriere sau achiziție, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru " **spații birouri** " din localitatea Giarmata Vii.

Analiza cererii de proprietăți comerciale în localitatea Giarmata Vii se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice/juridice care ar putea avea un asemenea tip de cerere: Persoane juridice.

Sunt căutate proprietăți la care accesul să fie facil și care să aibă toate utilitățile. Cererea de proprietăți imobiliare de tip comercial este relativ ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea închirierilor efectuate pe piața locală au drept subiect spații birouri, în general având destinații comerciale;

Concluzii generale

În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea închirierii ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat mediu din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană juridică care dorește să desfășoare activitatea economică, farmacie umană în localitatea Giarmata Vii, vatra satului".

d. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care închiriază " **proprietate imobiliară de tip comercial, spații birouri** " sunt în general persoane juridice care vor să se extindă sau să se mute într-o clădire de birouri/deschidere farmacie umană.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip comercial, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții.

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: medie.

Disponibilitatea spațiilor birourilor ocupate: medie.

Tendința prețului: în stagnare.

Condiții și circumstanțe economice speciale

- a. Condițiile politice: neinfluențabile

- b. Condițiile juridice: neinfluențabile

- c. Condițiile economice generale: dezavantajoase

d. Condițiile sociale: neinfluențabile
Impactul administrativ / reglementari locale: avantajoase
Disponibilitatea de finanțare /creditare: medie

În urma analizei imobiliare în zona au fost identificate 3 comparabile închiriere pentru apartament, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: 1 euro/mp/luna suprafața utilă

Maxim: 2,5 euro/mp/luna suprafața utilă

Cele 3 comparabile utilizate în calcule ca fiind cele mai relevante (dpdv al similarității) pentru proprietatea

subiect sunt poziționate pe harta comparativ cu proprietatea de evaluat, în Anexe.

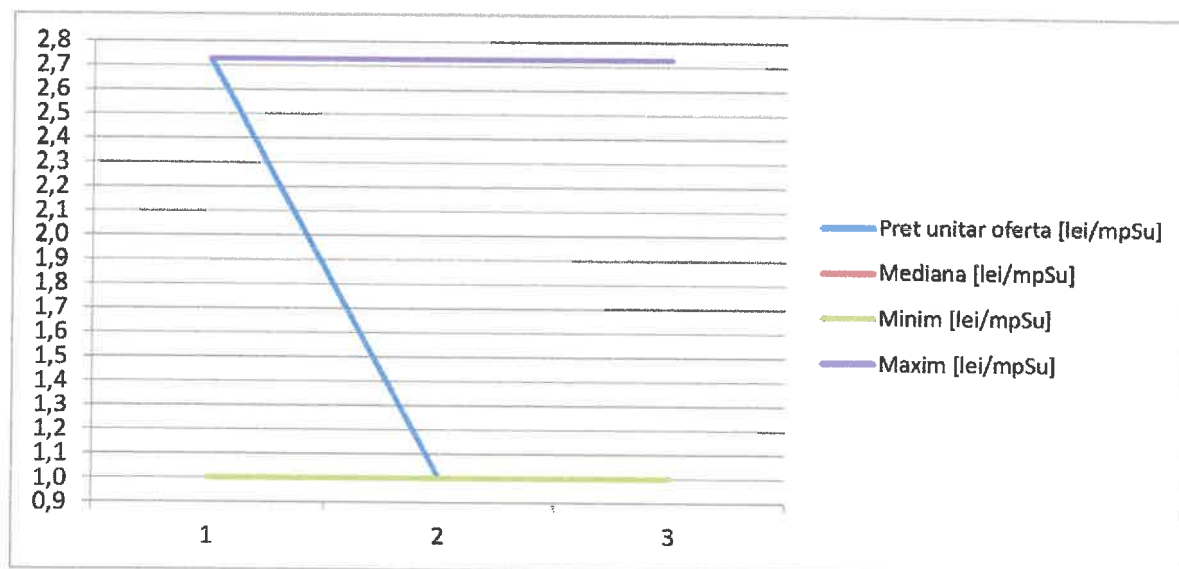
Oferta la închiriere spații birouri

Anexa 1.

STUDIU PIATA inchirieri spatii birouri

COMPARABILE închiriere

Nr. Crt.	Descriere Comparabile	Pret unitar oferta [lei/mpSu]	Mediana [lei/mpSu]	Minim [lei/mpSu]	Maxim [lei/mpSu]
1	Comparabila A	2,7	1,0	1,0	2,7
2	Comparabila B	1,0	1,0	1,0	3
3	Comparabila C	1,0	1,0	1,0	2,7



e. Echilibrul pietei

În prezent cererea potențială de proprietăți comerciale este relativ mare (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă în mică măsură datorită puterii scăzute de închiriere a societăților comerciale și a persoanelor fizice. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în condițiile actuale de inflație).

Valoarea unei "proprietăți imobiliare de tip comercial, spații birouri" depinde, pe lângă

poziționare, de utilitățile pe care le oferă, etajul, suprafața și mai ales finisajele etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera că piața proprietăților imobiliare specifice proprietății supusă evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului.

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piața activă: DA este caracterizată de o cerere medie, și o creștere a prețurilor

Piață în declin : DA. Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor

Piață a cumpărătorului : DA. O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Piață a vânzătorului : NU. O piață activă, în care proprietarii (dezvoltătorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

f. Cea mai bună utilizare (cmbu)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit**

comercial (curți construcții)

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor și dotărilor aferente proprietății și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietățile analizate este cea de :

- proprietate comercială spațiu farmacie umană conform descriere spațiu Cf.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

IV. EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor au fost aplicate abordările și metodele de evaluare astfel:

■ abordarea prin metoda comparațiilor de piață a chiriilor

Astfel, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii :

- documentarea, pe baza CF 405741-C1-U3 Ghiroda;
- inspectia amplasamentului, aprecierea starii tehnice a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania)

Abordarea prin piață

Metoda comparației

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de închiriere a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu

atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile toale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapela parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de închiriere a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de închiriere trebuie exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și închirierilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

Drepturile de închiriere transmise – evaluatorul determină dacă tranzacțiile sunt echivalente cu transmiterea totalității drepturilor (clauze de restricții, alte forme de constrângeri, etc).

Clauzele de închiriere corespunzătoare – sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de

proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață;

Condiții de închiriere – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

Condițiile pieței – corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

Caracteristicile fizice – corecțiile se referă la diferențe în utilitatea funcțională, dimensiunile apartamentului, atractivitatea, condițiile de mediu;

Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;

calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, se va utiliza analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
3. Obținerea corecției nete pentru fiecare ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică închirierilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Corecția procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Corecția se face asupra prețului ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Corecția absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul închirierilor/ofertelor comparabile.

In anexele raportului de evaluare se regasesc calculele abordarii prin metoda comparatiilor directe

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

a. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

Evaluarea chiriei imobilului situat în Giarmata Vii, str. Înfrățirea, nr. 93, Et. P, Ap. SAD1

Clădire spațiu farmacie umană

– Metoda comparației directe –

Specificatie	Valoare de piață a chiriei lunare estimată pe baza abordării prin comparații		Valoare de piață (rotunjită) a chiriei lunare estimată de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoarea de piață a Chiriei lunare	82,70 €	400,00 lei	82,70 €	400,00 lei

b. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile imobilului ” **Proprietate imobiliară de tip comercial, spațiu farmacie umană** aflat în proprietatea **COMUNA GHIRODA** la 25.05.2020 este în **opinia evaluatorului de:**

Valoarea de piață chirie spațiu mp util =	1,49	euro/lună/mp util
Valoarea de piață chirie spațiu mp util =	7,21	lei/lună/mp util
Valoarea de piață lunară chirie spațiu =	82,70	euro/lună
Valoarea de piață lunară chirie spațiu =	400,00	lei/lună

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data închirierii;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile nu conțin T.V.A.

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



VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

1. Centralizator

Evaluarea chiriei imobilului situat in Giarmata Vii, str. Înfrățirea, nr. 93, Et. P, Ap. SAD1

Clădire spațiu farmacie umană

- Metoda comparației directe -

Specificatie	Valoare de piata a chiriei lunare estimata pe baza abordarii prin comparatii		Valoare de piata (rotunjita) a chiriei lunare estimata de evaluato	
	euro	lei	euro	lei
Valoarea de piata a Chiriei lunare	82,70 €	400,00 lei	82,70 €	400,00 lei



2. Determinarea valorii de piata a chiriei imobilului prin metoda comparatiilor directe

Evaluarea chiriei imobilului situat in Giarmata Vii, str. Înfrățirea, nr. 93, Et. P, Ap. SAD1

Clădire spațiu farmacie umană

– Metoda comparației directe –

specificație	chiria proprietatii de evaluat spatiu comercial	chirii proprietăți comparabile		
		A spatiu comercial	B spatiu comercial	C spatiu comercial
Adresa	Giarmata Vii	zona Sagului Timisoara	zona Fabric Timisoara	zona Traian Timisoara
Preț contract/oferta(lei/mp) fara TVA		2,73	1,00	1,00
mobilitat		nu	nu	nu
ajustare		0	0	0
Preț tranz/of, nemobilit(lei/mp)		2,73	1,00	1,00
data contract/oferta		ofertă actuală	ofertă actuală	ofertă actuală
ajustare 20%		-0,55	-0,05	0,00
Preț ajustat		2,18	0,95	1,00
transm dr. de închiriere	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		2,18	0,95	1,00
Clauzele de închiriere corespunzătoare	la piață	identice	identice	identice
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		2,18	0,95	1,00
condiții de închiriere	farmacie umana	activitati medicale	activitati medicale	activitati medicale
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		2,18	0,95	1,00
localizare		superioara	similar	similar
ajustare		-0,44	0,00	0,00
Preț ajustat		1,75	0,95	1,00
suprafața utilă (mp)	55,50	110	70	55
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		1,75	0,95	1,00
confort	necomandat	decomandat	decomandat	decomandat
ajustare		-0,17	-0,10	-0,10
Preț ajustat		1,57	0,86	0,90
etaj	P/P	P/P	P/P	P/P
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		1,57	0,86	0,90
finisaje	medii	medii	medii	medii
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		1,57	0,86	0,90
st tehnică, vechime/renovare majora	1971 modernizat 2014	2000	1995	1985
ajustare		0,00	0,13	0,14
Preț ajustat		1,57	0,98	1,04
centrală proprie	sistem centralizat	centrala proprie	centrala proprie	termoficare
ajustare		-0,08	-0,05	0,05
Preț ajustat		1,49	0,93	1,09
vitrină la stradă/acces din exterior	da	da	da	da
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		1,57	0,98	1,04
toaleta proprie	da	da	da	da
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		1,57	0,98	1,04
utilități incluse in chirie	nu	nu	nu	nu
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat LEI /MP		1,49	0,93	1,09
ajustare totala bruta(Lei)		0,69	0,27	0,29
ajustare totala bruta procentuala (%)		25,28%	27,24%	28,68%

Curs valutar BNR: 1 euro=

4,8396 lei

Proprietatea comparabilă cu cea mai mică ajustare totală brută procentuală, este cea care va fi aleasă.

*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute
Astfel, valoarea de piață* a spațiului, obținută prin metoda comparației directe este de:

Valoarea de piață chirie spațiu mp utili =	1,49	euro/lună/mp util
Valoarea de piață chirie spațiu mp utili =	7,21	lei/lună/mp util
Valoarea de piață lunară chirie spațiu =	82,70	euro/lună
Valoarea de piață lunară chirie spațiu =	400,00	lei/lună

data contract/oferta

s-a considerat o ajustare negativă de 3%-20% față de ofertă; pe piața, în general, în urma negocierilor, în momentul de față, acolo unde acestea sunt rezonabile, cumparatorul se aștepta să castige iar vânzătorul știe că va mai scădea din oferta, adăugând de cele mai multe ori "negociabil". Practica pe piața imobiliară arată că, în urma unui marketing adecvat, oferta nu scade mai mult de 20% pentru acest tip de proprietate.

localizare

Comparabila A este localizată într-o zonă inferioară a localității piața ar plăti un preț mai mic cu cel puțin 3% pentru un spațiu similar cu cel evaluat dacă aceasta este situată în Zona Odobescu, comparativ cu proprietatea evaluată care este situată în zona Calea Aradului.

Comparabila B similar cu proprietatea evaluată

Comparabila C este localizată într-o zonă superioară a localității piața ar plăti un preț mai mare cu cel mult 3% pentru un spațiu similar cu cel evaluat dacă aceasta este situată în Zona Circumvalațiunii, comparativ cu proprietatea evaluată care este situată în zona Calea Aradului.

suprafața utilă(mp)

Comparabila A similar cu proprietatea evaluată

Comparabila A are o suprafață utilă mai mare decât proprietatea evaluată S-a constatat că piața ar plăti o chirie mai mică pe mp pentru un spațiu comercial dacă acesta are suprafața utilă mai mare, comparativ cu sp. com. evaluat care are o suprafață mai mică. S-a estimat o ajustare pozitivă de 5%, pentru diferența de suprafață (din datele pieței).

confort

Comparabila A, B, C confort de comandat

pieța ar plăti un preț mai mare cu cel mult 5% pentru un apartament similar cu cel eval. dacă acesta este de comandat, din cauza utilizării spațiului mai facil.

etaj

Comparabila A, B și C similar cu proprietatea evaluată

finisaje

Comparabila A, B și C similar cu proprietatea evaluată

stare tehnică, vechime

Comparabila A, similar cu proprietatea evaluată
Comparabila B, C construcții edificate înainte de 1990
S-a estimat o ajustare pozitivă de 15% pentru vechimea imobilului

centrală proprie

Comparabila A, B centrală termică proprie

S-a constatat că piața ar plăti o chirie mai mare pentru un spațiu similar cu cel eval. dacă acesta are centrală proprie, comparativ cu spațiul evaluat care are sistem centralizat. S-a estimat o ajustare negativă de 5% pentru centrală proprie (din datele pieței).

Comparabila C are încălzire de la rețeaua orașului

S-a constatat că piața ar plăti o chirie mai mică pentru un spațiu similar cu cel eval. dacă acesta are încălzire de la rețeaua orașului, comparativ cu spațiul evaluat care are sistem centralizat. S-a estimat o ajustare pozitivă de 5% pentru centrală proprie (din datele pieței).

toaleta proprie

Comparabila A, B, C similar cu proprietatea evaluată

utilități incluse în chirie

Comparabila A, B, C similar cu proprietatea evaluată

3. Comparabile oferte de piață chirii spații comerciale

COMPARABILA A

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/de-inchiriat-sau-de-vanzare-spatii-medicale-in-policlinica/9h419q41g434703413277eh901d88d8f.html>

[illegible]

COMPARABILA B

<https://www.olx.ro/oferta/proprietar-inchiriez-spatiu-special-amenajat-pt-activitati-medicale-IDdcIVH.html#cb70bcf728>



Proprietar inchiriez spatiu special amenajat pt activitati medicale

Timisoara, judet Timis Adaugat La 10:33, 8 Ianuarie 2020. Numar anunt: 195036667

[Imi place 0](#) [Distribuie](#)



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofertă de

Proprietar

Venire/Inchiriere

Inchiriere

Suprafata utila

70 m²

Proprietar inchiriez spatiu special amenajat pt activitati medicale, 2 compartimente , sala asteptare, toaleta pacienti, toaleta medic, locuri parcare, 5 minute de Complex studentesc. Pret negociabil.Tel contact 759 - [arata telefon](#) - .

1 €

Negociabil

[Trimite mesaj](#)

[0759 149 393](#)

Timisoara, judet Timis
[Vezi pe harta](#)



Sandu

Pe net din aug. 2017

Anunturile utilizatorului

Recomanda

KALENDA

[x](#)



Conform discutiei telefonice spatiul se inchiriaza doar pentru activitati medicale se inchiriaza cu 70 euro/luna, are confort decomandat, suprafata utila de 70 mp, se afla situat in zona Fabric, are centrala termica, spatiul a fost construit in anul 2000 si are finisaje medii

COMPARABILA C

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/timisoara/traian/spatiu-comercial-de-inchiriat-XV0104600?lista=190467778>

Proprietar-Inchireiez spatiu comercial zona Traian
Timisoara zona Traian - Vezi harta

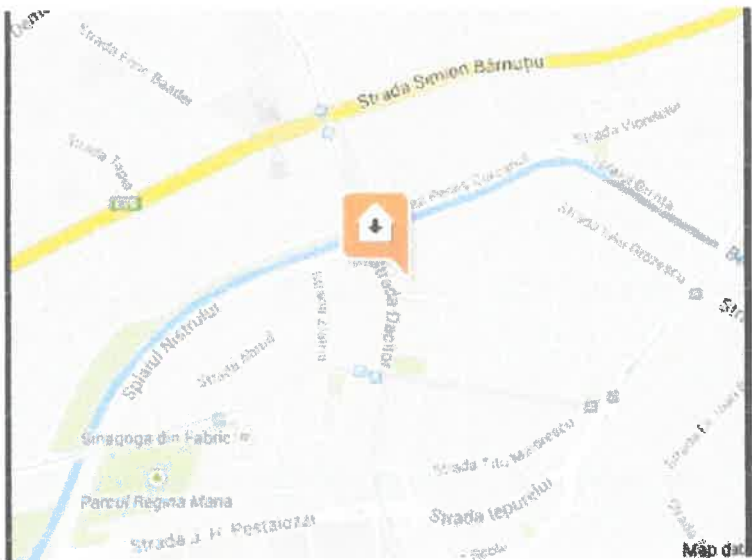


Proprietate retrasa din piata:



55 EUR / luna
1 EUR / mp / luna

Comision 0% de la chiria



Caracteristici

Tip Locul	Centru comercial
Suprafata totala	55 mp
Suprafata utila	55 mp

Spatii disponibile

Tip Locul	spatiu comercial zona Traian
Suprafata totala	55 mp
Suprafata utila	1 EUR/mp (baza 55 EUR/luna) + rate chiriei, Comision 0%
Tip Locul	cumparator
Suprafata totala	55 m
Suprafata utila	4 m

Specificatii

inchiriez Spatiu Comercial la parter cu vitrine in zona Traian-Str. Bacilor nr.52 spatiul are o suprafata utila de 55mp si detine grup sanitat, centrale termice proprii, curent trifazic, climatizare. este recomandat pentru diverse activitati comerciale, magazin, cabinet medical, birou etc. Tel: 0736194883



imobiliare.ro

Anunturile tale preferate
salvate într-un singur loc

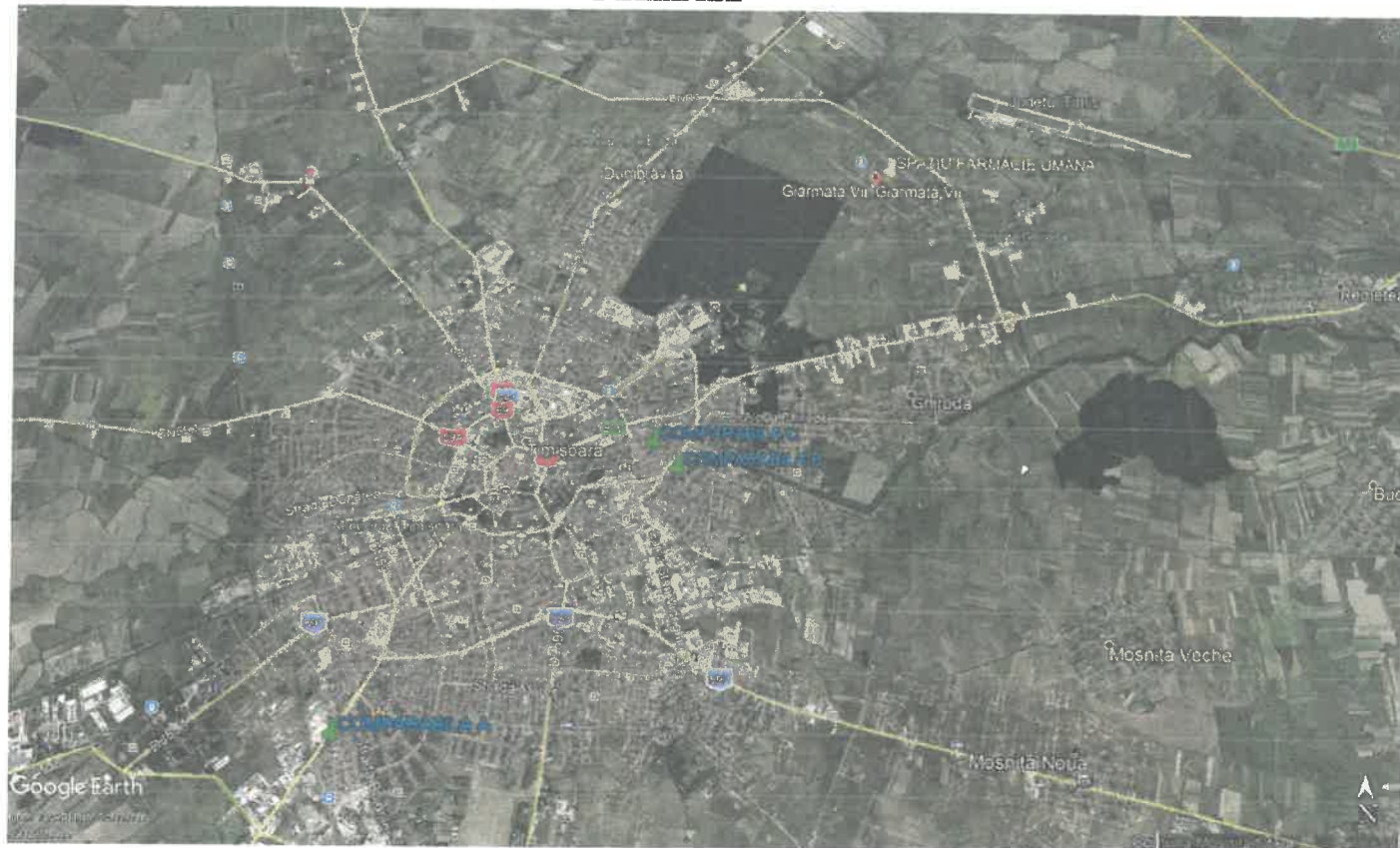
CREEAZĂ CONT

e simplu

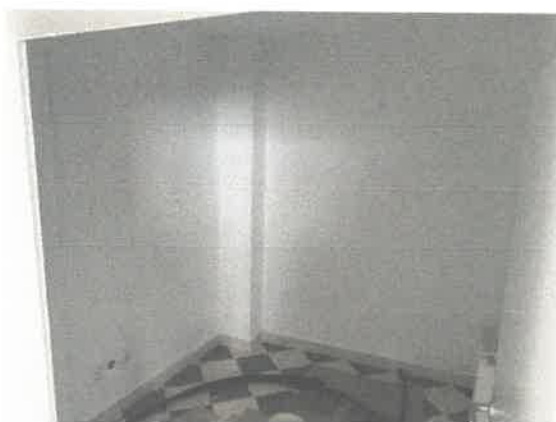
4. Harta



HARTA COMPARABILE CHIRII



Fotografii imobil



Anexa nr. 2 La Hotărârea Consiliului Local Nr.... din2020

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU INCHIRIEREA PRIN LICITATIE PUBLICA A INCHIRIERII UNUI SPATIU DE 55,5 MP DIN IMOBILUL-CLADIRE CU DESTINATIA FARMACIE UMANA INSCRIS IN CF 405741-C1-U3, SITUAT IN LOCALITATEA GIARMATA VII, STRADA INFRATIREA, NR. 93, AP. P, SAD 1, COMUNA GHIRODA, JUDETUL TIMIS

1.DESCRIEREA OBIECTULUI INCHIRIERII

Spatiul de 55,5 mp cu destinatia de farmacie umana ce se doreste a fi inchiriat se afla in imobilul-cladire inregistrat in CF 405741- C1-U3, situat in localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, judetul Timis.

Imobilul de mai sus este proprietatea privata a comunei Ghiroda si este inregistrat in evidentele patrimoniului comunei Ghiroda in domeniul privat.. La momentul actual imobilul descris mai sus este neutilizat, existand riscul degradarii acestuia.

2. OBIECTIVE PROPUSE

Prin inchirierea spatiului de 55,5 mp din imobilul-cladire inregistrat in CF 405741- C1-U3, situat in localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93 ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, judetul Timis, comuna Ghiroda vizeaza urmatoarele:

- intretinerea si utilizarea optima a constructiei;
- asigurarea serviciilor farmaceutice pentru locuitorii din satul Giarmata Vii ;
- sa se raspunda eficient si profesional la solicitarile cetatenilor;
- apararea sanatatii cetatenilor si inlesnirea accesului acestora la servicii farmaceutice;
- revitalizarea si modernizarea satului Giarmata Vii;
- impulsionearea dezvoltarii economice a satului Giarmata Vii;

3. MOTIVATIA INCHIRIERII

Motivele de ordin legislativ, tehnic, economic, financiar social si de mediu care justifica inchirierea spatiului de 55,5 mp sunt:

- prevederile art.129 alin.(6), lit. b) si art. 332-348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 273/2006 privind finantele publice locale cu modificarile si completarile ulterioare;
- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, concretizate in chiria anuala;
- salubritatea si intretinerea imobilului;
- atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale populatiei, precum si dezvoltarea zonei;

- ajutorarea cresterii potentialului economic si social al zonei;
- valorificarea superioara a potentialului imobilului.

4. INVESTITII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la punctual 2 din prezentul studiu se impun urmatoarele:

- amenajarea spatiului interior conform conditiilor minime pentru dotarea si functionarea farmaciilor umane conform legislatiei in vigoare;
- amenajarea spatiului pentru crearea unor conditii favorabile desfasurarii activitatii angajatilor;
- obtinerea tuturor avizelor si certificatelor necesare conform legislatiei in vigoare si a specificului activitatii;
- intretinerea constructiei inchiriate;
- indeplinirea masurilor prevazute de lege pentru protejarea mediului;

5. DURATA INCHIRIERII

Durata inchirierii este de 5 ani cu posibilitatea prelungirii prin acordul partilor semnatare ale contractului.

Inchirierea incepe de la data inregistrarii si semnarii contractului de catre parti. Obligatia platii chiriei incepe de la data semnarii procesului-verbal de predare – primire.

Contractul de inchiriere se va incheia in termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicarii catre parti a rezultatului procedurii de licitatie.

6. MODALITATEA DE ACORDARE A INCHIRIERII

Modalitatea de acordare a inchirierii, in conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, se va realiza prin licitatie publica cu oferta in plic inchis, prin care orice persoana fizica sau juridica de drept privat, romana sau straina poate prezenta o oferta.

Desfasurarea licitatiei se va realize in conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

7. ELEMENTE DE PRET

Chiria lunara pentru folosirea suprafetei inchiriate va fi cea stabilită prin sedinta de licitatie publica si se va plati lunar pana la expirarea lunii pentru care se va face plata la Casieria Primariei Ghiroda.

Chiria lunară va fi indexata anual cu rata inflatiei pe durata derulării contractului fara a fi necesar acordul explicit al partilor contractante . Modificarea cuantumului chiriei va opera de la data când i s-a adus la cunoștința publică despre acest fapt.

Chiria va fi indexata anual cu rata inflatiei stabilita la 31 decembrie a anului anterior si comunicata de Institutul National de Statistica.

Garantia de participare la licitatie este obligatorie si se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii.

Ofertantul declarat castigator va pierde garantia de participare daca nu se prezinta sa incheie contractul in termenul prevazut in prezentul caiet de sarcini.

Locatorul este obligat sa restituie, la cerere, celorlalti ofertanti garantia de participare in termen de 5 zile lucratoare de la desemnarea ofertantului castigator.

Garantia de participare a ofertantului declarat castigator va fi retinuta de catre locator ca parte a garantiei de buna executie a contractului.

La semnarea contractului sau in cel mult 20 de zile calendaristice de la semnarea acestuia (sub sanctiunea rezilierii de drept fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de judecata, printr-o simpla notificare), locatarul are obligatia sa depuna, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare la licitatie si contravaloarea chiriei pe doua luni, rezultata in urma adjudecarii licitatiei, garantia de buna executie a contractului, prin una dintre urmatoarele variante:

Daca este necesar, din suma reprezentand garantia de buna executie a contractului vor fi retinute debitele locatarului, stabilite in baza contractului de locatiune sau eventualele degradari majore ale spatiului inchiriat, la incetarea contractului. Locatarul este obligat sa reintregeasca garantia.

In cazul in care clauzele contractului au fost respectate intocmai, la incetarea locatiunii, suma retinuta cu titlu de garantie va fi restituita integral locatarului, la cerere.

Intocmit/redactat

Inspector

Gavrilciuc Cristina

Anexa nr. 3 La Hotărârea Consiliului Local Nr. ... din06.2020

CAIET DE SARCINI CADRU

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația farmacie umană situat în sat Giarmata Vii, comuna Ghiroda, județul Timis

CAPITOLUL I INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL INCHIRIERII

1.1.DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI-CLADIRE SI A SUPRAFETEIOR DE TEREN DESTINATE INCHIRIERII

Art. 1 – Închirierea unui spațiu de 55,5 mp din imobilul-cladire cu destinația farmacie umană înscris în CF 405741-C1-U3, situat în localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, județul Timis, proprietate privată a comunei Ghiroda, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Ghiroda nr. ... din ...05. 2020.

Autoritatea contractantă: Comuna Ghiroda

Cod fiscal: 5517220

Adresa: strada Victoria, nr. 46, Ghiroda, județul Timis.

Telefon/fax: 0256/205201, 0256/287406

E-mail: registratura@primariaghiroda.ro

1.2 DESTINATIA SPATIULUI CE URMEAZA A FI INCHIRIAT

Art. 2 – Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie închirierea pe un termen limitat a unui spațiu în suprafața de 55,5 mp din imobilul – cladire cu destinația farmacie umană înscris în CF 405741-C1-U3, situat în localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Et. P, Ap. SAD1 comuna Ghiroda, județul Timis, așa cum este identificat în Anexa nr. 1 la caietul de sarcini.

CAPITOLUL II CONDITII GENERALE ALE INCHIRIERII

1.3. REGIMUL IMOBILULUI – CLADIRE ÎN CARE ESTE SITUATĂ SUPRAFATA DE 55,5 MP DESTINATĂ INCHIRIERII

Art. 3. Bunul menționat la art. 2 din prezentul caiet de sarcini se află în proprietatea privată a comunei Ghiroda și în administrarea Consiliului Local Ghiroda conform HCL nr. 23 din 30/01/2013.

1.4. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Art. 4. Locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată perioada derulării contractului. Obligațiile de mediu trec în sarcina locatarului începând cu data intrării în vigoare a contractului de închiriere.

CAPITOLUL III CONDITII DE EXPLOATARE A SPATIULUI IN SUPRAFATA DE 70 MP DESTINAT INCHIRIERII

Art. 5. (1) Spatiul in suprafata de 55,5 mp ce urmeaza a fi inchiriat va fi utilizat de catre locatar pe toata durata contractului, in conditiile prevazute in contract, urmand ca la incetarea contractului sa fie restituit, in deplina proprietate, liber de sarcini, catre proprietarul bunului.

(2) Pe toata perioada contractului de locatiune este interzisa modificarea destinatiei pentru care s-a incheiat contractul.

(3) Orice investitie sau amenajare care este necesara spatiului inchiriat se va realiza numai in baza si dupa obtinerea acordului scris al locatorului si exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

CAPITOLUL IV DURATA INCHIRIERII

Art. 6. (1) Durata inchirierii este 5 ani cu posibilitatea prelungirii prin acordul partilor semnatare ale contractului.

(2) Inchirierea incepe de la data inregistrarii si semnarii contractului de catre parti. Obligatia platii chiriei incepe de la data semnarii procesului-verbal de predare – primire.

(3) Contractul de inchiriere se va incheia in termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicarii catre parti a rezultatului procedurii de licitatie.

CAPITOLUL V PRETUL DE PORNIRE

Art. 7. (1) Pretul minim de pornire al licitatiei pentru inchirierea spatiului in suprafata de 55,5 mp din imobilul – cladire inregistrat in CF 405741-C1-U3, , situat in localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda este de 400 lei/luna conform Raportului de evaluare intocmit de MOTIU EXPERT S.R.L. prin expert autorizat ANEVAR Motiu Radu Petru.

(2) Chiria se va majora anual cu rata anuala a inflatiei comunicata de catre Institutul National de Statistica. Refuzul de plata a chiriei astfel majorata echivaleaza cu rezilierea contractului, fara a avea un efect asupra obligatiilor de plata scadente.

CAPITOLUL VI ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

Art. 8. Licitatia publica se va initia prin publicarea unui anunt de catre Comuna Ghiroda in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatie electronice.

Art. 9. (1) Anuntul de licitatie se va intocmi dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre Consiliul Local Ghiroda si va cuprinde cel putin urmatoarele elemente:

1) Informatii generale privind Comuna Ghiroda precum:

- denumirea;
- codul de identificare fiscala;
- adresa;
- datele de contact;
- persoana de contact.

- 2) Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- 3) Informații privind documentația de atribuire:
 - modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - denumirea și datele de contact ale compartimentului din cadrul Primăriei comunei Ghiroda de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul;
 - data-limită pentru solicitarea clarificărilor.
- 4) Informații privind ofertele:
 - data-limită de depunere a ofertelor;
 - adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- 5) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- 6) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- 7) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate în vederea publicării.

(2) Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlineste.

Art. 10- (1) La licitație se poate înscrie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidate al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

Art. 11- (1) Licitația se va desfășura în data de, ora, la Sala de ședințe a consiliului local Ghiroda, strada Victoria, nr. 48, localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, județul Timiș.

(2) În ziua stabilită pentru licitație, respectiv data de, ora, comisia de evaluare numită prin Dispoziția Primarului Comunei Ghiroda, se va întruni având asupra ei documentația întocmită pentru imobilul supus licitației.

(3) Nu este valabilă oferta cuprinzând un pret mai mic decât cel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Ghiroda nr. din data de, 2020.

(4) După încheierea licitației, ofertanții și comisia de licitație vor semna procesul-verbal privind desfășurarea licitației, în care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitației.

(5) După primirea raportului de către ofertanții care au fost excluși; aceștia au un termen de 48 ore de a formula contestație.

Art. 12. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Art. 13. Primăria Comunei Ghiroda Ghiroda are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic contra cost (50 lei), într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării, cu condiția ca acest pret să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

Art. 14. Primăria Comunei Ghiroda va asigura obținerea documentației de atribuire de către persoană interesată, care va înainta o solicitare în acest sens.

Art. 15. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la art. 13 să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 16. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Art. 17. Primăria Comunei Ghiroda va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Art. 18. Primăria Comunei Ghiroda are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art. 19. Fără a aduce atingere prevederilor art. 17, Primăria Comunei Ghiroda va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 20. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Primăria Comunei Ghiroda în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la art. 19, aceasta va răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Art. 21. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

CAPITOLUL VII PREVEDERI PROCEDURALE-REGULI PRIVIND OFERTELE

Art. 22.- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Pentru a participa la licitatie, ofertantii vor depune ofertele la Registratura Primariei Comunei Ghiroda sau la locul precizat in anuntul de licitatie, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza la Primaria comunei Ghiroda in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa contina:

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

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor Primariei Comunei Ghiroda;

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

(5) Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia dupa caz.

(6) Oferta va fi depusa intr-un exemplar prevazut in anuntul de licitatie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de catre Primaria Comunei Ghiroda.

(9) Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusa la o alta adresa a Primariei Comunei Ghiroda decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

(12) Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, Primaria Comunei Ghiroda urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la alin. (15) de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

(15) In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie.

(16) In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. (15), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite Primariei Comunei Ghiroda.

(17) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Primaria Comunei Ghiroda informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

(18) In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua cel putin doua oferte valabile, Primaria Comunei Ghiroda este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute la alin. (1) – (13).

CAPITOLUL VIII PROTECTIA DATELOR

Art. 23. Fara a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentului caiet de sarcini Primaria Comunei Ghiroda, are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential, in masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

CAPITOLUL IX COMISIA DE EVALUARE

Art. 24. -(1) La nivelul Primariei Comunei Ghiroda se organizeaza o comisie de evaluare, componenta acesteia fiind aprobata prin dispozitie a primarului Comunei Ghiroda, care adopta decizii in mod autonom si numai pe baza criteriilor de selectie prevazute in instructiunile privind organizarea si desfasurarea licitatiei.

Art. 25.- (1) Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre o comisie de evaluare, compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecaruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Membrii comisiei de evaluare sunt functionari din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Ghiroda si membri al Consiliului Local Ghiroda.

(4) Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum si supleantii lor se stabilesc si sunt numiti prin dispozitia primarului comunei Ghiroda.

(5) Presedintele comisiei de evaluare si secretarul acesteia sunt numiti de Primaria Comunei Ghiroda dintre reprezentantii acesteia in comisie.

(6) La sedintele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita personalitati recunoscute pentru experienta si competenta lor in domenii care prezinta relevanta din perspectiva inchirierii bunului proprietate publica/privata, acestia neavand calitatea de membri.

(7) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot. Persoanele invitate beneficiaza de un vot consultativ.

(8) Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.

(9) Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

(10) Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, dupa termenul limita de depunere a ofertelor, care se va pastra alaturi de dosarul inchirierii.

(11) In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizeaza de indata Primaria comunei Ghiroda despre existenra starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanti.

(12) Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membrii acesteia se afla in imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau fortei majore.

(13) Atributiile comisiei de evaluare sunt:

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

- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

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

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

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

CAPITOLUL X CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Art. 26 Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la Registratura Primăriei Comunei Ghiroda, până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul de licitație și anume, ora, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină următoarele documente:

A. Persoana juridică străină

1) Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- cererea de participare la licitație, conform **Anexei nr. 2**;
- certificatul de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat, cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată;
- copie legalizată după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative și traducerea legalizată a pasajelor semnificative;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolventă, faliment sau lichidare – original, potrivit formularului din **Anexa nr. 3**, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
- imputernicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată;
- bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat și parafat;
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
- cazier fiscal – eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;

-certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale pe care le datoreaza unitatii administrativ-teritoriale unde isi are sediul/punctul de lucru, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizata;

-declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei, din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani;

-declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor potrivit formularului – **Anexa nr. 4.**

Nota: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf de catre ofertant.

2) Documentele de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie.

-dovada achitarii *Documentatiei de atribuire*, in valoare de **50 lei**;

-dovada achitarii *taxei de participare la licitatie*, in valoare de **250 lei**;

Contravaloarea Documentatiei de atribuire si a taxei de participare la licitatie se poate achita:

-la casieria Primariei Comunei Ghiroda;

Dovada depunerii garantiei de participare la licitatie, in lei, prin urmatoarea forma de plata:

-la casieria Primariei Comunei Ghiroda;

Pe plicul interior, care va contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, potrivit formularului – Anexa nr. 5.

B. Persoana juridica romana

1) Documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- cererea de participare la licitatie, conform **Anexei nr. 2**;

-certificatul de inmatriculare emis de Oficiul Registrului Comertului - copie;

-certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat, cu cel mult 30 de zile inainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizata;

-copie dupa statutul si actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele aditionale semnificative;

-declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in dizolvare, insolventa, faliment sau lichidare – original, potrivit formularului din **Anexa nr. 3**, insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului sau de identitate;

-imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului sau de identitate;

-certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizata;

-cazier fiscal – aliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are inregistrate infractiuni de evaziune fiscala, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizata;

-certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale pe care le datoreaza unitatii administrativ-teritoriale unde isi are sediul/punctul de lucru, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizata;

-bilantul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat;

-declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei, din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani;

-declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor potrivit formularului – **Anexa nr. 4.**

Nota: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf de catre ofertant.

2) Documentele de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie.

-dovada achitarii *Documentatiei de atribuire*, in valoare de **50 lei**;

-dovada achitarii *taxei de participare la licitatie*, in valoare de **250 lei**;

Contravaloarea Documentatiei de atribuire si a taxei de participare la licitatie se poate achita :

-la casieria Primariei Comunei Ghiroda;

Dovada depunerii garantiei de participare la licitatie, in lei, prin urmatoarea forma de plata:

-la casieria Primariei Comunei Ghiroda;

Pe plicul interior, care va contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, potrivit formularului – Anexa nr. 5.

C. Persoana fizica

1) Documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- cererea de participare la licitatie, conform **Anexei nr. 2**;

-act de identitate – copie;

-cazier judiciar care sa ateste lipsa sanctiunilor penale pentru savarsirea urmatoarelor fapte: gestiune frauduloasa, abuz de incredere, fals, inselaciune si delapidare, eliberat cu cel mult 30 de zile inainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie.

-imputernicire notariala in original/copie legalizata, acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului sau de identitate;

-certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana fizica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie;

-certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale pe care le datoreaza unitatii administrativ-teritoriale unde isi are domiciliul care sa ateste ca persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie;

-declaratie pe propria raspundere a persoanei fizice, din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani;

-declaratie pe propria raspundere privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor potrivit formularului – **Anexa nr. 4**

Nota: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf de catre ofertant.

2) Documentele de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie.

-dovada achitarii *Documentatiei de atribuire*, in valoare de **50 lei**;

-dovada achitarii *taxei de participare la licitatie*, in valoare de **250 lei**;

Contravaloarea Documentatiei de atribuire si a taxei de participare la licitatie se poate achita:

-la casieria Primariei Comunei Ghiroda;

Dovada depunerii garantiei de participare la licitatie, in lei, prin urmatoarea forma de plata:

-la casieria Primariei Comunei Ghiroda;

Pe plicul interior, care va contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, potrivit formularului – Anexa nr. 5.

Art. 27. – (1) Garantia de participare la licitatie este obligatorie si se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii.

(2) Ofertantul va pierde garantia de participare daca isi retrage oferta inainte de inceperea licitatiei sau in oricare dintre etapele acesteia.

(3) Locatorul este obligat sa restituie, la cerere, celorlalti ofertanti garantia de participare in termen de 5 zile lucratoare de la desemnarea ofertantului castigator.

(4) Ofertantul declarat castigator va pierde garantia de participare daca nu se prezinta sa incheie contractul in termenul prevazut in prezentul caiet de sarcini.

(5) Garantia de participare a ofertantului declarat castigator va fi retinuta de catre locator ca parte a garantiei de buna executie a contractului.

CAPITOLUL XI MODUL DE DESFASURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

Art. 28. – (1) Locatorul are obligatia de a exploata in mod direct bunul imobil, care face obiectul inchirierii, fara a putea subinchiria sau cesiona unei alte persoane, in tot sau in parte, bunul inchiriat.

(2) Locatorul nu poate veni cu acest bun imobil in contracte de asociere.

Art. 29. – (1) Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei (pretul cel mai mare/luna);

b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor;

c) protectia mediului inconjurator;

d) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat.

(2) Ponderea fiecarui criteriu se stabileste in documentatia de atribuire si trebuie sa fie proportionala cu importanta acestuia apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatari rationale si eficiente economic a bunului inchiriat. Ponderea fiecaruia dintre criteriile prevazute la alin. (1) este de pana la 40%, iar suma acestora nu trebuie sa depaseasca 100% si se stabileste astfel:

a) pentru pretul cel mai mare/luna (oferta financiara) – **30 puncte**;

b) pentru capacitatea economico-financiara a ofertantilor – cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declaratii pe propria raspundere/document emis de unitati bancare din care sa reiasa faptul ca in cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 4 luni de derulare a contractului, raportat la pretul minim solicitat pentru chirie/luna) – **15 puncte**;

c) pentru protectia mediului inconjurator (Declaratie proprie/contract de prestari servicii cu operatorul de salubritate licentiat in aria de delegare respectiva, pentru persoanele juridice si dovada platii serviciilor de salubritate, pentru persoanele fizice) – **10 puncte**;

d) pentru conditii specific impuse de natura bunului inchiriat:

- asigurarea unui program de lucru minim intre orele 08,00-20,00 in zilele lucratoare si 09,00-15,00 sambata - **25 pct.**

- eliberarea de retete gratuite si compensate **20 pct**;

(3) Autoritatea contractanta trebuie sa tina seama de toate criteriile prevazute in documentatia de atribuire, potrivit ponderilor prevazute la alin. (2).

(4) Algoritmul de calcul pentru criteriile mentionate mai sus este urmatorul:

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit. a) – punctajul $P(n)$ se acorda astfel:

a) pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acorda punctajul maxim alocat de 30 pct.

b) pentru celelalte chirii ofertate punctajul $P(n)$ se calculeaza proportional, astfel: $P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 30 \text{ pct.}$

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit. b) – punctajul $P(n)$ se acorda astfel:

a) pentru cel mai mare nivel al disponibilitatilor banesti pentru 4 luni contractuale se acorda punctajul maxim alocat de 15 pct.

b) pentru celelalte punctajul $D(n)$ se calculeaza proportional astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 15 \text{ pct.}$

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit. c)

Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 10 puncte. Daca ofertantul nu prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 0 puncte.

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit. d)

Punctajul se acorda astfel:

- asigurarea unui program de lucru intre orele 08-20 zilnic - **25 pct.**

- eliberarea de retete gratuite si compensate **20 pct**;

Licitatia se va desfasura conform prevederilor Ordonantei de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 30. – (1) La semnarea contractului sau in cel mult 20 de zile calendaristice de la semnarea acestuia (sub sanctiunea rezilierii de drept fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de

judecata, printr-o simpla notificare), locatarul are obligatia sa depuna, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare la licitatie si contravaloarea chiriei pe doua luni, rezultata in urma adjudecarii licitatiei, garantia de buna executie a contractului, prin plata:

-la casieria Primariei Comunei Ghiroda;

(2) Daca este necesar, din suma reprezentand garantia de buna executie a contractului vor fi retinute debitele locatarului, stabilite in baza contractului de locatiune sau eventualele degradari majore ale spatiului inchiriat, la incetarea contractului. Locatarul este obligat sa reintregeasca garantia.

(3) In cazul in care clauzele contractului au fost respectate intocmai, la incetarea locatiunii, suma retinuta cu titlu de garantie va fi restituita integral locatarului, la cerere.

Art. 31. – (1) Chiria se achita lunar pana la data de a lunii urmatoare de la facturare.

(2) Nerespectarea termenului de plata a chiriei atrage in sarcina locatarului penalizari in valoare de 0,5 % pe zi intarziere din suma datorata, conform prevederilor contractuale si legale in vigoare.

(3) In cazul in care locatarul nu plateste timp de 30 de zile contravaloarea obligatiilor reprezentand chiria sau timp de 60 de zile contravaloarea utilitatilor ce revin spre plata, contractul va fi reziliat de drept fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de judecata conform procedurii stabilite in contract.

Art. 32. – (1) Primaria Comunei Ghiroda are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului de atribuire precizat in documentatia de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, Primaria Comunei Ghiroda are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate

(3) Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre Primaria Comunei Ghiroda ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea Primariei Comunei Ghiroda in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

(5) Primaria Comunei Ghiroda nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

(7) Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile art. 22 alin. (2)-(5).

(8) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la art. 22 alin. (2)-(5). In caz contrar, se aplica prevederile art. 22 alin. (18).

(9) Dupa analiza continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la alin. (9) de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini.

(12) In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc

criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

(13) In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. (2), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

(14) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

(15) Raportul prevazut la alin. (3) se depune la dosarul licitatiei.

(16) Pe baza evaluarii ofertelor secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei.

(17) In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. (12), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

(18) Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractul cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

(19) Primaria Comunei Ghiroda are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(20) Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

a) informatii generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicarii anuntului de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a.

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei castigatoare;

d) numarul ofertelor primite si al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata castigatoare;

f) durata contractului;

g) nivelul chiriei;

h) instanta competenta in solutionarea litigiilor;

i) data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei castigatoare;

j) data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

(21) Primaria Comunei Ghiroda are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

(22) In cadrul comunicarii prevazute la art. 19 Primaria Comunei Ghiroda are obligatia de a informa ofertantul/ofertantii castigator/castigatori cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(23) In cadrul comunicarii prevazute la alin. (21) Primaria Comunei Ghiroda are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(24) Primaria Comunei Ghiroda poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la alin. (21).

(25) In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nici o oferta valabila, Primaria Comunei Ghiroda anuleaza procedura de licitatie.

(26) Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

(27) Cea de-a doua licitatie se organizeaza in conditiile prevazute la art. 22 alin. (1)-(12).

Art. 33. – (1) Prin exceptie de la prevederile art. 32 alin. (18), Primaria Comunei Ghiroda are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.

(2) In sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

a) in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor prevazute la art. 311 din OUG nr. 57/2019.

b) Primaria Comunei Ghiroda se afla in imposibilitatea de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la art. 311 din OUG nr. 57/2019.

(3) Incalcarea prevederilor prezentei sectiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

(4) Primaria Comunei Ghiroda are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Art. 34. – (1) Contractul de inchiriere cuprinde clauze de natura sa asigure folosinta bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despagubirile, in situatia denuntarii contractului inainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garantiei.

Art. 35. – (1) Neincheierea contractului intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului prevazut la art.32 alin (21) poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa.

(2) Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul poate atrage dupa sine plata daunelor-interese.

(3) In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar Primaria Comunei Ghiroda reia procedura, in conditiile legii.

(4) Daunele-interese prevazute la alin. (1) si (2) se stabilesc de catre tribunalul in a carui raza teritoriala se afla sediul autoritatii contractante, la cererea partii interesate, daca partile nu stabilesc altfel.

(5) In cazul in care autoritatea contractanta nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, Primaria Comunei Ghiroda, are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila.

(6) In cazul in care, in situatia prevazuta la alin. (5), nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, se aplica prevederile alin. (3).

(7) In situatia in care au avut loc modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale al caror efect se reflecta in cresterea/diminuarea

costurilor pe baza carora s- a fundamentat pretul contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti, daca posibilitatea de ajustare a fost prevazuta in documentatia de atribuire.

Art. 36. Contractul de locatiune inceteaza prin:

- a) expirarea termenului de valabilitate a contractului;
- b) neplata chiriei si a utilitatilor la termenele si in conditiile stabilite prin contract;
- c) acordul scris al partilor contractante;
- d) in situatia in care locatarul intra in stare de faliment, dizolvare sau reorganizare, cu obligatia locatarului de a anunta in acest sens locatorul si totodata de a preda bunul inchiriat in starea initiala pe cheltuiala sa;
- e) desfiintarea titlului locatorului, fara ca locatiunea sa mai produca efecte, cu exceptia situatiei in care locatiunea este acceptata de noul administrator/detinator legal al bunului;
- f) denuntare unilaterala, printr-o simpla notificare scrisa, fara nici o alta notificare scrisa, fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de judecata, in situatia nedepunerii in termen, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare la licitatie si contravaloarea chiriei pe doua luni, rezultata in urma adjudecarii licitatiei, a garantiei de buna executie a contractului, prin una din variantele inserate in caietul de sarcini;
- g) prin denuntare unilaterala din partea locatorului, in cazul in care interesul local o impune, cu notificare prealabila de 30 de zile, fara acordare de despagubiri;
- h) instrainarea obiectului locatiunii, fara acordare de despagubiri;
- i) denuntarea unilaterala a contractului de catre oricare din parti, cu notificare prealabila de 45 de zile, fara acordare de despagubiri.
- j) pentru neplata utilitatilor aferente spatiului inchiriat pe durata de 60 de zile;
- k) neacceptarea clauzei privind actualizarea anuală a chiriei;

CAPITOLUL XII REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Art. 37. Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie organizatorul are obligatia de a lua toate masurile pentru a evita situatiile de natura sa determine aparitia unui conflict de interese si/sau manifestarea concurentei neloiale. Nerespectarea prevederilor se sanctioneaza potrivit dispozitiilor in vigoare.

Art. 38. Persoana care a participat la intocmirea documentatiei de licitatie are dreptul de a fi ofertant, dar numai in masura in care implicarea sa in elaborarea documentatiei de licitatie nu este de natura sa defavorizeze concurenta.

Art. 39. Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sanctiunea excluderii din procedura de licitatie.

Art. 40. Nu au dreptul de a fi implicate in procesul de verificare/evaluare a ofertelor urmatoarele persoane:

- a) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II- lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizica;
- b) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II- lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, persoane juridice, terti sustinatori sau subcontractanti propusi;
- c) persoane care detin parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi sau persoane care fac parte din consiliul de administratie,

organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi.

d) membri in cadrul consiliului de administratie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului si/sau actionari ori asociati semnificativi persoane care sunt sot/sotie. Ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv ori care se afla in relatii comerciale cu persoane cu functii de decizie in cadrul entitatii contractante.

Art. 41. Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie sa pastreze confidentialitate asupra continutului ofertelor, precum si asupra altor informatii prezentate de catre ofertanti a caror dezvaluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-si proteja proprietate intelectuala sau secretele comerciale, precum si asupra lucrarilor comisiei de evaluare.

CAPITOLUL XIII INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

Art. 42. Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchiriere – in cazul in care nu se poate ajunge la o intelegere amiabila –precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 43. Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios-administrativ a tribunalului in a carui jurisdictie se afla sediul locatorului , respectiv Tribunalul Timisoara, mun. Timisoara, Palatul Dicasterial situat în Piața Tepeș Vodă nr. 2, etajul I. Tel. 0256.221.990.

Art. 44. Impotriva hotararii Tribunalului se poate declara recurs la sectia de contencios administrativ a Curtii de Apel Timisora.

Art. 45. Drepturile si obligatiile partilor, executarea si incetarea contractului, raspunderea contractuala si rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locatiune (inchiriere), incheiat conform legislatiei in vigoare.

Datele de identificare privind inchirierea prin licitatie publica a unui spatiu de 55,5 mp din imobilul-cladire cu destinatia farmacie umana inregistrat in CF 405741-C1-U3, situat in localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, judetul Timis, proprietate privata a comunei Ghiroda

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoare de inventar imobil-cladire /teren aferent	
1.	Suprafata de 55,5 mp din imobilul-cladire cu destinatia farmacie umana	Suprafata de 55,5 mp din imobilul-cladire cu destinatia farmacie umana inregistrat in CF 405741-C1-U3, situat in localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, comuna Ghiroda, judetul Timis,	Suprafata de 55,5 mp din imobilul-cladire cu destinatia farmacie umana – cota teren 511/951	582.955,61 lei /imobil

Datele de identificare ale persoanei juridice/persoanei fizice

.....

Către:

Primăria Comunei Ghiroda

Adresa: Str. Victoria, nr. 46, loc. Ghiroda, comuna Ghiroda, județul Timiș

Telefon: 0256/205.201; 0256/219193;

Fax: 0256/287406

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Prin prezenta, ne exprimam interesul de a desfasura activitati

..... In imobilul

In acest scop, va comunicam, urmatoarele informatii, pentru a caror corectitudine ne asumam raspunderea legala:

A. DATE ACTUALE despre persoana juridica/fizica

- Denumirea persoanei juridice/persoanei fizice
- Date de identificare ale reprezentantului legal (daca este cazul)
- Sediul/domiciliul
- Telefon, fax, e-mail
- Pagina web
- Persoana de contact
- Profil de activitate actuala
- Cifra de afaceri (daca este cazul)
- Numar total angajati
- Alte informatii relevante

B. DATE PRIVIND ACTIVITATILE CE SE VOR DESFASURA IN BUNUL INCHIRIAT

Suntem interesati sa ne desfasuram activitatea in imobilul

Incepand cu luna anul in urmatoarea activitate

.....

C. ALTE MENTIUNI

.....
.....
Ne angajam, ca, in cazul in care oferta noastra este adjudecata sa incheiem cu organizatorul licitatiei contractul de inchiriere si sa constituim garantia de buna executie a contractului, in termenele stipulate in documentatia de licitatie.

· Am luat cunostinta de faptul ca, in cazul neindeplinirii angajamentului de incheiere a angajamentului de inchiriere a contractului si constituire a garantiei de buna executie vom fi decazuti din drepturile castigate in urma atribuirii contractului si vom pierde garantia de participare constituita.

Ne angajam raspunderea exclusiva, sub sanctiunile aplicate faptelor penale de fals si uz de fals, pentru legalitatea si autenticitatea tuturor documentelor prezentate in original si/sau copie, in vederea participarii la procedura, precum si pentru realitatea informatiilor, datelor si angajamentelor furnizate/facute in cadrul procedurii.

Am luat cunostinta de prevederile Documentatiei de licitatie si suntem de acord ca procedura sa se desfasoare in conformitate cu acestea si contractul de locatiune (inchiriere) sa se realizeze cu respectarea dispozitiilor cuprinse in documentatie.

Data,

Semnatura autorizata,

DECLARATIE

Subsemnatul, in calitate de participant la procedura de licitatie publica pentru inchirierea

din data de organizata de Primaria Comunei Ghiroda,

declar pe propria raspundere ca:

a) nu sunt in stare de dizolvare/lichidare/insolventa/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitatile mele comerciale nu sunt suspendate si nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementat prin lege.

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

c) mi-am indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania.

d) nu am fost condamnat, in ultimii 5 ani, prin hotarare definitiva a unei instante judecatoresti, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala.

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

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

Reprezentant legal

.....

(semnatura autorizata si stampila)

Operator economic/persoana fizica

.....

Declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor

Subsemnatul reprezentant imputernicit
al (*denumirea si sediul ofertantului*)
declar pe propria raspundere, sub sanctiunea aplicata faptei de fals in acte publice, ca ma angajez sa
prestez activitati in cadrul bunului inchiriat, pe toata durata contractului de inchiriere, in conformitate
cu prevederile legislatiei in vigoare privind protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca si a
normelor de aparare impotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe propria raspundere ca la elaborarea ofertei am tinut cont de
obligatiile care imi revin cu privire la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca si a
normelor de aparare impotriva incendiilor.

Data completarii

Operator economic/persoana fizica

.....

FORMULAR DE OFERTA

OPERATOR ECONOMIC/PERSOANA FIZICA

.....

Catre,

Primaria Comunei Ghiroda, judetul Timis

Examinand **Caietul de sarcini privind inchirierea**

.....

In vederea

..... subsemnatul

(reprezentant al)..... , ma ofere ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, sa inchiriez bunul imobil

.....

pentru o chirie de lei/luna (*suma in cifre si in litere*).

Ma angajez ca, in cazul in care acesta oferta este stabilita castigatoare, sa inchiriez aceasta suprafata conform caietului de sarcini.

Ma angajez sa mentin aceasta oferta valabila pentru o durata de 90 de zile, respectiv pana la data de si ea va ramane obligatorie pentru mine si poate fi acceptata

(*ziua/luna/anul*)

oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Pana la incheierea si semnarea contractului de inchiriere aceasta oferta, impreuna cu comunicarea trimisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

Data/...../.....

Semnatura,

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

privind spațiul de 55,5 mp din Imobilul-cladire cu destinația farmacie umană înscris în CF 405741-C1-U3, situat în localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, județul Timiș, Nr. /.....2020

În temeiul Legii 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscală, cu modificările și completările ulterioare, ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale Hotărârii Consiliului Local Ghiroda nr. ... din data de2020 precum și ale Raportului procedurii de licitație nr. /.....2020, s-a încheiat prezentul contract de închiriere, între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA GHIRODA, cu sediul în Ghiroda, str. Victoria, nr. 46 telefon/fax 0256/205201, 0256/287.406 număr de înmatriculare - cod fiscal 5517220 reprezentată prin primar STANUSOIU IONUT în calitate de locator, și

SC cu sediul în, str., nr....., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Timiș sub nr., având CUI, reprezentată prin în calitate de Administrator. a intervenit următorul contract de închiriere.

II. DEFINITII

Art. 1. În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a. **contract** – reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale;
- b. **locator și locatar** – părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c. **prețul contractului** – prețul platibil locatorului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;
- d. **obiectul contractului** – bunul identificat în contract, precum și spațiile exterioare care prin natura lor sunt catalogate ca spații în folosința comuna, în această categorie sunt incluse fără a se limita la acestea: spațiile de parcare, strazi, trotuare, alei pietonale, zone de deservire, sisteme de drenare și tevi, sisteme de încălzire și alimentare cu apă, spații verzi, stații și instalații electrice;
- e. **data primirii** – data la care documentul a fost transmis pe e-mailul comunicat oficial către cealaltă parte contractantă, data la care documentul a fost luat sub semnatura de către cealaltă parte, data inserată în tichetul poștei de confirmare primire/pe plic ca fiind data ajungerii scrisorii recomandate la sediul oficial/adresa comunicată oficial de către destinatar, în acest sens;
- f. **bunul închiriat** – obiectul contractului;
- g. **forta majora** – un eveniment mai presus de controlul părților, care un se datorează greselii sau vinei acestora, care un putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții aparute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă ci enunțativă. Un este considerat forta majora un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți;
- h. **zi** - zi calendaristică; **an** – 365 de zile;

III. INTERPRETARE

Art. 2. (1) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare cuvintele la forma singular vor include forma de plural și vice versa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul de "zi" sau "zile" sau orice referire la zile reprezintă zilele calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

(3) Contractul va fi interpretat potrivit legislației române.

IV. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 3. Obiectul contractului constă în închirierea unui spațiu de 55,5 mp situat pe strada Infratirea, nr. 93, CF 405741-C1-U3 în localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, jud. Timiș în vederea desfășurării de servicii farmaceutice, suprafața ce va fi menționată în procesul verbal de predare primire ce va constitui parte integrantă din acest contract.

Art. 4. Predarea de către Locator și preluarea de către Locatar a bunului închiriat se va efectua pe baza de proces-verbal de predare-primire, semnat de către reprezentanții părților contractante, care va deveni parte integrantă a prezentului contract. Procesul verbal menționat va prevedea starea în care se predă și se preia bunul închiriat.

Art. 5. (1) Lucrările necesare amenajării și întreținerii bunului închiriat se vor realiza de către locatar.

(2) Orice investiție majoră care s-ar realiza în imobilul închiriat se va opera cu acordul locatorului și exclusiv pe cheltuielile locatarului.

V. DURATA CONTRACTULUI

Art. 6 (1) Durata închirierii bunului este pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data de2020 până la data de

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul părților, manifestat prin act adițional și încheiat de comun acord între părți, înainte de expirarea termenului contractului. În situația în care manifestarea de voință comună a ambelor părți nu s-a produs, contractul de închiriere încetează de drept, locatarul fiind obligat a elibera spațiul fără vreo altă notificare sau formalitate, nefiind necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești, prezenta clauză constituind pact comisoriu de gradul IV.

VI. PREȚUL

Art. 7. (1) Chiria anuală pentru folosirea suprafețelor închiriate este cea stabilită prin sedinta de licitație publică din data de2020 . respectiv lei/luna conform Procesului verbal nr..... /.....2020. Chiria lunară va fi indexată anual cu rata inflației pe durata derulării contractului fara a fi necesar acordul explicit al partilor contractante . Modificarea cuantumului chiriei va opera de la data când i s-a adus la cunoștință publică despre acest fapt.

(2) Chiria anuală pentru spațiul închiriat este de lei/luna si se plateste lunar pana la expirarea lunii pentru care se face plata ,la Casieria Primariei Ghiroda.

(3) Chiria va fi indexată anual cu rata inflației stabilită la 31 decembrie a anului anterior.

VII. PLATA CHIRIEI

Art.8. Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata.

Art. 9. Nerespectarea termenului de plată, respectiv ultima zi a lunii pentru care se face plata se penalizează cu 0,5 % pe zi întârziere din suma datorată. După perioada de 30 de zile contractul este reziliat de drept. În termen de 7 zile chiriașul se obligă să pună la dispoziția locatorului spațiul în cauză.

Art. 10. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neindeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar da dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Locatarul este obligat să reintrească garanția.

VIII. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.11. a) Să predea suprafața locativă închiriată pe bază de proces-verbal de predare-primire

b) Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriaș suprafața locativă închiriată și să se ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri, a folosirii judicioase și potrivit destinației.

IX. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.12. a) Să plătească chiria și utilitățile la termenul și în condițiile stipulate prin contractul de închiriere.

b) Pe toată durata închirierii, Locatarul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului prin încheierea în nume propriu de contracte cu furnizorii de utilități..

c) Să elibereze spațiul la data împlinirii termenului prevăzut în contractul de închiriere, sau a încetării acestuia în orice alt mod.

d) Să comunice cu cel puțin 30 zile înainte de eliberare, intenția de a renunța la folosința spațiului închiriat sau a unei părți din acesta.

e) la încetarea contractului să predea spațiul închiriat în întregime în stare bună, inclusiv cu îmbunătățirile aduse prin lucrările de separare și modernizare executate pe perioada derulării contractului, liber de orice sarcini.

f) să nu tulbure liniștea publică;

g) să asigure permanent curățenia în spațiul închiriat și în zona exterioară aferentă, efectuând dezinsecția, dezinsecția și deratizarea în conformitate cu normele igienico-sanitare;

h) să asigure evacuarea și transportul reziduurilor rezultate de prestarea activității, fiind obligat să prezinte în prima luna de derulare a contractului încheiate cu o societate autorizată având genul de activitate – colectarea deșeurilor.

i) să desfășoare activitatea propusă în baza autorizației sanitare și a avizului PSI, autorizații obținute prin diligențe proprii;

j) să asigure respectarea normelor igienico – sanitare, normelor tehnico-metrologice, de protecție a muncii, PSI, protecția mediului și a actelor normative specifice activității desfășurate;

k) să respecte programul de funcționare.

l) să nu subînchirieze spațiul închiriat ori să nu permită ori să agreeze desfășurarea altor activități decât cele specifice obiectului de activitate sanitar – veterinar ale chiriașului, de către terțe persoane ori în legătură cu locatarul.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.13. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, părțile contractante datorează despăgubiri, conform legilor în vigoare.

Chiriașul răspunde de stricăciunile și distrugerile de orice natură, provocate imobilului din culpa sa.

Art.14. Forța majoră, legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de către partea interesată, prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

XI NOTIFICARI

Art.15. (1) Orice comunicare între parti, referitoare la indeplinirea prezentului contract, trebuie sa fie transmisa in scris, cu confirmare de primire la adresa din preambulul contractului sau prin ridicarea documentului pe baza de semnatura de primire a imputernicitului partii.

(2) Notificarea transmisa cu confirmare de primire va fi considerata receptionata, pe data inserata in tichetul postei de confirmare primire/pe plic, ca fiind data ajungerii scrisorii recomandate la sediul oficial/adresa comunicata oficial de catre destinatar, in acest sens.

(3) Orice document scris trebuie inregistrat atat in momentul transmiterii cat si in momentul primirii de catre fiecare parte.

(4) Comunicarile intre parti se pot face prin e-mail, fax, posta insotite de dovada transmiterii/primirii.

XII. CLAUZE SPECIALE

Art.16. 1) La expirarea contractului de închiriere acesta poate fi prelungit numai cu acordul scris al părților.

2) Contractul de închiriere poate fi reziliat din inițiativa locatorului în următoarele situații:

- a. neacceptarea clauzei privind actualizarea anuală a chiriei;
 - b. în cazul schimbării destinației spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului;
 - c. în cazul subînchirierii sau folosirii spațiului prin asociere fără acordul scris al locatorului;
 - d. tacita relocațiune nu este permisă.
 - e. prin voința unilaterală a locatorului, manifestată în scris și care va fi comunicată locatarului. În acest caz rezilierea va opera de îndată ce voința locatorului a fost comunicată.
 - f. denunțare unilaterală, printr-o simplă notificare scrisă, fără nici o altă notificare scrisă, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația nedepunerii în termen, prin constituirea diferenței dintre garanția de participare la licitație și contravaloarea chiriei pe două luni, rezultată în urma adjudecării licitației, a garanției de bună executie a contractului, prin una din variantele inserate în caietul de sarcini;
- 3) Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere a chiriei.
- a. în momentul încetării activității pentru care chiriașul a fost autorizat, indiferent de motivul acestei încetări;
 - b. Pentru neplata chiriei pe durata de 30 de zile;
 - c. Pentru neplata utilităților aferente spațiului închiriat pe durata de 60 de zile;
- 4) Odată cu schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra imobilului în care se află spațiul locațiunea încetează de drept.
- 5) În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere, chiriașul nu va putea emite pretenții privind restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere și amenajări ale spațiului închiriat, acestea rămânând încorporate și în proprietatea locatorului.

Art.17. În cazul rezilierii contractului de închiriere, locatarul care nu predă spațiul va plăti o despăgubire cu titlu de daune interese în cuantum de 10 lei/fiecare zi de folosință, până la data predării efective. Se consideră folosință a spațiului și zilele când locatarul nu utilizează spațiul, însă nu s-a prezentat pentru predarea efectivă a acestuia.

Art.18. În situația în care Primăria Ghironda hotărăște efectuarea de lucrări de reparații, amenajări sau consolidări la imobilul în care se găsește spațiul, chiriașul va executa pe cheltuiela exclusivă a acestuia la lucrările de consolidare.

Dacă execuția lucrărilor de consolidare necesită încetarea activității chiriașului, acesta va evacua spațiul pe perioada executării lucrărilor și va fi scutit de plata chiriei prevăzute în prezentul contract pentru perioada respectivă.

Art.19. Partile contractante vor păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor pe care le vor deține ca urmare a îndeplinirii obligațiilor rezultate din prezentul contract. Datele, informațiile și documentele la care se face referire în paragraful precedent vor fi prezentate organelor de control autorizate, la cererea acestora, sau în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 20. Partile sunt de acord ca în cazul neplatii chiriei datorate, a nerespectării obligațiilor contractuale precum și la încetarea contractului prin ajungere la termen sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu în vederea executării silite și a eliberării bunului imobil menționat la art. 3.

Art. 21. Clauzele prezentului contract se modifică și se completează cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare și a legislației în vigoare, în măsura în care acestea sunt compatibile.

X. LITIGII

Art. 22. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de drept comun. Dreptul aplicabil părților contractante este dreptul român.

Prezentul contract se încheie azi2020 în 4 exemplare, din care unul pentru locatar.

LOCATOR

Prin reprezentant legal,
PRIMAR – dl. Ionuț Stănușoiu

LOCATAR

Contabil,

.....
.....

Viza C.F.P.

Consilier juridic

Intocmit

FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE INCHIRIERE

SECȚIUNEA I: AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

I.1) DENUMIRE, ADRESĂ ȘI PUNCT(E) DE CONTACT

Denumire oficială:	Primaria comunei Ghiroda		
Adresă:	Strada Victoria, nr. 46, comuna Ghiroda, județul Timis		
Localitate:	Ghiroda	Cod poștal: 307200	Țară: Romania
Compartimentul: În atenția:	Telefon: 0256/205.201; 0256/219193		
E-mail: registratura@primariaghiroda.ro	Fax: 0256/287406		
Adresa autoritatii contractante: www.primariaghiroda.ro			

II. PRINCIPALA ACTIVITATE SAU ACTIVITATI ALE AUTORITATII CONTRACTANTE

☐ Minister sau orice altă autoritate națională sau federală, inclusiv subdiviziunile regionale sau locale ale acestora ☐ Agenție/birou național sau federal ☒ Autoritati locale ☐ Agenție/birou regional sau local ☐ Organism de drept public ☐ Instituție/agenție europeană sau organizație europeană ☐ Altele (precizați).....	☒ Servicii generale ale administrațiilor publice ☐ Apărare ☐ Ordine și siguranță publică ☐ Afaceri economice și financiare ☐ Sănătate ☐ Construcții și amenajări teritoriale ☐ Protecție socială ☐ Recreere, cultură și religie ☐ Educație ☐ Altele (precizați):.....
Autoritatea contractantă acționează în numele altor autorități contractante da ☐ nu ☒	

Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute la:

☒ La adresa mai sus menționată

Data limita de primire a solicitarilor de clarificari:

Data:2020

Ora limita:

Adresa: Strada Victoria, nr. 46, comuna Ghiroda, judetul Timis

Data limita de transmitere a raspunsului la clarificari:2020 ora

III. PROCEDURA

☐ Licitatie cu strigare

☐ Licitatie restransa

☐ Licitatie restransa accelerata

☐ Dialog competitiv

☐ Negociere cu anunt de participare

☐ Negociere fara anunt de participare

☒ Licitatie cu oferte

☐ Concurs de solutii

IV. OBIECTUL CONTRACTULUI

Inchirierea unui spatiu de 55,5 mp din imobilul-cladire cu destinatia farmacie umana inregistrat in CF 405741-C1-U3, situat in localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, judetul Timis, proprietate privata a comunei Ghiroda,

V. CRITERII DE CALIFICARE SI SELECTIE

Pentru a participa la licitatie, ofertantii trebuie sa depuna la Registratura Primariei Comunei Ghiroda, pana la data limita pentru depunere stabilita in anuntul de licitatie urmatoarele documente care vor fi introduse in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior.

1. Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta, numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia si va contine:

A. Persoana juridica straina

1) Documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- cererea de participare la licitatie, conform **Anexei nr. 2**;

- certificatul de inmatriculare emis de Oficiul Registrului Comertului;

-certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat, cu cel mult 30 de zile inainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizata;

-copie legalizata dupa statutul si actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele aditionale semnificative si traducerea legalizata a pasajelor semnificative;

-declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in dizolvare, insolventa, faliment sau lichidare – original, potrivit formularului din **Anexa nr. 3**, insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului sau de identitate;

-imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului sau de identitate;

-scrisoare de bonitate financiara, eliberata de o banca straina cu care o banca ramana are relatii de corespondent, in original si in traducere legalizata;

-bilantul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat;

-certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizata;

-cazier fiscal – aliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are inscrise infractiuni de evaziune fiscala, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizata;

-certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale pe care le datoreaza unitatii administrativ-teritoriale unde isi are sediul/punctul de lucru, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizata;

-declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei, din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani;

-declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor potrivit formularului – **Anexa nr. 4**.

Nota: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf de catre ofertant.

2) Documentele de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie.

-dovada achitarii *Documentatiei de atribuire*, in valoare de 50 lei;

-dovada achitarii *taxei de participare la licitatie*, in valoare de 250 lei;

Contravaloarea Documentatiei de atribuire si a taxei de participare la licitatie se poate achita:

-la casieria Primariei Comunei Ghiroda;

Dovada depunerii garantiei de participare la licitatie, in lei, prin urmatoarea forma de plata:

-la casieria Primariei Comunei Ghiroda;

B. Persoana juridica romana

1) Documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- cererea de participare la licitatie, conform **Anexei nr. 2**;

-certificatul de inmatriculare emis de Oficiul Registrului Comertului - copie;

-certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat, cu cel mult 30 de zile inainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizata;

-copie dupa statutul si actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele aditionale semnificative;

-declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in dizolvare, insolventa, faliment sau lichidare – original, potrivit formularului din **Anexa nr. 3**, insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului sau de identitate;

-imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului sau de identitate;

-certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizata;

-cazier fiscal – aliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are inscise infractiuni de evaziune fiscala, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizata;

-certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale pe care le datoreaza unitatii administrativ-teritoriale unde isi are sediul/punctul de lucru, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizata;

-bilantul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat;

-declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei, din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani;

-declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor potrivit formularului – **Anexa nr. 4**.

Nota: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf de catre ofertant.

2) Documentele de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie.

-dovada achitarii *Documentatiei de atribuire*, in valoare de 50 lei;

-dovada achitarii *taxei de participare la licitatie*, in valoare de 250 lei;

Contravaloarea Documentatiei de atribuire si a taxei de participare la licitatie se poate achita:

-la casieria Primariei Comunei Ghiroda;

Dovada depunerii garantiei de participare la licitatie, in lei, prin urmatoarea forma de plata:

-la casieria Primariei Comunei Ghiroda;

C. Persoana fizica

1) Documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- cererea de participare la licitatie, conform **Anexei nr. 2**;

-act de identitate – copie;

-cazier judiciar care sa ateste lipsa sanctiunilor penale pentru savarsirea urmatoarelor fapte: gestiune frauduloasa, abuz de incredere, fals, inselaciune si delapidare, eliberat cu cel mult 30 de zile inainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie.

-imputernicire notariala in original/copie legalizata, acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului sau de identitate;

-certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana fizica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie;

-certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale pe care le datoreaza unitatii administrativ-teritoriale unde isi are domiciliul care sa ateste ca persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie;

-declaratie pe propria raspundere a persoanei fizice, din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani;

-declaratie pe propria raspundere privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor potrivit formularului – **Anexa nr. 4**

Nota: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf de catre ofertant.

2) Documentele de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie.

-dovada achitarii *Documentatiei de atribuire*, in valoare de 50 lei;

-dovada achitarii *taxei de participare la licitatie*, in valoare de 250 lei;

Contravaloarea Documentatiei de atribuire si a taxei de participare la licitatie se poate achita:

-la casieria Primariei Comunei Ghiroda;

Dovada depunerii garantiei de participare la licitatie, in lei, prin urmatoarea forma de plata:

-la casieria Primariei Comunei Ghiroda;

Garantia de participare la licitatie consta in chiria pe doua luni, respectiv 800 lei.

2. Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu „Oferta financiara original” numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia.

VI. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba ramana
2. Modul de prezentare a ofertei	Oferta financiara va fi exprimata ferm in lei pentru spatiul de 55,5 mp din imobilul-cladire cu destinatia farmacie umana inscris in CF 405741-C1-U3, situat in localitatea Giarmata Vii, strada Infratirea, nr. 93, Ap. P, SAD 1, comuna Ghiroda, judetul Timis, proprietate privata a comunei Ghiroda,
3. Garantia de participare	1. Garantia de participare la licitatie consta in chiria pe doua luni , respectiv 800 lei.

	2. Ofertantul va pierde garantia de participare daca isi retrage oferta inainte de inceperea licitatiei sau in oricare dintre etapele acesteia. 3. Locatorul este obligat sa restituie, la cerere, celorlalti ofertanti garantia de participare in termen de 5 zile lucratoare de la desemnarea ofertantului castigator. 4. Ofertantul declarat castigator va pierde garantia de participare daca nu se prezinta sa incheie contractul in termenul prevazut in prezentul caiet de sarcini. 5. Garantia de participare a ofertantului declarat castigator va fi retinuta de catre locator ca parte a garantiei de buna executie a contractului.
4. Clarificari	1. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire 2. Primaria Comunei Ghiroda va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitări. 3. Primăria Comunei Ghiroda are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. 4. Fara a aduce atingere prevederilor art. 17, Primaria Comunei Ghiroda va transmite raspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor. 5. In cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Primăria Comunei Ghiroda în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la art. 19, aceasta va răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
5. Modul de prezentare a ofertei	a) adresa la care se depune oferta: Registratura Primariei Comunei Ghiroda, str. Victoria, nr. 46, Ghiroda, judetul Timis. b) data limita pentru depunerea ofertei2020 ora c) numarul de exemplare in original: 1 e) mod de prezentare Ofertele cuprinzand dovada constituirii garantiei de participare, documentele de calificare, propunerea financiara se vor depune in plicuri sigilate, separate astfel: -plicul exterior: va contine <i>documentele de calificare</i> si se va inscriptiona „Documente de calificare” numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia mentionandu-se clar „A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA de2020 ora” - plicul interior: va contine documentele privind <i>oferta financiara</i> , in original; -se va inscriptiona „Oferta financiara original” numele sau de numirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia.

6. Posibilitatea retragerii sau modificarii ofertei	1. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora cad in sarcina persoanei interesate. 2. Ofertele sunt declarate intarziate daca sunt depuse la alta adresa decat cea mentionata in caietul de sarcini si in anuntul de licitatie, sau dupa data si ora limita prevazute in caietul de sarcini si in anuntul de licitatie
7. Deschiderea ofertelor	Data, ora si locul deschderii ofertelor2020 ora Sala de sedinte a consiliului local Ghiroda, strada Victoria, nr. 48, localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, judetul Timis. Conditii pentru participantii la sedinta de deschidere: -reprezentatii firmelor ofertante vor participa la sedinta de deschidere a ofertelor pe baza unei imputerniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului.

VII. Criteriile de atribuire al contractului de

(1) Criterii

- a) capacitatea economico-financiara a ofertantilor;
 - b) protectia mediului inconjurator;
 - c) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat;
- (2) Ponderea fiecarui criteriu se stabileste dupa cum urmeaza:
- a) cel mai mare nivel al chiriei – 30%;
 - b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor – 15%;
 - c) protectia mediului inconjurator – 10%;
 - d) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat – 45%;

VIII. Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte, tinand seama de ponderile prevazute la pct. VII alin. (2) . Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

IX. In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa aceasta.

X. ATRIBUIREA CONTRACTULUI

Toate clauzele contractuale cuprinse in modelul de contract atasat documentatiei de atribuire sunt imperative si nu pot face obiectul unei negocieri.

Prin depunerea ofertei se intelege ca operatorul economic este de acord cu toate clauzele contractuale.