

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL VĂRĂȘTI

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea închirierii unui spațiu aflat în domeniul public
al Comunei Vărăști, județul Giurgiu cu destinația de cabinet de stomatologie.**

CONSILIUL LOCAL VĂRĂȘTI, JUDEȚUL GIURGIU

Întrunit în ședință extraordinară în data de 10.06.2026

Având în vedere :

- referatul de aprobare al primarului nr. 2039 din 05.06.2026;
 - raportul compartimentului de specialitate nr. 2040 din 05.06.2026;
 - avizele comisiilor de specialitate nr. 2102, nr. 2103 și nr. 2104 din 10.06.2026;
 - prevederile art.332- OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - prevederile Legii nr.287/2009 Codul civil cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.196, alin.(1), litera a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă închirierea , pentru o perioadă de 2 ani, cu posibilitatea prelungirii, a spațiului – cabinet stomatologie nr.4, în suprafață utilă totală de 83,425 mp, inclusiv spații conexe, situat în clădirea - Dispensar , amplasat în comuna Vărăști, sat Dobreni, Șos.Vasile Militaru nr.97, județul Giurgiu, înscris în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Vărăști la poz.22, cu o valoare de inventar de 1.347.536,64 lei cu destinația de cabinet stomatologie.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare anexa nr.1 la prezenta hotărâre;

Art.3. Se aprobă caietul de sarcini, anexa nr.2, fișa de date anexa nr.3 și contractul-cadru anexa nr.4 la prezenta hotărâre:

-garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Art.4. Prețul de pornire a licitației este de **918 lei / lună**, stabilit în raportul de evaluare aprobat la art.1 al prezentei hotărâri;

Art.5. Se împuternicește primarul comunei pentru organizarea și desfășurarea licitației publice și încheierea contractului de închiriere.

Art.6. -Se desemnează să facă parte din comisia de evaluare care va fi constituită prin dispoziția primarului d-nii consilieri locali: Vasile Gigel și Constantin Gigel- membri .

Art. 7. Desemnarea reprezentanților prevăzuți la art. 6 s-a realizat prin vot secret, conform prevederilor art. 139 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Art. 8. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, primarului comunei Vărăști și secretarului general al comunei Vărăști pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Tudorel DOBRE

CONTRASEMNEAZĂ
pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
Anișoara Iulia BĂLAN

Nr. 53 din 10.06.2026.

VĂRĂȘTI

Hotărârea a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Vărăști, în ședința din data de 10.06.2026, cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 15 voturi „pentru”, — voturi „împotrivă” și — „abțineri”, din totalul de 15 consilieri locali în funcție, din care 15 consilieri locali prezenți la ședință.

POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

MUN. GIURGIU, INTR. NATURII NR. 4, JUD. GIURGIU

CUI : 27199507; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735;

Cont: RO45CECEGR0130RON030337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

865
07 03 2025

RAPORT DE EVALUARE PENTRU INCHIRIERE

CLADIRE CABINET MEDICAL STOMATOLOGIE
3 incaperi (Su= 31.60 mp) + spatii conexe (Su= 51.825 mp)

APARTINAND COMUNEI VARASTI- DOMENIUL PUBLIC

Com. Varasti, sat. Dobreni, str. Vasile Militaru nr. 97, jud. Giurgiu

CLIENT SI DESTINATAR:

CONSILIUL LOCAL VARASTI

Intocmit,
Evaluator autorizat ANEVAR,
Specializarea EPI; EBME
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



MARTIE 2026

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și condițiile limitative specificate și sunt considerate nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Evaluatorul nu a avut și nu are un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, sau cu clientul și nici o legătură cu părțile interesate în tranzacții.

Onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului sau cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori, care să favorizeze clientul și nu este influențat de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și a absolvit cursurile de perfecționare continuă organizate de ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2025 și țin seama de recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei de evaluator.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Specializarea EPI; EBME
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



SINTEZA

1.BENEFICIAR:

CONSILIUL LOCAL VARASTI, cu sediul in loc. Varasti, com. Varasti, jud. Giurgiu

2.EXECUTANT:

Raportul de evaluare este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., C.U.I. 27199607; F52/225/2010, cu sediul în mun. Giurgiu, intr. Naturii nr. 4, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice. Evaluatorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2026.

3.OBIECTUL EVALUĂRII:

CLADIRE CABINET MEDICAL STOMATOLOGIE

Caracteristici principale:

- o Adresa imobilului: Ccm. Varasti, sat. Dobreni, str. Vasile Militaru nr. 97, jud. Giurgiu, in cladirea Dispersarului Uman.
- o Suprafata utila folosinta exclusiva = 31.60 mp (3 incaperi)
- o Suprafata utila spatii conexe (folosinta comuna cu celelalte cabinete medicale) = 51.825 mp
- o Proprietar: Comuna Varasti - Domeniul Public
- o Amplasament: zona centrala a loc. Dobreni;
- o Descriere cladire: cladirea DISPENSAR UMAN a fost construita in perioada 2019-2020 si receptionata conform PV de receptie la terminarea lucrarilor nr. 1597/14.05.2020. Cladirea este compusa din patru cabinete medicale si spatii conexe in folosinta comuna (sala asteptare, vestiare, sala tratament, grupuri sanitare, spatii tehnice). Fundatii continue de beton armat, zidarie portanta cu samburi si centuri de beton armat, sarpanta lemn si invelitoare table prefabricate cu elemente de tinichigerie jgheaburi si burlane. Tencuieli si zugraveli lavabile, pardoseli gresie si covor PVC, placaje cu faianta, plafoane suspendate casetate. Tamplarie exterioara PVC cu geam termopan, tamplarie interioara usi MDF, instalatii electrice iluminat si prize, instalatii sanitare complete functionale, instalatii de incalzire cu centrala electrica si calorifere otel
- o Utilitati: en electrica, put forat, fosa septica.

4.SCOPUL LUCRĂRII DE EVALUARE:

Scopul lucrării este estimarea chiriei/cabinet/luna, valoare necesara clientului la inchirierea acestuia.

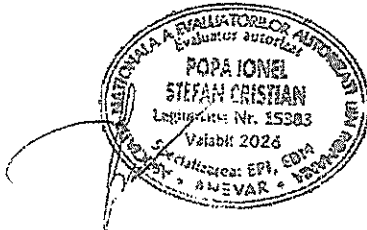
5.VALOAREA CHIRIE ESTIMATA:

Chirie cabinet medical stomatologie, inclusiv spatii conexe: 918 lei/luna, echivalent ~ 180 euro/luna

Valoarea estimata nu contine TVA.

Data evaluarii: 03.03.2026; Curs BNR la data evaluarii: 5.0972 lei/euro

Intocmit,
Evaluator autorizat ANEVAR,
Specializarea EPI; EBME
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



CUPRINSUL LUCRARI

1. DATE GENERALE :

- 1.1. Executantul lucrării de evaluare
- 1.2. Prezentarea clientului și destinatarului lucrării
- 1.4. Obiectul, data și scopul evaluării
- 1.5. Bazele evaluării și procedura de evaluare
- 1.6. Ipoteze speciale și condiții limitative
- 1.7. Clauza de nepublicare
- 1.8. Responsabilitatea față de terți

2. *STUDIUL DE OPORTUNITATE* :

- 2.1. Situația juridică a bunului
- 2.2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat
- 2.3. Motive de ordin economic social și de mediu
- 2.4. Investiția de realizat
- 2.5. Nivelul minim al chiriei
- 2.6. Modul de acordare a închirierii

3. EVALUARE

4. REZULTATUL EVALUARII

ANEXE

CAP. 1 DATE GENERALE :

1.1 EXECUTANTUL: date de identificare:

Raportul de evaluare este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., C.U.I. 27199607, F52/225/2010, cu sediul în mun. Giurgiu, înr. Naturii nr 4, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice. Evaluatorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluătorilor Autorizați din România (ANEVAR), cu legitimația 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2026.

1.2. PREZENTAREA CLIENTULUI ȘI DESTINATARULUI LUCRĂRII

Studiul de oportunitate se adresează: CONSILIUL LOCAL VARASTI, cu sediul în loc. Varasti, com. Varasti, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar al lucrării de față.

1.3. OBIECTUL, DATA ȘI SCOPUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl reprezintă:

CLADIRE CABINET MEDICAL STOMATOLOGIE
3 încăperi ($S_{\text{m}} = 31.60 \text{ mp}$) + spații conexe ($S_{\text{u}} = 51.825 \text{ mp}$)

Scopul lucrării este estimarea chiriei/cabinet/an, valoare necesară clientului la închirierea acestuia.

Conform art.14 din Legea nr. 50/1991, "Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adăuga costul lucrărilor de infrastructură aferente" În prezentul raport, valoarea concesiunii pe an o reprezintă valoarea de piață a clădirii raportată la 25 ani.

Concluziile raportului de evaluare sunt valabile la data de 03.03.2026 dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 5.0972 lei/Euro;

Pentru spațiul luat în studiu va fi estimată chiria de piață a acestuia, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR, 2025 – Valoare de piață – tip de valoare.

Conform acestor Standarde și SEV102 Tipuri ale valorii, valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, 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

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii de piață prin utilizarea unei singure abordări: abordarea prin cost pentru clădire.

1.4. BAZELE EVALUĂRII ȘI PROCEDURA DE EVALUARE

Bazele evaluării în prezentul raport de evaluare le reprezintă:

- Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025;
- Relevu imobil;
- Legea nr. 50/1991;
- ORDONANȚA DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 - Partea I privind Codul administrativ
- HG 884/2004

Amplasarea investigațiilor. Etape parcurse.

Pentru determinarea valorii chiriei au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate beneficiarului
- inspecția proprietății fiind realizate fotografii reprezentative
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- discuții purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obținerea de informații referitoare la aspectele juridice, situația trecută și actuală a proprietății
- selectarea tipului de valoare estimată în raport
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice proprietății evaluate
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluării
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

1.5. IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

- ▶ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- ▶ Se presupune ca proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia.
- ▶ Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere, însă nu acordăm garanții pentru acuratețe.
- ▶ Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile continute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- ▶ Se presupune ca nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care a face ca proprietatea să valorizeze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ▶ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- ▶ Se presupune ca au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- ▶ Se presupune ca utilizarea terenului și a construcțiilor se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și ca nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- ▶ Nu am făcut nici o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpusă sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării partilor neexpertizate în acest raport nu trebuie înțeleasă ca ar valida integritatea lor.
- ▶ Orice estimări ale valorii continute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

1.6. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Studiul de oportunitate sau orice referire la acesta nu poate fi publicat (în întregime sau în parte) și nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al clientului și evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

1.7. RESPONSABILITATEA FATA DE TERȚI

Această lucrare este destinată exclusiv scopului precizat pentru uzul clientului, menționat în anterior.

Lucrarea este confidențială atât pentru evaluator cât și pentru client și destinatar și nu se acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nici o circumstanță.

CAP. 2. STUDIUL DE OPORTUNITATE

2.1. Situația juridică a bunului imobil:

Proprietarul: Comuna Varasti- Domeniul Public, fiind administrat de Consiliul Local Varasti

2.2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

CLADIRE CABINET MEDICAL STOMATOLOGIE

Caracteristici principale:

- Adresa imobilului: Com. Varasti, sat. Dobreni, str. Vasile Militaru nr. 97, jud. Giurgiu, în clădirea Dispensarului Uman.
- Suprafața utilă folosință exclusivă = 31.60 mp (3 încăperi)
- Suprafața utilă spații conexe (folosință comună cu celelalte cabinete medicale) = 51 825 mp
- Proprietar: Comuna Varasti - Domeniul Public
- Amplasament: zona centrală a loc. Dobreni;
- Descriere clădire: clădirea DISPENSAR UMAN a fost construită în perioada 2019-2020 și recepționată conform PV de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1597/14.05.2020. Clădirea este compusă din patru cabinete medicale și spații conexe în folosință comună (sală așteptare, vestiare, sală tratament, grupuri sanitare, spații tehnice). Fundații continue de beton armat, zidărie portantă cu samburi și centuri de beton armat, sarpanta lemn și învelițoare tablă profilată cu elemente de tinichigerie jgheaburi și burlane. Tencuieli și zugrăveli lavabile, pardoseli gresie și covor PVC, placaje cu faianță, plafoane suspendate casetate. Tamplărie exterioară PVC cu geam termopan, tamplărie interioară uși MDF, instalații electrice iluminat și prize, instalații sanitare complete funcționale, instalație de încălzire cu centrală electrică și calorifere oțel.
- Utilități: en electrică, put forat, fosa septică.

2.3. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea închirierii

Cladirea - Cabinet medical stomatologie- va fi scoasa la licitatie pentru inchiriere, in vederea exploatarii ca spatiu pentru desfasurarea activitatii medicale de stomatologie. Aceasta activitate care se va desfasura in acest spatiu va satisface necesitatile locuitorilor din zona si din imprejurimi, acestia nemaifiind nevoiti sa se deplaseze in alte localitati pentru consultatii si tratament stomatologic, deplasari care inseamna timp si bani aferent transportului.

MOTIVE FINANCIARE

Obtinerea unui venit continuu si sigur la bugetul local al Primariei com. Varasti, atat din incasarea chiriei cit si din taxa/impozitul aferent bunului inchiriat.

MOTIVE DE MEDIU

Nu sunt probleme de mediu.

Prezentul studiu de oportunitate nu scuteste chiriasul de a obtine autorizatia de mediu pentru functionare, precum si alte autorizatii necesare pentru desfasurarea activitatii.

2.4. INVESTITII NECESARE

Nu sunt necesare investitii pentru realizarea inchirierii din partea Primariei comunei Varast.

2.5. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Conform art.14 din Legea nr. 50/1991, *“Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotarirea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incit sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vinzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”*. In prezentul raport, valoarea chiriei/an pe an o reprezinta valoarea de piata a cladirii raportata la 25 ani.

2.6. MODUL DE ACORDARE A INCHIRIERII.

ARTICOLUL 333

Actul administrativ prin care se aproba inchirierea

(1) Inchirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se aproba, dupa caz, prin hotarare a Guvernului, a consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local.

(2) Hotararea prevazuta la alin. (1) cuprinde urmatoarele elemente:

a) datele de identificare si valoarea de inventar ale bunului care face obiectul inchirierii;

b) destinatia data bunului care face obiectul inchirierii;

c) durata inchirierii;

d) pretul minim al inchirierii

(3) In cazul in care contractul de inchiriere se incheie de catre titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul sa incaseze din chirie o cota-parte intre 20-50%, stabilita, dupa caz, prin hotararea Guvernului, a consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local al comunei, al orasului sau al municipiului prin care s-a aprobat inchirierea.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplica in cazul in care activitatea titularului dreptului de administrare este subventionata de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(5) Inchirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se face pe baza de licitatie publica.

CAP. 3 EVALUARE

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Rareori piețele funcționează perfect cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfecțiuni. Pot fi imperfecțiuni obișnuite ale pieței: fluctuații ale ofertei, creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria cunoștințelor deținute de participanții pe piață. Deoarece participanții pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piață să se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la *data evaluării*, și nu prețul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Abordarea pe baza costurilor.

Abordarea prin cost presupune ca terenul (ca fiind liber) și construcțiile să fie evaluate separat la care se adauga, daca este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Pentru estimarea costului net de înlocuire a clădirii : se determina prin stabilirea costului de înlocuire din care se deduc o serie de elemente de depreciere : fizica, functionala si economica. Relatia de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire – (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere economica), in care:

Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ in functiune si expunerea factorilor de mediu. Se va utiliza metoda virsta/durata de viata economica totala * 100 precum si prin estimare in functie de situatia reala din teren.

Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii clădirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor si echipamentelor atasate.

Deprecierea economica consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Bibliografie - utilizată pentru documentare și întocmirea raportului de evaluare:

- „Ghidul”elaborat de către Institutul de Cercetări în Construcții și Economia

Construcțiilor - INCERC București, avizat de către Consiliul Tehnico – Științific al MDRT (fost MLPAT), cu nr.

67/23.08.1999, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I „construcții”, cunoscut și sub Nativativ P135/1999;

- Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire, colecția IROVAL București-2010;

- Indici actualizare colectia IROVAL 2025-2026.

- Legea nr. 50/1991

- HG 884/2004.

Articolul 7 HG 884/2004 privind concesiunea unor spatii cu destinația de cabinete medicale.

(1) Spatiile de folosință comuna, respectiv holuri și sali de asteptare, grupuri sanitare, sali de tratament, camere de sterilizare, fisiere etc. sunt puse la dispoziție concesionarilor, sub forma de cota indiviza, pentru realizarea obiectului de activitate specific fiecărei specialitati medicale.

(2) În contractul de concesiune se vor prevedea spatiile de folosință comuna, modalitatea de exploatare și modul de suportare a cheltuielilor reprezentand întreținerea acestora.

Pentru spatiile conexe (folosite in comun cu celelalte cabinete medicale) puse la dispozitie in cota indiviza, in evaluare s-a luat in calcul o chirie in procent de 50% fata de chiria pentru spatiile medicale utilizate in exclusivitate.

CAP. 4. REZULTATUL EVALUARII:

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei costului de înlocuire net, relevanta datelor culese si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii ei si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile bunului imobil de evaluat, in opinia evaluatorului, costul de înlocuire net al clădirii este de:

Chirie cabinet medical stomatologie, inclusiv spatii conexe: 918 lei/luna, echivalent ~ 180 euro/luna

Valoarea estimata nu contine TVA.

Data evaluarii: 03.03.2026; Curs BNR la data evaluarii: 5.0972 lei/euro

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

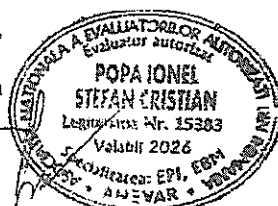
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata pentru redeventa este valabila la data evaluarii si atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea tehnica a bunului imobil, evolutia cursului de schimb, starea pietei etc.) nu se modifica semnificativ.

Intocmit,

Evaluator autorizat ANEVAR,

Specializarea EPI; EBME

ing. Popa Ionel Stefan Cristian

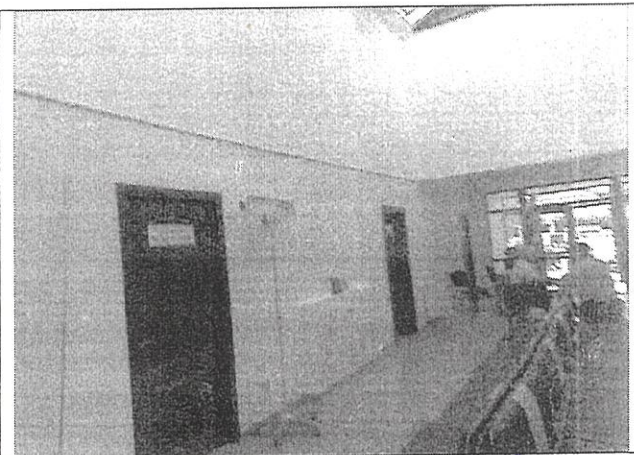
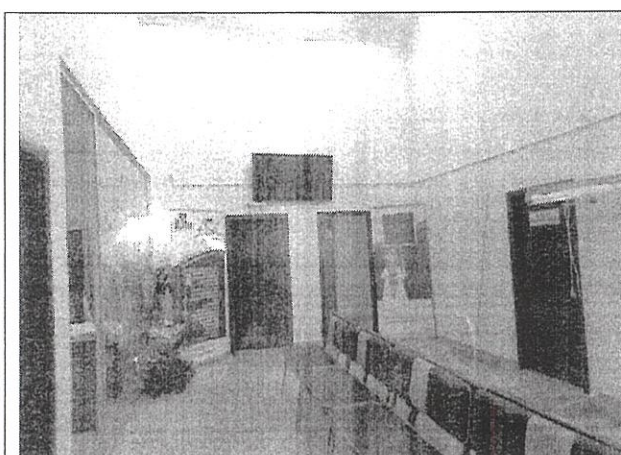


CALCULUL CHIRIEI				
		Valoare lei/mp	Chiria lei/mp / an	Chiria lei mp/ luna
Cin fara TVA Lei/mp SC=		4129	165,2	14
Cin fara TVA Lei/mp SU=		4786	191,45	15 95

CALCULUL CHIRIEI CABINET STOMATOLOGIE				
Specificatii	Su mp	Chirie Lei/mp/an	Chirie Lei/an	Chirie Lei/ una
Spatiu Cabinet stomatologic	31,6	191,45	6049,8	504 2
Spatii conexe	5*,825	95,73	4960,9	413 4
Total	83,425		11010,7	9*8

Euro	180,02
------	--------

ANEXA 1 – Amplasament proprietate



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
ANIMADA IULIA BALAN

ANEXA NR. 1
6. HCL nr. 58/10.06.2026
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IRENEA DARRA

Aprobat
Primar,
Măhălean Adrian Radu



CAIET DE SARCINI

Întocmit în vederea organizării licitației pentru închirierea spațiului –cabinet stomatologie nr.4, în suprafață utilă totală de 83,425 mp, inclusiv spații conexe, situat în clădire - Dispensar , amplasat în: comuna Vărăști, sat Dobreni, Șos.Vasile Militaru nr.97, județul Giurgiu, înscris în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Vărăști.

CAIET DE SARCINI

Consiliul local Vărăști cu sediul în comuna Vărăști nr.75, județul Giurgiu organizează licitație publică pentru închirierea imobilului situat în comuna Vărăști, sat Dobreni, str. Vasile Militaru nr. 97 un spațiu cu o suprafață utilă totală de 83,425 mp. inclusiv spații conexe, Cabinet stomatologie nr.4, care face parte din domeniul public al comunei Vărăști.

I. DATE DE IDENTIFICARE ALE ORGANIZATORULUI LICITAȚIEI ȘI DATELE DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI

Denumire: Comuna Vărăști, persoană juridică de drept public

Sediu: Comuna Vărăști, Șoseaua Principală nr. 75, jud. Giurgiu

Cod Fiscal: 5026710

Tel: 0246237121, Fax: 0246237205

Email: primariavarasti@yahoo.com

Reprezentat prin Măhălean Adrian Rađu, primarul comunei

Data și locul la care se desfășoară licitație _____ ora 12⁰⁰ la sediul

Primăriei comunei Vărăști.

Data limită pentru depunere ofertelor _____ ora 10⁰⁰ la sediul

Primăriei comunei Vărăști.

Data limită pentru solicitarea clarificărilor _____ ora 16⁰⁰

II. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT

Obiectul închirierii îl constituie spațiului - cabinet stomatologie nr.4, în suprafață utilă totală de 83,425 mp, inclusiv spații conexe, situat în clădire - Dispensar, amplasat în comuna Vărăști, sat Dobreni, Șos. Vasile Militaru nr.97, județul Giurgiu, înscris în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Vărăști la poz.22, cu o valoare de inventar de 1.347.536,64 lei cu destinația de cabinet stomatologie.

Destinația actuală : construcție nou finalizată în 14-05-2020 având destinația de dispensar uman.

Destinația viitoare propusă : cabinete medicale

III. CONDIȚIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea închirierii

În derularea închirierii, bunurile preluate de chiriaș îl constituie spațiul - cabinet stomatologic nr.4, în suprafață utilă totală de 83,425 mp, inclusiv spații conexe situat în clădire - Dispensar, amplasat în comuna Vărăști, sat Dobreni str. Vasile Militaru nr. 97, județul Giurgiu și care la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere vor fi repartizate după cum urmează :

bunuri de retur, constând în imobilul închiriat care se va reîntoarce în posesia locatorului liber de orice sarcină ;

bunuri proprii, constând din bunuri utilizate de chiriaș pe durata închirierii care sunt și rămân în proprietatea acestuia la încetarea contractului de închiriere dacă nu fac obiectul intenției locatorului de a le achiziționa ca bunuri de preluare .

Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

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

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

Obligații privind protecția muncii

Activitățile privind amenajarea și exploatarea ulterioară a spațiilor propuse spre închiriere se vor face cu respectarea legislației privind protecția muncii

Obligațiile privind respectarea legislației specifice revin chiriașului.

Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a imobilului închiriat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

Nu se admite exploatarea în regim sezonier întrucât aceasta ar putea conduce la distrugerea bunurilor pe durata neutilizării.

Interdicția subînchirierii și a cesionării bunului închiriat

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere este interzisă subînchirierea sau cesionarea bunului închiriat.

Obiectivele de ordin economic, financiar, social

Prin închirierea imobilului locatorul urmărește să obțină venituri suplimentarea la bugetul său.

Prin închirierea imobilului s-ar obține următoarea redevență minimă

918 lei / luna exclusiv TVA, respectiv 11016 lei / an exclusiv TVA

IV. CHIRIA MINIMĂ

În conformitate cu Raportul de evaluare întocmit de **POPA IONEL STEFAN CRISTIAN**, HCL nr. 24/20.03.2026 prețul minim de pornire al licitației este 918 lei/luna

După finalizarea procedurii și semnarea contractului cu ofertantul câștigător plata chiriei se va face lunar, cel mai târziu în data de 10 a lunii următoare.

Chiria se va indexa anual cu rata inflației.

Întârzierile la plata chiriei se vor sancționa cu dobânzi și penalități în conformitatea cu dispozițiile legale la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plata chiriei anuale ce depășesc 3 luni (90 zile) să se procedeze la retragerea închirierii fără a fi necesar intervenția instanțelor judecătorești.

V. TAXE DE PARTICIPARE

Taxa de participare este stabilită de organizator 50 lei și conține contravaloarea caietului de sarcini și nu se restituie la finalul licitației

VI. Garanția de participare la licitație se stabilește la nivelul contravalorii a 2(două) chirii lunare (calculate pornind de la prețul minim de închiriere), respectiv **1836 lei, achitată la casieria instituției sau în contul RO48TREZ3215006XXX007228 deschis la trezoreria Giurgiu.**

VII. DURATA ÎNCHIRIERII

Închirierea se va face pe o perioadă de 2 ani, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.

VIII. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR:

Ofertanții au obligația să depună în termen la comisia de licitație:

a) Certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului – în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul, doar pentru persoane juridice;

b) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului – în original sau copie certificată pentru conformitate cu originalul, valabil la data licitației - doar pentru persoane juridice;

a) Certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului – în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul, după caz

b) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului – în original sau copie certificată pentru conformitate cu originalul, valabil la data licitației – după caz,

c) Certificat de atestare fiscală despre obligațiile către bugetul local

d) Certificat de atestare fiscală despre obligațiile către bugetul de stat în copie cf cu originalul

e) Dovada achitării garanției de participare la licitație - în copie cf cu originalul

f) Dovada achitării contravalorii documentației de licitație – în copie cf cu originalul,

g) Declarație de participare la procedură – în original -;

h) Împuternicire prin care reprezentantul persoanei juridice/ fizice este autorizat să-l angajeze pe acesta în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere (dacă este cazul) – în original. Împuternicirea va fi însoțită de o copie a actului de identitate a persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport) conform Formular, parte integrantă a documentației de atribuire;

i) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că acesta nu se află în litigii, reorganizare judiciară sau faliment – doar pentru persoane juridice;

j) Copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport), – în copie legalizată - doar pentru persoane fizice.

k) Declarație pe propria răspundere cu privire la însusirea în totalitate a prevederilor proiectului de contract, însoțită de proiectul de contract, semnat și stampilat pe fiecare pagină

l) Formularul de ofertă

Neîndeplinirea acestor condiții de participare stipulate în prezentul duce la imposibilitatea participării la licitație.

Ofertanții vor fi luați în evidență pentru participare la licitație numai după achitarea taxei de participare în sumă de 50 lei platit la casieria comunei Vărăști sau la contul deschis la Trezoreria Județului Giurgiu RO30TREZ32121180250XXXXX, depunând cu această ocazie și documentația de participare arătată mai sus, anexată cererii prin care solicită înscrierea la licitație.

Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă.

IX. CONDIȚII DE LICITAȚIE: Licitația se desfășoară public cu participarea a cel puțin doi ofertanți. Primul salt nu poate fi mai mic de 10%, iar următoarele nu pot fi mai mici de 5%.

Garanția ofertantului castigator reprezentând contravaloarea a doua chirii lunare nu se restituie și nu este purtătoare de dobândă, transformându-se în garanție materială.

Câștigătorul licitației încheie contractul pentru furnizarea energiei electrice în termen de 30 zile de la data încheierii contractului.

X. CRITERII DE ADJUDECARE : Se adjudecă celui ofertant care oferă chiria cea mai mare și îndeplinește condițiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

Nesemnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de închiriere - în termenele de întocmire a contractului, menționate mai sus - atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de garanție nu se restituie. În această situație se încheie contractul de

închiriere cu ofertantul care a oferit chiria imediat inferioară și care acceptă închirierea în condițiile prevăzute de prezentul caiet de sarcini, cu valoarea chiriei adjudecate de câștigătorul licitației.

Chiria licitată se recalculează potrivit prevederilor legale în vigoare, ori de câte ori este adoptată o hotărâre a Consiliului Local cu privire la taxe și tarife.

În cazul modificării prin acte normative a tarifelor de închiriere în perioada valabilității contractului de închiriere, acestea se aplică începând cu luna următoare celei de intrare în vigoare a actului normativ.

XI. PROFILUL DE ACTIVITATE : Se păstrează cel licitat, schimbarea acestuia realizându-se numai cu aprobarea Consiliului Local Vărăști, în condițiile legii.

XII. Drepturile locatarului

Locatarul are dreptul să folosească bunul închiriat ca un bun proprietar și numai pentru destinația specificată în caietul de sarcini.

XIII. LOCATORUL/CHIRIASUL SE OBLIGĂ:

a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să plătească utilitățile aferente spațiului închiriat.

c) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități din cadrul imobilului. În acest sens locatarul are obligația să utilizeze în mod adecvat spațiile comune, păstrându-le această destinație. De asemenea locatarul are obligația de a nu produce pagube celorlalți locatari din cadrul imobilului.

e) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a spațiului închiriat, care s-ar datoră culpei sale;

f) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;

g) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construcție;

h) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, cu amenajările, dotările funcționale aflate cel puțin în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire.

i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;

j) locatarul este obligat să exploateze spațiul, cu respectarea condițiilor impuse de normele P.S.I. și de altele reglementări legale în vigoare.

n) la încetare contractului de locațiune prin atingere la termen, locatarul este obligat să restituie locatorului bunul de închiriat în starea în care a preluat. Dacă contractul încetează din culpa locatarului, acesta este dator să plătească chiria locatarului până la momentul când intervine o nouă încheiere care nu va depăși perioada de 90 de zile, precum și daunele care au rezultat din întrebuințarea necorespunzătoare a spațiului și să plătească o garanție materială locatorului la nivelul contravalorii a trei chirii.

o) locatarul este obligat să respecte și alte obligații prevăzute prin contractul de locațiune.

XIV. DREPTURILE LOCATORULUI:

Locatorul are dreptul să inspecteze/verifice cum sunt exploatate bunurile închiriate, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea obiectivelor închirierii, verificând obligațiile asumate de locatar.

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

XV. LOCATORUL /PROPRIETARUL SE OBLIGA:

- a) să predea chiriașului bunul imobil/spațiul închiriat, și să nu îl tulbure pe locatar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;
- b) să asigure folosința liniștită și utilă a bunului imobil/spațiului închiriat, pe toată durata contractului;
- c) să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta;
- d) să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat.

XVI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- d) neplata pretului locațiunii pe o perioadă mai mare de 30 de zile, atrage rezilierea contractului
- e) schimbarea destinației spațiilor în timpul derulării contractului atrage rezilierea de drept a acestuia;
- f) în cazul în care interesul national sau local o impune prin denuntarea unilaterală de către locator.
- g) prin acordul de voință al partilor

XVII. SOLUȚIONARE LITIGHIILOR

(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de locațiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun, dacă nu se soluționează amiabil.

(2) Pe toată durata locațiunii, locatorul și locatarul se vor supune legislației în vigoare din România.

XVIII. DISPOZIȚII FINALE

Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract de închiriere cu respectarea clauzelor prevăzute în prezentul caiet de sarcini, în conformitate cu prevederile Codului civil.

Prezentul Caiet de Sarcini face parte integrantă din contractul de închiriere.

XIX. CONTESTAȚII : Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației se pot adresa cu contestație în termen de 48 de ore de la data adjudecării. Contestația va fi soluționată de către comisia de soluționare a contestațiilor în termen de 5 zile de la data depunerii contestației.

CONTRASEMNAREA
SECRETAR GENERAL
ANISDARA ILIA BALAN

ÎNTOCMIT

CONSILIER ACHIZIȚII PUBLICE

Smearda Marian

ANEXA NR. 2
6 HEL nr. 53/10.02.2026
PREȘEDINTE DE ȘEȘINTĂ
TUDOREL DOBRE



FIȘĂ DE DATE A PROCEDURII

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL LICITAȚIEI ȘI PROCEDURA DE LICITAȚIE

I.1. INFORMAȚII GENERALE

Denumire: Comuna Vărăști, persoană juridică de drept public

Seăiu: Comuna Vărăști, Șoseaua Principală nr. 75, jud. Giurgiu

Cod Fiscal: 5026710

Tel: 0246237121, Fax: 0246237205

Email: primariavarasti@yahoo.com

Reprezentat prin Măhălean Adrian Radu, primarul comunei

I.2. PROCEDURA LICITAȚIEI

Procedura aleasă este licitația deschisă.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Închirierea prin licitație publică, potrivit prevederilor legale a spațiului cabinet stomatologie nr.4, în suprafață utilă totală de 83,425 mp, inclusiv spații conexe, situat în clădire - Dispensar, amplasat în comuna Vărăști, sat Dobreni, Șos Vasile Militaru nr.97, județul Giurgiu, înscris în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Vărăști.

III. DURATA CONTRACTULUI

Spatiul se închiriază pentru o perioadă de 2 ani. Durata contractului poate fi prelungit prin acordul părților.

IV. VALOAREA CONTRACTULUI ȘI ALTE ELEMENTE DE PREȚ

Prețul minim de pornire este de 918 lei/luna.

Garanția de participare este de 1836 lei.

Garanția de participare la licitație se stabilește la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii lunare (calculate pornind de la prețul minim de închiriere

V. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE, (DOCUMENTE DE ELIGIBILITATE SOLICITATE)

Ofertanții au obligația să depună în termen la comisia de licitație:

a) Certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului – în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul, după caz.

b) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului – în original sau copie certificată pentru conformitate cu originalul, valabil la data licitației – după caz,

c) Certificat de atestare fiscală despre obligațiile către bugetul local

d) Certificat de atestare fiscală despre obligațiile către bugetul de stat în copie cf cu originalul

e) Dovada achitării garanției de participare la licitație - în copie cf cu originalul

f) Dovada achitării contravalorii documentației de licitație – în copie cf cu originalul,

g) Declarație de participare la procedură – în original -;

h) Împuternicire prin care reprezentantul persoanei juridice/ fizice este autorizat să-l angajeze pe acesta în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere (dacă este cazul) – în original. Împuternicirea va fi însoțită de o copie a actului de identitate a persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport) conform Formular, parte integrantă a documentației de atribuire;

i) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că acesta nu se află în litigii, reorganizare judiciară sau faliment -doar pentru persoane juridice;

j) Copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport) – în copie legalizată - doar pentru persoane fizice.

k) Declarație pe propria răspundere cu privire la însusirea în totalitate a prevederilor proiectului de contract, însoțită de proiectul de contract, semnat și stampilat pe fiecare pagină

l) Formularul de oferta

Neîndeplinirea acestor condiții de participare stipulate în prezentul duce la imposibilitatea participării la licitație.

Ofertanții vor fi luați în evidență pentru participare la licitație numai după achitarea taxei de participare platită la casieria comunei Vărăști sau la contul deschis la Trezoreria Giurgiu , depunând cu această ocazie și documentația de participare arătată mai sus, anexată cererii prin care solicită înscrierea la licitație.

Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă. Adjudecatarul licitației poate solicita restituirea garanției după semnarea contractului de închiriere.

VI. CRITERII DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire este prețul (chiria) cel mai mare ofertat.

VII. REGULI PRIVIND OFERTA

- 1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- (2) Ofertele se redactează în limba română.
- (3) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul **Oferte**, precizându-se data și ora.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- (5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

VIII. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Locul desfășurării licitației este la sediul primăriei Vărăști, situată comuna Vărăști, șoseaua Principală nr.75, jud. Giurgiu.

Licitatia de inchiriere se desfășoara la data, ora si locul mentionate in aruntul de licitatie. Orice modificare a acestora trebuie comunicata in prealabil celor interesati.

Ședința de licitație propriu-zisă este condusă de președintele comisiei de evaluare care declară deschisă ședința de licitație, prezintă obiectul licitației, și se vor deschide ofertele.

În cazul în care la licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura de licitație poate fi anulată licitația se va repeta.

La finalizarea procedurii, comisia de evaluare întocmește Procesul-verbal de desfășurare a licitației ce va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare precum și de către ofertanții participanți sau reprezentanții acestora. O copie a Procesului verbal al ședinței de licitație va fi comunicată ofertanților, respectiv împuterniciților acestora.

IX. CONTESTAȚII

Candidații pot face contestație.

(2) Contestația se formulează în scris, în cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului verbal de licitație, și se adresează spre soluționare conducătorului instituției organizatoare a licitației.

(3) Conducătorul instituției organizatoare va lua măsuri pentru soluționarea contestației, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare, de la data depunerii acesteia.

(4) Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziție licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile legii.

ÎNTOCMIT,

CONSILIER ACHIZIȚII PUBLICE

Smeardă Marian

CONTRASEMNEATĂ,
SECRETAR GENERAL
ANISOARA IULIA BĂLAN

ANEXA NR. 3
6 HCL nr. 53 / 10.06.2026
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TUDOR EL DOBRE

PROIECT

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. Părțile contractante:

Comuna Varasti , cu sediul în Comuna Varasti ,strada Soseau Principala nr..73, judetul Giurgiu , cod fiscal 5026710 ,tel : 0246237121 / fax : 0246237205

e-mail : primariavarasti@yahoo.com , cont _____

Deschis la trezoreria GIURGIU în calitate de proprietar/administrator – reprezentată prin Mahalean Acrian Radu având funcția de Primar

locator pe de o parte, și

SC _____, _____

cont _____ Deschis la _____, cod fiscal/CNP _____

Reprezentată prin _____ având funcția de ADMINISTRATOR

Locatar, pe de altă parte,

Au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere.

II. Obiectul contractului: Închirierea prin licitație publică, potrivit prevederilor legale, a spațiului cabinet stomatologic în suprafață utilă totală de 83,425 m.p. (inclusiv spații conexe) situat în comuna Vărăști, sat Dobreni, str. Vasile Militaru nr.97, care parte din domeniul privat al Comunei Vărăști cu destinația cabinet stomatologic nr. 4.

Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal semnat de părțile contractante în termen de maximum 30 zile de la data constituirii garanției.

Bunul este închiriat locatarului pentru destinația – cabinet stomatologic .

III. Durata contractului

Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 2 (doi) ani cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților.

IV. Prețul contractului: Chiria este în cuantum de _____ lei /lună. Plata chiriei se va face la casieria instituției sau în contul RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Giurgiu.

Plata chiriei se va face lunar în avans, până pe data de 20 (douăzeci) a lunii.

Chiria se va recalcula anual în raport cu rata inflației.

V. Drepturile locatarului

Locatarul are dreptul sa foloseasca bunul inchiriat ca un bun proprietar si numai pentru destinatia specificata in caietul de sarcini.

VI. Locatarul/chiriașul se obligă:

- a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să plătească chiria în avans în cuantumul și la termenul stabilite în contract; Neplata chiriei sau neîndeplinirea obligațiilor contractuale dau dreptul locatorului la reținerea contravaloarea acesteia din garanție. Locatarul este obligat să întreprindă garanția;
- c) să nu aducă atingere dreptului de proprietate a bunului prin faptele și actele juridice săvârșite;
- d) să plătească utilitățile aferente spațiului închiriat prin încheierea unei convenții în acest scop cu proprietarul;
- e) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități din cadrul imobilului. În acest sens locatarul are obligația să utilizeze în mod adecvat spațiile comune, păstrându-le această destinație. De asemenea locatarul are obligația de a nu produce pagube celorlalți locatari din cadrul imobilului.
- f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a spațiului închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- g) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;
- h) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construcție, după caz;
- i) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, cu amenajările, dotările funcționale aflate cel puțin în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire.
- j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;
- k) locatarul este obligat să exploateze spațiul, cu respectarea condițiilor impuse de normele P.S.I. și de altele reglementări legale în vigoare.
- l) la încetare contractului de locațiune prin atingere la termen, locatarul este obligat să restituie locatorului bunul de închiriat în starea în care a preluat. Dacă contractul încetează din culpa locatorului, acesta este dator să plătească chiria locatorului până la momentul când intervine o nouă încheiere care nu va depăși perioada de 90 de zile, precum și daunele care au rezultat din întrebuințarea necorespunzătoare a spațiului.
- m) locatarul are în sarcină să toate obligațiile privind protecția mediului, protecția muncii, stabilite de legislația în domeniu și răspunde de nerespectarea lor;
- n) nu poate subînchiria,
- o) încheia contract de comodat cu PJ sau PFA având același obiect de activitate

VII. Drepturile locatorului:

Locatorul are dreptul să inspecteze/verifice cum sunt exploatate bunurile închiriate, precum și modul în care e satisfăcut interesul public prin realizarea obiectivelor închirierii, verificând obligațiile asumate de locatar.

Să încaseze chiria conform contractului;

Să beneficieze de garanția constituită în cond.cap.VI, litera b) din prezentul contract;

Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe durata închirierii.

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

VIII. Locatorul/proprietarul se obligă:

a) să predea chiriașului bunul imobil/spațiul închiriat, și să nu îl tulbure pe locatar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

b) să asigure folosința liniștită și utilă a bunului imobil/spațiului închiriat, pe toata durata contractului;

c) să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta;

d) să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat.

IX. Încetarea contractului

Contractul încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

d) neplata pretului chiriei pe o perioadă mai mare de 30 de zile, atrage rezilierea de drept a contractului;

e) schimbarea destinației spațiilor în timpul derulării contractului atrage rezilierea de drept a acestuia;

f) în cazul în care interesul national sau local o impune prin denunțarea unilaterală de către locator.

g) prin acordul de voință al partilor.

X. Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de închiriere se vor rezolva pe cale amiabilă, în caz contrar sunt de competența instanței contencios administrativ de la sediul locatarului.

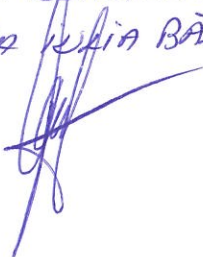
Pe toată durata contractului, locatorul și locatarul se vor supune legislației în vigoare din România.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în
două exemplare câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
PRIN PRIMAR,

LOCATAR,

CONTRASINURAREA,
SECRETAR GENERAL
ANISOARA IULIA BALAN



ANEXA NR. 4
60 HCL nr. 53/10.06.2026
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TUDOREA DOBRE

