

HOTĂRÂREA NR. 244

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

Consiliul Județean Constanța, întrunit în ședința din data de 22.08. 2018;

Având în vedere:

-Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Constanța;
-Raportul Direcției de Dezvoltare Județeană și Coordonarea Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ;

-Adresa Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța nr.R18785/11.06.2018 înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr.15864/11.06.2018;

-Raportul Direcției Generale Economico - Financiare;

-Raportul Direcției Generale de Administrare Publică și Juridică;

-Raportul Comisiei de Buget - Finanțe;

-Raportul Comisiei Juridice, Ordine Publică și Situații de Urgență;

-Raportul Comisiei pentru Investiții, Patrimoniu și Infrastructură.

Având în vedere prevederile art.861 alin.(3) Cod civil; ale art.14, art.15 și art.16 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică;

În temeiul dispozițiilor art.91 alin.(1) lit.„c”, alin.(4) lit. „a”, precum și ale art.97 și art.123 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă închirierea a 16 (șaisprezece) spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, **prin licitație publică deschisă cu strigare**, organizată de titularul dreptului de administrare, în scopul desfășurării de activități comerciale, după cum urmează:

- Spațiu comercial 1 – 22,75 mp – intrare Ambulatoriul integrat, Bd Tomis nr.145;
- Spațiu comercial 2 – 39,60 mp – intrare vizitatori Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța;
- Spațiu comercial 3 – 27,39 mp – intrare vizitatori Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța;
- Spațiu automat pentru băuturi calde – 1 mp – Ambulatoriul integrat, str. Ștefan cel Mare;
- Spațiu automat pentru băuturi calde – 1 mp – Secția TBC osteoarticular Agigea;
- 10 Spații automat pentru băuturi calde – 10x1 mp - Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța;
- 1 Spațiu pentru ATM – 1 mp - Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.

Art.2. Se aprobă **Regulamentul** privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice cu strigare pentru închirierea unor spații aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța în scopul desfășurării de activități comerciale, conform Anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.3. Se aprobă **Modelul cadru al Caietului de sarcini** privind licitația publică cu strigare pentru închirierea unor spații aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța în scopul desfășurării de activități comerciale, conform Anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre,;

Art.4. Se aprobă **Contractul – cadru de închiriere** a unor spații aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța în scopul desfășurării de activități comerciale, conform Anexei 3, parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.5. Se aprobă **Raportul de evaluare a Proprietății Imobiliare pentru stabilirea valorii de închiriere nr.5065/04.06.2018**, a unor spații aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, conform Anexei 4, parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit de evaluatorul autorizat Munteanu Vasile, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR.

Art.6. Se aprobă **prețul minim de pornire a licitației publice cu strigare** pentru fiecare spațiu în parte dintre cele prevăzute la art.1, **valori fără T.V.A.**, stabilite prin Raportul de evaluare ANEVAR, astfel:

- 47 lei/mp/lună – Spațiu comercial 1 – 22,75mp;
- 42 lei/mp/ lună – Spațiu comercial 2 – 39,60 mp;
- 45,9 lei/mp/ lună – Spațiu comercial 3 – 27,39 mp;
- 400 lei/mp/ lună – Spațiu automat pentru băuturi calde– 1,00 mp;
- 460 lei/mp/ lună – Spațiu ATM – 1,00 mp.

Art.7. Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța are dreptul să încaseze o cotă parte de 50% din prețul închirierii, restul de 50% urmând a fi virat în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data încasării, la bugetul Județului Constanța – titular al dreptului de proprietate publică.

Art.8. Direcția Generală de Administrație Publică și Juridică va transmite prezenta hotărâre persoanelor interesate, în vederea ducerii la îndeplinire.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 33 voturi pentru, — voturi împotrivă și — abțineri.

Constanța, 22.08- 2018

PREȘEDINTE,
MARIUS HORIA TUTUIANU

Contrasemnează:
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
MARIANA BELU

REGULAMENT

privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice deschise cu strigare pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

CAPITOLUL I. Domeniul de aplicare.

Art. 1. - Prezenta procedură reglementează modul de organizare și desfășurare a licitației publice deschise cu strigare pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale.

CAPITOLUL II. Definiții

Art. 2. - În sensul prezentei proceduri, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) contract de închiriere** - contractul prin care Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, denumit locator, se obligă să asigure unei persoane, denumit locatar, folosință temporară, totală sau parțială a unui bun imobil, în schimbul unei sume de bani numită chirie;
- b) activități complementare** - orice alte activități care trebuie derulate pentru realizarea activităților de comercializare și de prestări servicii pe spațiile închiriate;
- c) bunuri imobile** - spațiile aflate în domeniul public al Consiliului Județean Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, pentru care se organizează licitația în vederea închirierii pentru desfășurarea de activități comerciale;
- d) inițierea procedurii de închiriere** - prima etapă în cadrul procedurii de închiriere, în care compartimentele din cadrul Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța elaborează și înaintează spre aprobare referatul de oportunitate și caietul de sarcini;
- e) avizarea documentației de închiriere** - etapă din cadrul procedurii de închiriere în care se aprobă referatul de oportunitate și forma finală a caietului de sarcini;
- f) licitația publică** - etapă din cadrul procedurii de închiriere în care se analizează și se evaluează ofertele depuse, se licitează și se stabilește oferta câștigătoare;

g) *atribuirea contractului de închiriere* - etapă din cadrul procedurii de închiriere în care se încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător.

CAPITOLUL III - Etapele procedurii.

SECȚIUNEA A - Inițierea procedurii de închiriere

Art. 3. - Compartimentele de specialitate din cadrul Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța inițiază procedura de închiriere prin întocmirea referatului de oportunitate și completarea caietului de sarcini, conform modelului-cadru aprobat prin hotărâre a consiliului județean, denumite împreună documentația de închiriere.

Art. 4. - (1) Referatul de oportunitate cuprinde în mod obligatoriu următoarele date:

- a) descrierea bunului imobil care urmează a fi închiriat, inclusiv situația juridică a acestuia (sarcini, privilegii etc.);
- b) precizarea expresă a activității pentru care se solicită încheierea contractului de închiriere;
- c) nivelul minim al chiriei propuse și aprobate ca preț de pornire la licitație prin hotărâre a consiliului județean, care nu poate fi mai mic decât cel stabilit prin evaluare;
- d) motivele de ordin economic și social, după caz, care justifică încheierea contractului de închiriere;
- e) durata închirierii, care este de maximum 2 (doi) ani putându-se prelungi pe o perioadă de maximum 6 (șase) luni prin act adițional;
- f) alte considerații care fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere.

(2) Stabilirea cuantumului chiriei minime de la care va fi pornită licitația se realizează pe baza unei expertize de evaluare de specialitate, întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, la comanda Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța și se aprobă prin hotărâre a consiliului județean.

Art. 5. - Caietul de sarcini va conține, în mod obligatoriu:

- a) datele de identificare ale instituției care inițiază licitația, titulara dreptului de administrare;
- b) descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii;
- c) condițiile de închiriere și regimul de exploatare a bunului, inclusiv scopul/destinația spațiului închiriat);
- d) criteriul de selecție utilizat;
- e) cerințele privind calificarea ofertanților, respectiv:
 - informații generale despre ofertant;
 - certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului;
 - declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de administrare;

- cazierul fiscal al ofertantului;
- f) dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului; statut și/sau act constitutiv, după caz;
- g) garanții, respectiv cuantumul a minimum 3(trei) chirii lunare;
- h) destinația bunurilor imobile care fac obiectul închirierii;
- i) interdicția subînchirierii sau cesionării bunului imobil și/sau a contractului de închiriere ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de închiriere, a destinației/scopului pentru care s-a făcut închirierea spațiului;
- j) posibilitatea și condițiile prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional;
- k) clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere;
- l) facilități suplimentare, dacă este cazul;
- m) durata închirierii, stabilită conform celor prevăzute în referatul de oportunitate;

SECȚIUNEA B. Aprobarea documentației de închiriere.

Art. 6. – Modelul-cadru al Caietului de Sarcini și Modelul-cadru al Contractului de Închiriere se aprobă de către Consiliul Județean Constanța, în calitate de proprietar al terenului.

SECȚIUNEA C. Licităția publică deschisă cu strigare.

Art. 7. - Licităția publică deschisă cu strigare se desfășoară în 2 etape:

I. Calificarea participanților;

II. Licităția cu strigare

Art. 8. - Compartimentele din cadrul Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța au obligația de a publica în cel puțin un ziar de circulație națională și unul de circulație locală, cât și pe website-ul propriu, cu cel puțin **15 zile** înainte de data fixată pentru organizarea licitației, un anunț de participare, care cuprinde următoarele date:

- a) denumirea autorității publice care organizează licitația;
- b) obiectul și durata închirierii;
- c) condițiile de participare;
- d) data, adresa și ora-limită a depunerii documentelor de calificare, data și locul deschiderii acestora, precum și obligativitatea participării reprezentanților participanților la data stabilită pentru deschiderea acestora;
- e) modul de obținere a documentelor licitației.

Art. 9. - (1) Documentele depuse, precum și respectarea procedurii licitației în ambele sale etape, se analizează și se evaluează de către o comisie numită în acest scop prin dispoziția

managerului Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, denumită în continuare Comisia de Evaluare.

(2) Comisia de Evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri și are un președinte, care stabilește modalitatea de lucru a comisiei. Pentru fiecare membru al Comisiei de Evaluare se va desemna cel puțin un membru supleant, care va înlocui membrul Comisiei de Evaluare care nu poate fi prezent din motive obiective. Secretariatul Comisiei de Evaluare se asigură de către persoane desemnate prin decizie a managerului. Hotărârile în cadrul Comisiei de Evaluare se iau cu majoritatea voturilor membrilor comisiei.

(3) Atribuțiile Comisiei de Evaluare sunt:

- a) deschiderea ofertelor;
- b) verificarea fiecărei oferte în corelație cu cerințele caietului de sarcini;
- c) întocmirea hotărârii de evaluare prin care se stabilesc participanții calificați în etapa de licitare;
- d) stabilirea ofertelor neeligibile sau neconforme și a motivelor care au stat la baza respingerii acestora;
- e) întocmirea procesului verbal de desfășurare a procedurii
- f) întocmirea hotărârii de selecție prin care se stabilesc participanții calificați;
- g) întocmirea hotărârii prin care se stabilește ofertantul câștigător în urma licitației cu strigare;
- h) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

(4) Membrii Comisiei de Evaluare care nu sunt de acord cu decizia adoptată au dreptul de a-și prezenta punctul de vedere separat, printr-o notă scrisă, atașată hotărârii de evaluare.

I. Calificarea participanților

Art. 10. (1) Documentele de calificare se depun cu cel puțin 24 de ore înainte de data organizării licitației, în plic sigilat, la sediul Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, până la data-limită de depunere menționată în anunț.

(2) Plicul va fi marcat cu denumirea și adresa locatorului (titularul dreptului de administrare) și cu inscripția "*A nu se deschide înainte de data de, ora, locul.....*" și va indica bunul imobil (spațiul cu destinație comercială) pentru care participă la licitație; în interior plicul trebuie să cuprindă înscrisurile reprezentând documentația de calificare.

(3) În interiorul plicului vor fi depuse actele solicitate pentru calificarea participanților.

(4) Toate documentele de calificare trebuie să fie ștampilate și semnate cu numele în clar de reprezentantul legal sau de împuternicitul special autorizat să angajeze participantul în contractul de închiriere și să aibă trecută data la care s-a redactat respectivul document. Orice

ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să le semneze.

(5) Deschiderea plicurilor va avea loc numai în prezența reprezentanților participanților, absența oricăruia dintre aceștia conducând la descalificarea participantului al cărui reprezentant nu este prezent.

(6) De asemenea, lipsa oricărui document de calificare sau depunerea în ziua deschiderii a unui document solicitat inițial atrage descalificarea participantului aflat într-o astfel de situație.

Art. 11. - Dacă până la expirarea termenului-limită de depunere a documentației nu se depun cel puțin două plicuri, titularul dreptului de administrare reia procedura de atribuire a contractului de închiriere a spațiului, începând cu etapa publicării anunțului de participare.

Art. 12. – În cazul în care, după deschiderea plicurilor, nu sunt cel puțin două documentații care îndeplinesc cerințele din caietul de sarcini, procedura de licitație se reia începând cu publicarea anunțului de participare.

Art. 13. (1) După deschiderea plicurilor, Comisia de Evaluare va proceda la deschiderea plicurilor, la evaluarea documentelor depuse în termen și a conformității acestora cu cerințele din caietul de sarcini, va stabili care participanți sunt calificați și care participanți sunt descalificați, consemnând toate aceste aspecte într-un proces-verbal care va fi semnat de către toți membrii Comisiei de Evaluare prezenți și de către toți reprezentanții participanților prezenți. De - asemenea, comisia de Evaluare va emite o Hotărâre de selecție în care vor fi consemnați participanții calificați pentru etapa a II-a – licitația cu strigare.

(2) Numai participanții prezenți și ale căror documentații au fost declarate ca fiind conforme cu caietul de sarcini vor putea participa la a doua etapă - licitația cu strigare.

II. Licitația cu strigare

Art. 14. (1) Prețul de pornire al licitației este cel aprobat prin Hotărâre a Consiliului Județean Constanța în baza raportului de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR selectat de către Spitalului Clinic Județean de Urgență „ Sf. Apostol Andrei” Constanța.

(2) Comisia de Evaluare va deschide cea de-a II-a etapă - licitația cu strigare, invitându-i pe reprezentanții participanților calificați prezenți, în ordinea depunerii plicurilor, să ofere un preț/chirie, începând cu prețul de pornire la licitație stabilit conform celor menționate la alineatul (1), iar *pasul la licitație va fi de 10% din prețul de pornire la licitație, peste ultimul preț oferit.*

(3) Va fi declarată câștigătoare oferta cu cel mai mare preț (chirie) oferit în cadrul etapei licitației cu strigare.

Art. 15. – Toate aspectele, precum și rezultatul licitației se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de către membrii comisiei. De asemenea, Comisia de Evaluare va emite o Hotărâre prin care se stabilește ofertantul câștigător în urma licitației cu strigare.

Art. 16. - (1) Contestații pot fi formulate în termen de **3 zile** lucrătoare, calculate de la data licitației, și se depun la sediul organizatorului licitației.

(2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de **3 zile** lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie constituită în acest scop prin dispoziție a managerului Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult două zile de la soluționare.

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

(4) Comisia analizează contestația formulată și decide, după caz, admiterea sau respingerea acesteia, întocmind în acest scop un proces-verbal.

(5) În situația în care contestația este admisă, comisia anulează decizia Comisiei de evaluare adoptată inițial și dispune reluarea procedurii de licitație.

SECȚIUNEA D. Atribuirea contractului de închiriere.

Art. 17. – (1) În termen de maxim **5 zile** de la împlinirea termenului de contestare sau de la soluționarea contestației/contestațiilor, dacă asemenea căi de atac au fost exercitate, Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța va încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(2) Modelul contractului de închiriere este aprobat de către Consiliul Județean Constanța.

Art. 18. - Refuzul explicit al ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de **3 zile** de la invitația de a semna contractul ori neprezentarea acestuia la semnarea contractului în același termen atrag anularea rezultatului procedurii pentru spațiul respectiv.

Art. 19. - În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză explicit încheierea contractului de închiriere ori nu se prezintă în termen pentru semnarea lui, contractul de închiriere se poate încheia cu ofertantul clasat pe locul următor, dacă acesta există sau se poate organiza o nouă procedură de licitație, pe baza propunerii managerului Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța .

CAPITOLUL IV. Dispoziții finale.

Art. 20. - (1) Contractul de închiriere și orice act adițional la acesta se semnează numai după verificarea respectării cerințelor din caietul de sarcini și a clauzelor din contractul-cadru de către compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.

(2) Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu prevederile din contractul-cadru, precum și alte cauze considerate necesare.

(3) Contractele de închiriere și actele adiționale ulterior încheiate cu nerespectarea prevederilor din caietul de sarcini referitoare la preț, durată și destinația spațiului sunt lovite de nulitate absolută și nu produc efecte juridice.

Art. 21. - (1) Contractele de închiriere se pot încheia cu orice persoană fizică sau juridică, român sau străin, după caz, în condițiile legii și ale prezentului Regulament.

(2) Prelungirea contractelor de închiriere se va face pe o perioadă de maxim 6 luni și este permisă numai dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- a. locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;
- b. locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- c. locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;
- d. locatarul nu se află în procedură de insolvență;
- e. locatarul a exploatat spațiile conform prevederilor contractului-cadru .

(3) La împlinirea termenului de închiriere, spațiile prevăzute la art. 1 în cazul cărora nu operează prelungirea contractului prin act adițional vor fi închiriate prin licitație publică, organizată și desfășurată în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și cu dispozițiile legale în vigoare la acea dată.

Art. 22. - (1) Persoanele care dobândesc calitatea de locatar al spațiilor respective au obligația amenajării acestora pe cheltuiala proprie, conform destinației pentru care au fost scoase la licitație și cu respectarea tuturor prevederilor legale aplicabile.

(2) Dotările și amenajările spațiilor făcute de locatari vor rămâne, la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în sarcina acestuia.

Art. 23. - Compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța au obligația de a asigura păstrarea documentelor care stau la baza încheierii contractului de închiriere pe toată durata acestuia și cel puțin 3 ani de la data încetării lui.

Art. 24. – Din sumele încasate cu titlu de chirie, instituția publică în calitate de locator reține o cotă-parte de 50%, iar cealaltă cotă-parte se virează lunar la bugetul proprietarului, Consiliul Județean Constanța.

PREȘEDINTE,
TUTUIANU MARIUS HORIA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
BELU MARIANA

ANEXA NR.1

La H.C.J. Constanța nr. ²⁴⁴.../2018

REGULAMENT

privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

**Direcția de Dezvoltare Județeană și Coordonarea
Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ
Director executiv,
Mihaela Anca PETRACHI**

**Direcția Generală Economico - Financiară
Director General,
Georgeta BLACIOTI**

**Direcția generală de Administrație Publică și Juridică
Director General,
Leila BANCIU**

**Întocmit,
Dezvoltare și Coordonare
Roxana DUMITRU**

MODEL-CADRU

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

PROPRIETAR: Județul Constanța

ADMINISTRATOR ȘI ORGANIZATOR LICITAȚIE PUBLICĂ: Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța

C U P R I N S :

- 1. DATE DE IDENTIFICARE ALE ADMINISTRATORULUI (LOCATORULUI);**
- 2. DESCRIEREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII;**
- 3. CONDIȚIILE ȘI REGIMUL DE EXPLOATARE PENTRU SPAȚIILE ÎNCHIRIATE;**
- 4. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT;**
- 5. CERINȚE (DOCUMENTELE NECESARE) PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR;**
- 6. DURATA ÎNCHIRIERII;**
- 7. PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI PUBLICE;**
- 8. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI;**
- 9. ALTE INFORMAȚII.**

1.DATE DE IDENTIFICARE ALE ADMINISTRATORULUI (LOCATORULUI)

Denumire: SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „SF. APOSTOL ANDREI” CONSTANȚA	
Adresa: B-DUL TOMIS, NR. 145	
Localitate: CONSTANȚA	CUI: 4301103
E-mail: secretariat@spitalulconstanta.ro	Fax: 0241/665659
Adresa de internet: <u>www.spitalulconstanta.ro</u>	

2. DESCRIEREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Prezentul Caiet de Sarcini inițiază procedura de închiriere, prin licitație publică deschisă cu stingere, a spațiilor proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale;

Spațiul ce face obiectul închirierii:

- este situat în, b-dul....., Spațiu comercial nr.....,
- are o suprafață de mp,
- are destinație comercială:,
- fiind dotat cu utilități :.....

3. CONDIȚIILE ȘI REGIMUL DE EXPLOATARE PENTRU SPAȚIILE ÎNCHIRIATE

Condițiile și regimul de exploatare pentru spațiile închiriate din cadrul Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța vor fi stipulate în contractul de închiriere.

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

- apărarea împotriva incendiilor,
- consumul și comercializarea produselor din tutun și alcool,
- protecția mediului.

Locatarul are obligația de a nu subînchiria sau cesașiona spațiul închiriat.

4. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT

Criteriul de selecție utilizat este *prețul (chiria) cel mai mare oferat*.

5. CERINȚE (DOCUMENTELE NECESARE) PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR

Documentele necesare participării la licitația publică sunt:

(1) copii certificate după: Certificatul de Înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, Certificatul Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului (inclusiv copii de pe toate actele adiționale), Certificatul de Înregistrare Fiscală; Actul Constitutiv și Statutul Asociației sau Fundației sau după orice acte de constituire, după caz.

(2) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetul local și către bugetul de stat consolidat prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de Serviciul Taxe și Impozite Locale și de Agenția Națională de Administrare Fiscală, ambele în original;

(3) declarație notarială a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire, respectiv solicitarea operatorului de eliberare a documentației de atribuire înregistrată de către Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța;

(5) procură legalizată la Notarul public pentru persoane împuternicite să participe la licitație

(6) cerere tip de participare la licitație (FORMULARUL NR. 1), completată în clar, semnată și stampilată de ofertant.

(7) Documentele necesare înscrierii la licitație se vor introduce într-un plic care se va închide și se va sigila cu ștampila ofertantului.

6. DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 2 (doi) ani, începând cu data semnării contractului de ambele părți. Durata poate fi prelungită prin act adițional, în condițiile Regulamentului privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea unor spații, proprietate publică a

Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

Contravaloarea utilităților, reprezentând consumul lunar de energie electrică, apă-canal, salubritate, gaze naturale, servicii de curățenie, etc, se va achita la contabilitatea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.

7. PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI PUBLICE CU STRIGARE

Prețul minim de începere a licitației publice deschise cu strigare este aprobat prin Hotărâre a Consiliului Județean Constanța în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, conform evaluării pentru fiecare spațiu în parte /lună, preț ce nu include contravaloarea utilităților aferente spațiului.

Plata utilităților aferente spațiului închiriat se va plăti de către locatar.

8. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, fără intervenția instanței de judecată și fără nicio altă formalitate (pact comisoriu grad IV);
- d) 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;
- e) alte cauze de încetare a contractului de închiriere reglementate de lege.

9. ALTE INFORMAȚII

- a) ofertantul declarat castigator are obligația de a constitui în termen de maxim 5 zile garanția, respectiv cuantumul minim a 3 (trei) chirii lunare;
- b) neconstituirea garanției atrage anularea/rezilierea de drept contractului încheiat, fără nicio altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești.

- NOTĂ: Prezentul caiet de sarcini reprezintă un model-cadru, putând fi completat cu mențiunile considerate necesare de către organizatorul licitației.

**PREȘEDINTE,
TUTUIANU MARIUS HORIA**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
BELU MARIANA**

ANEXA NR.2

La H.C.J. Constanța nr. ²⁴⁴2018

MODEL-CADRU CAIET DE SARCINI pentru închirierea, prin licitație publică, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

**Direcția de Dezvoltare Județeană și Coordonarea
Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ
Director executiv,
Mihaela Anca PETRACHI**

**Direcția Generală Economico - Financiară
Director General,
Georgeta BLACIOTI**

**Direcția generală de Administrație Publică și Juridică
Director General,
Leila BANCIU**

**Întocmit,
Dezvoltare și Coordonare
Roxana DUMITRU**

CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE

a spațiilor, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

CAP.I PĂRȚILE CONTRACTULUI

Prezentul contract se încheie astăzi între:

Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, cu sediul în mun. Constanța, bld. Tomis, nr. 145, având CUI RO4301103, cu cont bancar nr. RO84TREZ23121F300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, reprezentat legal prin manager – Cătălin Nicolae GRASA, în calitate de **LOCATOR**

și

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

CAP.II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința spațiului închiriat, situat în bld. _____, cu o suprafață totală de mp (denumit în continuare spațiu de închiriat), având datele de identificare prevăzute în anexa nr.1, care face parte integrantă din prezentul contract-cadru, în scopul desfășurării de activități comerciale.

Art. 2. (1) Locatorul predă locatarului spațiul închiriat la data de

(2) Predarea primirea se va consemna în procesul-verbal de predare-primire care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică/tehnică a bunului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării - primirii. După primirea în folosință a spațiului, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului închiriat.

CAP. III SCOPUL CONTRACTULUI

Art. 3. Spațiul închiriat este dat în folosință locatarului pentru..... (destinația pentru care a fost adjudecat).

Art. 4. Destinația spațiului nu poate fi schimbată.

CAP. IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 5. Durata contractului este 2 (doi) ani cu posibilitatea prelungirii prin act adițional pentru o perioadă de maxim 6 luni, cu respectarea legislației în vigoare și a Regulamentului privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice deschise cu strigare pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.

Art. 6. Partea interesată poate solicita în scris prelungirea contractului, cu un preaviz de 15 zile înaintea expirării datei contractuale, pentru o perioadă ce nu poate depăși 6 luni, timp în care se va demara procedura de scoatere la licitație.

CAP. V. PRETUL CONTRACTULUI

Art. 7. (1) Chiria lunară este de _____. Plata chiriei se face lunar cash sau prin ordin de plată, cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare din lună, după care locatarul este de drept în întârziere.

(2) Neplata în termen a chiriei atrage o penalitate de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(3) În caz de neplată a chiriei și a utilităților pe o durată de cel mult 30 de zile, se va trece la executarea silită și evacuarea locatarului, prezentul contract având valoare de înscris autentic, constituind titlu executoriu, locatarul fiind de drept în întârziere.

CAP. VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI.

Art. 8. Locatorul are dreptul de a încasa chiria rezultată din închirierea spațiului, în condițiile și termenele stipulate în prezentul contract.

Art. 9. Locatorul are următoarele obligații:

- să predea locatarului spațiul închiriat, în stare normală de folosință, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract;
- să asigure folosința linistită și utilă a spațiului închiriat pe toată durata contractului;
- să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.

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

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

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

CAP. VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI.

Art.13. (1) Locatarul are dreptul de a folosi spațiul închiriat, conform destinației stabilite potrivit prezentului contract.

(2) Persoanele care dobândesc calitatea de locatar al spațiilor respective au obligația amenajării acestora pe cheltuiala proprie, conform destinației pentru care au fost scoase la licitație și cu respectarea tuturor prevederilor legale aplicabile.

(3) Dotările și amenajările spațiilor făcute de locatari vor rămâne, la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în sarcina acestuia.

Art.14. (1) Obligațiile locatarului:

- să achite chiria în cuantumul și la termenul convenit prin contract;
- să folosească spațiul numai conform destinației sale, în caz contrar contractul urmând a fi reziliat de drept;
- să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor și accesoriilor aferente;
- să plătească contravaloarea utilităților pentru spațiile folosite exclusiv de acesta, precum și pentru spațiile de folosință comună, dacă este cazul;
- să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor din folosință exclusivă, pentru menținerea stării de folosință pe toată durata contractului;
- să repare sau să înlocuiască elementele din folosință comună ca urmare a folosirii necorespunzătoare;
- să permită locatarului să execute, într-o perioadă stabilită de comun acord, lucrările de reparație și întreținere care-i cad în sarcină;

- să suporte toate consecințele juridice în cazul în care refuză predarea spațiului la expirarea perioadei de închiriere;
- să asigure curățenia și igienizarea spațiului și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să suporte toate cheltuielile născute ca urmare a neglijenței sau folosirii în mod necorespunzător a imobilului închiriat;
- să nu execute niciun fel de reparații sau modificări la spațiul închiriat sau la instalațiile aferente, fără acordul locatorului;
- să restituie locatorului spațiul închiriat la termenul stabilit pentru încetarea contractului;
- să notifice locatorul cu 30 de zile înainte intenția de denunțare unilaterală a contractului pentru a se putea perfectă actele de predare primire și a se încheia actele de constatare a stării tehnice a spațiului;
- să permită accesul locatorului pentru verificarea aparatelor de măsurare a utilităților.

CAP. VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.15. Contractul de locațiune încetează în următoarele cazuri:

- a) denunțare unilaterală de către oricare dintre părți, cu notificarea prealabilă a celeilalte părți cu 30 zile înainte de data la care produce efecte.
- b) reziliere. Rezilierea contractului de închiriere se poate face în cazul în care una din părți nu și-a îndeplinit sau și-a îndeplinit defectuos obligațiile asumate. Partea care invocă rezilierea va notifica cealaltă parte cu cel puțin 20 zile înainte de data la care rezilierea produce efecte. Notificarea de reziliere se transmite în scris. Notificarea este valabil transmisă și produce efecte chiar dacă partea căreia îi este adresată refuză s-o primească, cu condiția ca aceasta (notificarea) să fie expediată la adresa imobilului care face obiectul locațiunii. Rezilierea operează de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără nicio altă formalitate (pact comisoriu grad IV).
- c) dacă bunurile care fac obiectul locațiunii sunt distruse în întregime sau nu mai pot fi folosite conform destinației stabilite, locațiunea încetează de drept;
- d) încetarea dreptului de proprietate pe care locatorul îl are asupra bunurilor determină încetarea de drept a contractului.

Art.16. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai cu acordul părților exprimat în scris, conform art. 5.

Art.17. La încetarea locațiunii, locatarul este obligat să restituie bunurile imobile în starea în care le-a primit. Restituirea se face pe baza de proces-verbal de predare.

CAP. IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.18. În cazul în care locatarul nu achită locatorului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, datorează penalități de întârziere în cuantum de 0,5% din suma scadentă pe zi de întârziere, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

Art. 19. În cazul în care locatarul nu-și execută obligația privind efectuarea reparațiilor care-i cad în sarcină, producând astfel deteriorarea spațiului închiriat, datorează o sumă în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului, cu titlu de daune interese.

Art. 20. În cazul în care locatarul folosește spațiul contrar destinației stabilite, datorează o sumă în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului, cu titlu de daune interese.

CAP. X. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art.21. Este interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat.

Art.22. Spațiul este destinat exclusiv uzului titularului de contract. Nerespectarea destinației spațiului atrage după sine rezilierea contractului și plata de daune interese în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului.

CAP. XI. ÎMBUNĂTĂȚIRI

Art.23. Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații ce se execută de locatar rămân bunuri caștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru violarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu autorizația scrisă a locatorului.

Art.24. Locatarul va putea monta firme sau reclame numai cu acordul locatorului, în locurile acceptate de acesta, după obținerea avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

CAP.XII. FORȚA MAJORĂ.

Art.25. Părțile vor fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor condiții de forță majoră.

Art.26. Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța respectivul caz, în scris, celeilalte părți imediat ce a luat la cunoștință de producerea acestuia.

Art.27. Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile și instituțiile abilitate în acest sens, în cel mult 5 zile de la data producerii cazului de forță majoră.

Art.28. Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța în scris celeilalte părți imediat ce a luat la cunoștință de încetarea respectivului caz și de a relua imediat executarea prezentului contract.

CAP. XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.29. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract se va soluționa de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului, în cazul în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, prin mediere.

CAP. XIV. DISPOZIȚII FINALE

Art.30. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.31. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în prezentul contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau fax.

Prezentul contract s-a încheiat astăziîn 2 ex.

- NOTĂ: Prezentul contract de închiriere reprezintă un model-cadru, putând fi completat cu mențiunile considerate necesare de către organizatorul licitației.

PREȘEDINTE,
TUTUIANU MARIUS HORIA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
BELU MARIANA

ANEXA NR. 3

La H.C.J. Constanța nr. 244/2018

CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE a spațiilor, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

**Direcția de Dezvoltare Județeană și Coordonarea
Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ
Director executiv,
Mihaela Anca PETRACHI**

**Direcția Generală Economico - Financiară
Director General,
Georgeta BLACIOTI**

**Direcția generală de Administrație Publică și Juridică
Director General,
Leila BANCIU**

**Întocmit,
Dezvoltare și Coordonare
Roxana DUMITRU**

GMT

EVALUARI ȘI CONSULTANȚĂ

Membru corporativ ANEVAR

Sediu social: Str. Eugen Barbu, Nr. 8, Jud. Vaslui
Nr. Reg. Com. J37/383/2008, CUI 23875960
Tel/Fax: 0235 313334
Tel: 0745.973.930, 0729.066.206, 0766.499.074
E-mail: gmt.evaluari@gmail.com

ANEXA NR. 4
la HCG NR. 244/2018

Scrisoare de transmitere

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea ofertelor de chirii aparținând Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Ap. Andrei”, având în administrare și Spitalul TBC Agiea și Policlinica nr. 2, situate în localitatea Constanța, Jud. Constanța., doresc să vă comunic următoarele:

- ▶ La cererea dumneavoastră, am inspectat și evaluat proprietatea compusă din:
 - Spații comerciale respectiv:
 - Spațiu Optica - 22,75mp - intrare policlinica 1
 - Spațiu alimentar Arimex - 39,60mp - intrare vizitatori
 - Spațiu alimentar Vanimar - 27,39mp - intrare vizitatori
 - Spațiu pentru bauturi calde – 1mp, 1 buc. – Policlinica nr. 2
 - Spațiu pentru bauturi calde – 1mp, 1 buc. – Spitalul TBC Agiea
 - Spațiu pentru bauturi calde – 1 mp, 10 buc. – Spitalul Județean de Urgență
 - Spațiu pentru ATM – 1mp.
- ▶ Scopul evaluării este stabilirea **valorii de închiriere**, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ▶ Evaluatorul nu are niciun interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice fel de sarcini;
- ▶ Data de referință a evaluării este **04.06.2018**, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării este de **4,6566 Ron/Eur**;
- ▶ Inspectia proprietatii a fost realizată de către evaluator Barda Liviu în data de **25.05.2018**.
- ▶ În estimarea valorii de închiriere corespunzătoare proprietatii analizate, evaluatorul a utilizat:
 - Abordarea prin comparație directă pentru ofertele de chirii.

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

VALOAREA DE INCHIRIERE RECOMANDATĂ	Imobil	Suprafata utila (m²)	Valoare (lei)
	Spatiu comercial 1	22,75 m²	47 lei/mp
	Spatiu comercial 2	39,60 m²	42 lei/mp
	Spatiu comercial 3	27,39 m²	45,9 lei/mp
	Spatiu Automat bauturi calde 12 buc.	1,00 m²	400 lei/mp
	Spatiu ATM	1,00 m²	460 lei/mp
VALOAREA DE INCHIRIERE NU CONȚINE T.V.A.			

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

Munteanu Vasile – evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare **pentru stabilirea valorii de inchiriere**

Nr. inreg. 5065 din 04.06.2018



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

VALOAREA DE INCHIRIERE:

Imobil	Suprafata utila (m ²)	Valoare (lei)
Spatiu comercial 1	22,75 m ²	47 lei/mp
Spatiu comercial 2	39,60 m ²	42 lei/mp
Spatiu comercial 3	27,39 m ²	45,9 lei/mp
Spatiu Automat bauturi calde 12 buc.	1,00 m ²	400 lei/mp
Spatiu ATM	1,00 m ²	460 lei/mp

Valoarea nu contine TVA

(1 EUR = 4,6566 RON)

Proprietate compusa din spatii comerciale:

- Spatiu Optica - 22,75mp - intrare policlinica 1
- Spatiu alimentar Arimex - 39,60mp - intrare vizitatori
- Spatiu alimentar Vanimar - 27,39mp - intrare vizitatori
- Spatiu pentru bauturi calde – 1mp, 1 buc. – Policlinica nr. 2
- Spatiu pentru bauturi calde – 1mp, 1 buc. – Spitalul TBC Agiea
- Spatiu pentru bauturi calde – 1 mp, 10 buc. – Spitalul Judetean de Urgenta
- Spatiu pentru ATM – 1mp.

Data

Inspectiei: 25.05.2018
Evaluarii: 04.06.2018

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

CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	
I. INTRODUCERE.....	3
1. Declaratie de conformitate	3
2. Certificare	4
3. Sinteza evaluarii.....	4
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1. Identificarea utilizatorilor desemnati	6
2. Identificarea proprietatii	6
3. Scopul evaluarii	7
4. Tipul de valoare	7
5. Restrictii de utilizare, distribuire, publicare.....	7
6. Data evaluarii, data inspectiei si moneda raportului	8
7. Natura si sursa informatiilor utilizate	8
8. Premisele evaluarii.....	8
9. Ipoteze generale, ipoteze speciale.....	9
10. Responsabilitatea fata de terti	10
III. PREZENTAREA DATELOR	11
1. ADRESA SI PROPRIETARUL	11
1.1 Proprietatea	11
1.2 Proprietari si situatia juridica	11
1.3 Ipotezi.....	11
1.4 Utilizarea actuala.....	12
2. Date despre aria de piata, oras, vecinatati, localizare	12
2.1 Cartier.....	12
2.2 Strada	12
2.3 Transportul public	12
2.4 Zona	12
3. INFRASTRUCTURA TERENULUI.....	12
3.1 Suprafata terenului	12
4. STAREA PROPRIETATII.....	13
4.1 Imbunatatiri	13
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	15
VI. EVALUAREA PROPRIETATII	17
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
ANEXE.....	21

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
MUNTEANU VASILE
LEGIMATIE NR. 14433/ 2018

2. CERTIFICARE

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- ▶ Afirmațiile declarate de către noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 25.05.2018.
- ▶ Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele generale și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- ▶ Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ▶ Implicarea noastră în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
- ▶ Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018. Posedam cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

3. SINTEZA EVALUARII

- Obiectul evaluării este reprezentat de proprietăți imobiliare de tip spații comerciale și spații pe care sunt amplasate automate de băuturi calde și bancomat, amplasate în jud. Constanța în incinta Spitalului Județean de Urgență Sf. Ap. Andrei..
- Scopul evaluării este stabilirea **valorii de închiriere**, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Data de referință a evaluării este 04.06.2018, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării este de **4,6566 Ron/Eur**;
- Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator Barda Liviu, MEMBRU Titular ANEVAR, evaluator, legitimație 10558 / 2018.
- În estimarea valorii de închiriere corespunzătoare proprietății analizate, evaluatorul a utilizat o abordare cuprinsă în metodologia de evaluare:

Abordarea prin comparație directă:

Imobil	Suprafața utilă (m²)	Valoare (lei)
Spațiu comercial 1	22,75 m²	47 lei/mp
Spațiu comercial 2	39,60 m²	42 lei/mp
Spațiu comercial 3	27,39 m²	45,9 lei/mp
Spațiu Automat băuturi calde 12 buc.	1,00 m²	400 lei/mp
Spațiu ATM	1,00 m²	460 lei/mp

VALOAREA DE INCHIRIERE RECOMANDATĂ	Imobil	Suprafața utilă (m²)	Valoare (lei)
	Spațiu comercial 1	22,75 m²	47 lei/mp
	Spațiu comercial 2	39,60 m²	42 lei/mp
	Spațiu comercial 3	27,39 m²	45,9 lei/mp
	Spațiu Automat băuturi calde 12 buc.	1,00 m²	400 lei/mp
	Spațiu ATM	1,00 m²	460 lei/mp
VALOAREA DE INCHIRIERE NU CONTINE T.V.A.			
VALOAREA DE INCHIRIERE NU CONȚINE T.V.A.			

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

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

CAP II – TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

1. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNATI

PROPRIETARI ; SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA SF. AP. ANDREI
DESTINATAR SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA SF. AP. ANDREI

2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Proprietate compusa din spatii comerciale:

- ▶ - Spatiu Optica - 22,75mp - intrare policlinica 1
- ▶ - Spatiu alimentar Arimex - 39,60mp - intrare vizitatori
- ▶ - Spatiu alimentar Vanimar - 27,39mp - intrare vizitatori
- ▶ - Spatiu pentru bauturi calde – 1mp, 1 buc. – Policlinica nr. 2
- ▶ - Spatiu pentru bauturi calde – 1mp, 1 buc. – Spitalul TBC Agigea
- ▶ - Spatiu pentru bauturi calde – 1 mp, 10 buc. – Spitalul Judetean de Urgenta
- ▶ - Spatiu pentru ATM – 1mp.

3. SCOPUL EVALUARII

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

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

4. TIPUL DE VALOARE

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

În conformitate cu scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018**, care includ și Standardele de Evaluare SEV, respectiv:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general);
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV310 –Evaluari ale dreptului de proprietate asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)

- **SEV 400** – Verificarea evaluării
- **GEV520** – Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Având în vedere instrucțiunile clientului și ținând cont de scopul evaluării, tipul de valoare estimată este *valoarea de inchiriere, așa cum este ea definită în SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)*:

Valoarea de inchiriere este suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluării, între un locator hotarat si un lacatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

5. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare este confidențial și poate fi utilizat numai pentru scopul solicitat și care a fost menționat în prezentul raport. Deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a-l face public. Conținutul acestui raport, în totalitate sau în referințe, nu poate fi difuzat public și nu poate fi inclus în nici un document publicat, circulară sau declarație fără acordul prealabil scris al evaluatorului, cu privire la forma și conținutul în care ar urma să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

6. DATA EVALUARII, DATA INSPECȚIEI SI MONEDA RAPORTULUI

Data evaluării	Data estimării valorii este 04.06.2018 , valoarea de inchiriere exprimată în prezentul raport de evaluare fiind valabilă la aceasta dată.
Data inspecției	Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator Barda Liviu, Membru Titular ANEVAR, evaluator, în data de 25.05.2018 . Cu ocazia inspecției, evaluatorul a constatat conformitatea situației din documentele puse la dispoziție de către proprietar cu cea existentă pe teren.
Moneda raportului	Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt exprimate în EUR și în RON. Cursul de referință licitat de BNR la data evaluării este 4,6566 Ron/Eur .

7. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Pentru elaborarea prezentului raport, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Publicatii on-line;
- Firme imobiliare care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Proprietarul, prin declarațiile făcute si documentația pusa la dispoziție (situația juridica, documentația cadastrala, istoric, etc) si care este direct răspunzător pentru veridicitatea acestora.

8. PREMISELE EVALUARII

- Se presupune că toate informațiile furnizate de client sunt adevărate și nu au fost efectuate investigații speciale în acest sens;
- Se presupune că proprietatea evaluată este deținută cu responsabilitate și cu aplicarea unui management corespunzător;
- Proprietatea este evaluată in ipoteza că aceasta nu este grevată de sarcini sau servituți;

9. IPOTEZE GENERALE, IPOTEZE SPECIALE

➤ Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorul verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

➤ Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

➤ Evaluatorii nu sunt responsabili pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluatori. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorii presupun că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

➤ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

➤ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

➤ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

➤ Evaluatorii obțin informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorii consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorii nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

➤ Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

➤ Evaluatorii au fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorilor și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

10. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. IV. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

CAP III – PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa și Proprietarul Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Ap. Andrei”, având în administrare și Spitalul TBC Agigea și Policlinica nr. 2, situate în localitatea Constanța, Jud. Constanța având ca spații comerciale:

1.1 Proprietatea

- Spațiu Optica - 22,75mp - intrare policlinica 1
- Spațiu alimentar Arimex - 39,60mp - intrare vizitatori
- Spațiu alimentar Vanimar - 27,39mp - intrare vizitatori
- Spațiu pentru bauturi calde – 1mp, 1 buc. – Policlinica nr. 2
- Spațiu pentru bauturi calde – 1mp, 1 buc. – Spitalul TBC Agigea
- Spațiu pentru bauturi calde – 1 mp, 10 buc. – Spitalul Județean de Urgență
- Spațiu pentru ATM – 1mp.

1.2 Proprietari și situația juridică

SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚA SF. AP. ANDREI, A fost supus evaluării dreptul de proprietate asupra proprietății descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost înmânate evaluatorului și care sunt anexate (vezi ANEXE), la prezentul raport și anume:

- Plan de amplasament Policlinica 2;
- Relevé C1, etaj intermediar.

1.3 Ipotechi

Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii 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.

1.4 Utilizarea actuală

La data inspecției s-a constatat că, toate spațiile au utilizare comercială.

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

- 2.1 Cartier Proprietatea in cauza este situata in localitatea Constanta, jud. Constanta. In zona regasindu-se multe spatii comerciale si blocuri cu regim de inaltime P+4E, P+5E.
- 2.2 Strada Accesul se realizeaza din Bld. Tomis.
- 2.3 Transportul public Retea de mijloace de transport in comun maxi-taxi si autobuze.
- 2.4 Zona Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca avand un grad de poluare redus .

3. Infrastructura terenului

- 3.1 Suprafata terenului Nu este cazul.

4. Starea Proprietatii

- 4.1 Imbunatatiri Nu este cazul.

CAP. IV – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. Generalitati

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

Caracteristicile pietei imobiliare sunt:

- este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora;
- fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix;
- nivelul prețurilor este influențat de tipul de finanțare oferit de banci, dobânzile practicate de acestea, durata rambursării creditelor și mărimea avansului, decalaj de timp între cerere și ofertă, fapt ce necesită un timp relativ lung de expunere la vânzare;
- proprietatea imobiliară este un produs durabil, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacțiile presupunând sume mari de bani;
- piața imobiliară este o piață limitată prin suprafețele de teren existente și prin posibilitățile de dezvoltare ale acestora prin construirea de locuințe, birouri, spații comerciale, industriale. Aceasta particularitate impune ca principiu fundamental conceptul de cea mai bună utilizare a terenului;
- piața imobiliară nu este o piață eficientă, datorită sfecificului cererii și ofertei, a factorilor care acționează și a participanților;
- o proprietate imobiliară asigură satisfacerea unor necesități de bază: populația are nevoie de locuințe, proprietățile comerciale, industriale sunt legate într-o anumită măsură de satisfacerea unor nevoi de bază.

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

2. Oferta de proprietati similare

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

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

- cantitatea si calitatea ofertei concurentiale;

- volumul construcțiilor noi, concurente sau complementare;
- disponibilitatea și pretul terenului liber;
- costurile de construcție;
- numărul de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții.

Pentru proprietățile similare sau apropiate proprietății evaluate, oferta este în scădere.

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

3. Cererea de proprietăți similare

În domeniul proprietăților imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care dorește a fi cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifesta intenția pentru achiziționarea sau închirierea de proprietăți de natură celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, etc). Cererea față de proprietăți similare este la un nivel destul de scăzut.

4. Echilibrul pieței

Usor dezechilibru în favoarea ofertei de vânzare, pentru zona analizată fiind vorba de o piață a vânzătorilor. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

CAP V - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

1. Generalitati

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

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

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

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

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

Ea trebuie sa fie:

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

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

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

2. Cea mai buna
utilizare a terenului
liber

Nu este cazul.

CAP VI - EVALUAREA PROPRIETĂȚII

1. Abordari utilizate Pentru determinarea valorii de inchiriere a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare ANEVAR prevad posibilitatea utilizarii a unei singure abordari, bazata pe: comparatia chiriilor pentru spatii comerciale.

2. Evaluarea chiriilor Tehnicile de evaluare ale chiriilor, utilizate in practica profesionala sunt urmatoarele:
 - Comparatia directa;
Comparatia directa este, de obicei, cea mai buna metoda pentru obtinerea unei concluzii asupra valorii terenului, fiind deasemenea cea mai utilizata tehnica, atunci cand sunt disponibile suficiente date de piata.
In cazul de fata, existand suficiente oferte de vanzare pentru proprietati similare, evaluatorul a considerat oportun sa stabileasca valoarea de piata a proprietatilor prin **metoda comparatiei directe**.

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.
Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.
Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.
In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, ofertele de vanzare de terenuri similare din zona studiata sau apropiata din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Anexa).

Trebuie precizat faptul ca pentru toate comparabilele s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash.

Grilele de comparatie sunt prezentate in Anexa . Avand in vedere si toate corectiile aplicate, inclusiv faptul ca piata recunoaste ca intersectia cererii cu oferta implica un discount de cca. 0 %, opinam ca valoarea de inchiriere a spatiilor este de:

Imobil	Suprafata utila (m ²)	Valoare (lei)
Spatiu comercial 1	22,75 m ²	47 lei/mp
Spatiu comercial 2	39,60 m ²	42 lei/mp
Spatiu comercial 3	27,39 m ²	45,9 lei/mp
Spatiu Automat bauturi calde 12 buc.	1,00 m ²	400 lei/mp
Spatiu ATM	1,00 m ²	460 lei/mp

Valoarea nu contine TVA

1. 3. Evaluarea
construcției

Nu este cazul.

**CAP VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA
VALORII**

2. Reconcilierea valorilor Pentru reconcilierea indicațiilor asupra valorii obținute în urma aplicării abordărilor valorii, evaluatorul verifică din nou întregul proces de evaluare, asigurându-se că informațiile disponibile și tehnicile de analiză a lor, precum și judecata aplicată, au condus la raționamente coerente. Sunt revăzute informațiile utilizate, pentru siguranța ca acestea sunt pertinente, autentice și suficiente.

Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care duc la fiecare indicație a valorii. Criteriile cu ajutorul cărora evaluatorul își formulează o opinie finală asupra valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

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

Imobil	Suprafata utila (m ²)	Valoare (lei)
Spatiu comercial 1	22,75 m ²	47 lei/mp
Spatiu comercial 2	39,60 m ²	42 lei/mp
Spatiu comercial 3	27,39 m ²	45,9 lei/mp
Spatiu Automat bauturi calde 12 buc.	1,00 m ²	400 lei/mp
Spatiu ATM	1,00 m ²	460 lei/mp

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

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

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

Referitor la valoarea aleasă pot fi precizate următoarele:

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

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

Valoarea este o predicție;

Valoarea este subiectivă;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

GMT

EVALUARI ȘI CONSULTANȚĂ
Membru corporativ ANEVAR

Sediu social: Str. Eugen Barbu, Nr. 8, Jud. Vaslui
Nr. Reg. Com. J37/383/2008, CUI 23875960
Tel/Fax: 0235 313334
Tel: 0745.973.930, 0729.066.206, 0766.499.074
E-mail: gmt.evaluari@gmail.com

Intocmit azi, 04.06.2018

Evaluator Autorizat ANEVAR
Munteanu Vasile

S.C. "GMT- EVALUARI SI CONSULTANTA" S.R.L.

ANEXE:

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

Anexa - Grile de comparatie directa chirii

COMPARAȚIE CHIRIE - SPAȚIU COMERCIAL 1

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m ²)	22,75 m ²	70 m ²	100 m ²	120 m ²
Preț chirie (€/lună)		700 €/lună	1.400 €/lună	960 €/lună
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	tranzacție
Marjă de negociere (€)		0 €	0 €	0 €
Marjă de negociere (%)		0%	0%	0%
Preț estimat de închiriere (€)		700 €	1.400 €	960 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		700 €	1.400 €	960 €
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		700 €	1.400 €	960 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Spitalul Județean, Constanta	Constanta	Constanta	Constanta
Comparativ cu subiectul		locatie similară	locatie similară	locatie similară
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		700 €	1.400 €	960 €
Suprafata utila (mp)	22,75 m ²	70,00 m ²	100,00 m ²	120,00 m ²
Diferență suprafață (m ²)		-47,3 m ²	-77,3 m ²	-97,3 m ²
Ajustare unitară (€/m ² util)		10,0 €/m ²	14,0 €/m ²	8,0 €/m ²
Ajustare totală suprafață utilă (€)		-473 €	-1.082 €	-778 €
Ajustare totală suprafață utilă (%)		-68%	-77%	-81%
Preț ajustat (€)		228 €	319 €	182 €
Data PIF	-	-	-	-
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€ ²)		228 €	319 €	182 €
Utilități	electricitate, apă, canalizare, gaz	electricitate, apă, canalizare, gaz	electricitate, apă, canalizare, gaz	electricitate, apă, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		228 €	319 €	182 €
Finisaje	medii	medii	medii	medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		228 €	319 €	182 €
Anexe (garaj, boxă, terasă etc)	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		228 €	319 €	182 €
Alte ajustări	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în centru comercial	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial la parter de bloc
Ajustare (%)		0%	0%	5%
Ajustare (€)		0 €	0 €	48 €
Preț ajustat (€)		228 €	319 €	230 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		-68%	-77%	-76%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		-473 €	-1.082 €	-730 €
Preț ajustat (€)		228 €	319 €	230 €
Ajustare totală netă absolută (€)		-473 €	-1.082 €	-730 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		-68%	-77%	-76%
Ajustare totală brută absolută (€)		473 €	1.082 €	778 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		68%	77%	81%
Număr ajustări		3	2	1
Comparabila 3 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro		230 €	10 €/m ²	
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei		1.071 lei	47 lei/m ²	

Curs valutar: 1 € = 4,6566 lei

COMPARAȚIE CHIRIE - SPATIU COMERCIAL 1

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m ²)	39,60 m ²	70 m ²	100 m ²	120 m ²
Preț chirie (€/lună)		700 €/lună	1.400 €/lună	960 €/lună
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	tranzacție
Marjă de negociere (€)		0 €	0 €	0 €
Marjă de negociere (%)		0%	0%	0%
Preț estimat de închiriere (€)		700 €	1.400 €	960 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		700 €	1.400 €	960 €
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		700 €	1.400 €	960 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Spitalul Județean, Constanta	Constanta	Constanta	Constanta
Comparativ cu subiectul		locatie similară	locatie similară	locatie similară
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		700 €	1.400 €	960 €
Suprafata utila (mp)	39,60 m ²	70,00 m ²	100,00 m ²	120,00 m ²
Diferență suprafață (m ²)		-30,4 m ²	-60,4 m ²	-80,4 m ²
Ajustare unitară (€/m ² util)		10,0 €/m ²	14,0 €/m ²	8,0 €/m ²
Ajustare totală suprafață utilă (€)		-304 €	-846 €	-643 €
Ajustare totală suprafață utilă (%)		-43%	-60%	-67%
Preț ajustat (€)		396 €	554 €	317 €
Data PIF	-	-	-	-
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€ ²)		396 €	554 €	317 €
Utilități	electricitate, apă, canalizare, gaz	electricitate, apă, canalizare, gaz	electricitate, apă, canalizare, gaz	electricitate, apă, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		396 €	554 €	317 €
Finisaje	medii	medii	medii	medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		396 €	554 €	317 €
Anexe (garaj, boxă, terasă etc)	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		396 €	554 €	317 €
Alte ajustări	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în centru comercial	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial la parter de bloc
Ajustare (%)		0%	0%	5%
Ajustare (€)		0 €	0 €	48 €
Preț ajustat (€)		396 €	554 €	365 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		-43%	-60%	-62%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		-304 €	-846 €	-595 €
Preț ajustat (€)		396 €	554 €	365 €
Ajustare totală netă absolută (€)		-304 €	-846 €	-595 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		-43%	-60%	-62%
Ajustare totală brută absolută (€)		304 €	846 €	643 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		43%	60%	67%
Număr ajustări		3	2	1
Comparabila 3 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro		360 €	9 €/m ²	
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei		1.676 lei	42 lei/m ²	

Curs valutar: 1 € = 4,6566 lei

COMPARAȚIE CHIRIE - SPATIU COMERCIAL 3

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m²)	27,39 m²	70 m²	100 m²	120 m²
Preț chirie (€/lună)		700 €/lună	1.400 €/lună	960 €/lună
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	tranzacție
Marjă de negociere (€)		0 €	0 €	0 €
Marjă de negociere (%)		0%	0%	0%
Preț estimat de închiriere (€)		700 €	1.400 €	960 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		700 €	1.400 €	960 €
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		700 €	1.400 €	960 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Spitalul Județean, Constanta	Constanta	Constanta	Constanta
Comparativ cu subiectul		locatie similară	locatie similară	locatie similară
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		700 €	1.400 €	960 €
Suprafata utila (mp)	27,39 m²	70,00 m²	100,00 m²	120,00 m²
Diferență suprafață (m²)		-42,6 m²	-72,6 m²	-92,6 m²
Ajustare unitară (€/m² util)		10,0 €/m²	14,0 €/m²	8,0 €/m²
Ajustare totală suprafață utilă (€)		-426 €	-1.017 €	-741 €
Ajustare totală suprafață utilă (%)		-61%	-73%	-77%
Preț ajustat (€)		274 €	383 €	219 €
Data PIF	-	-	-	-
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		274 €	383 €	219 €
Utilități	electricitate, apă, canalizare, gaz	electricitate, apă, canalizare, gaz	electricitate, apă, canalizare, gaz	electricitate, apă, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		274 €	383 €	219 €
Finisaje	medii	medii	medii	medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		274 €	383 €	219 €
Anexe (garaj, boxă, terasă etc)	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		274 €	383 €	219 €
Alte ajustări	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial în centru comercial	spațiu comercial în clădire independentă	spațiu comercial la parter de bloc
Ajustare (%)		0%	0%	5%
Ajustare (€)		0 €	0 €	48 €
Preț ajustat (€)		274 €	383 €	267 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		-61%	-73%	-72%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		-426 €	-1.017 €	-693 €
Preț ajustat (€)		274 €	383 €	267 €
Ajustare totală netă absolută (€)		-426 €	-1.017 €	-693 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		-61%	-73%	-72%
Ajustare totală brută absolută (€)		426 €	1.017 €	741 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		61%	73%	77%
Număr ajustări		3	2	1
Comparabila 3 are cea mai mică ajustare totală brută procentuală				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro		270 €	9,9 €/m²	
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei		1.257 lei	45,9 lei/m²	
Curs valutar: 1 € = 4,6566 lei				

COMPARAȚIE CHIRIE - SPATIU BAUTURI CALDE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m ²)	1,00 m ²	1,00 m ²	1,00 m ²	1,00 m ²
Preț chirie (€/lună)		414,42 lei	578,02 lei	400,00 lei
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	tranzacție
Marjă de negociere (€)		0 €	0 €	0 €
Marjă de negociere (%)		0%	0%	0%
Preț estimat de închiriere (€)		414,42 lei	578,02 lei	400,00 lei
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		414,42 lei	578,02 lei	400,00 lei
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		414,42 lei	578,02 lei	400,00 lei
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Spitalul Județean, Constanta	Constanta	Constanta	Constanta
Comparativ cu subiectul		locăție similară	locăție similară	locăție similară
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		414,42 lei	578,02 lei	400,00 lei
Suprafața utilă (mp)	1,00 m ²	1,00 m ²	1,00 m ²	1,00 m ²
Diferență suprafață (m ²)		0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
Ajustare unitară (€/m ² util)		414,4 €/m ²	578,0 €/m ²	400,0 €/m ²
Ajustare totală suprafață utilă (€)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totală suprafață utilă (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		414,42 lei	578,02 lei	400,00 lei
Alte ajustări	Spatiu Aparat bauturi calde	Spatiu Aparat bauturi calde	Spatiu Aparat bauturi calde	Spatiu Aparat bauturi calde
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		414,42 lei	578,02 lei	400,00 lei
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
Preț ajustat (€)		414,42 lei	578,02 lei	400,00 lei
Ajustare totală netă absolută (€)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală brută absolută (€)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		0%	0%	0%
Număr ajustări		3	2	1
Comparabila 3 are cea mai mică ajustare totală brută procentuală				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro		400,00 lei	400,00 lei	
		Curs valutar: 1 € = 4,6566 lei		

COMPARAȚIE CHIRIE - SPATIU ATM

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m²)	1,00 m²	1,00 m²	1,00 m²	1,00 m²
Preț chirie (€/lună)		563,42 lei	457,50 lei	464,85 lei
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	tranzacție
Marjă de negociere (€)		0 €	0 €	0 €
Marjă de negociere (%)		0%	0%	0%
Preț estimat de închiriere (€)		563,42 lei	457,50 lei	464,85 lei
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		563,42 lei	457,50 lei	464,85 lei
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		563,42 lei	457,50 lei	464,85 lei
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Spitalul Județean, Constanta	Constanta	Constanta	Constanta
Comparativ cu subiectul		locatie similară	locatie similară	locatie similară
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		563,42 lei	457,50 lei	464,85 lei
Suprafata utila (mp)	1,00 m²	1,00 m²	1,00 m²	1,00 m²
Diferență suprafață (m²)		0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²
Ajustare unitară (€/m² util)		563,4 €/m²	457,5 €/m²	464,9 €/m²
Ajustare totală suprafață utilă (€)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totală suprafață utilă (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		563,42 lei	457,50 lei	464,85 lei
Data PIF	-	-	-	-
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		563,42 lei	457,50 lei	464,85 lei
Utilități	-	-	-	-
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		563,42 lei	457,50 lei	464,85 lei
Alte ajustări	Spatiu ATM	Spatiu ATM	Spatiu ATM	Spatiu ATM
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		563,42 lei	457,50 lei	464,85 lei
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		563,42 lei	457,50 lei	464,85 lei
Ajustare totală netă absolută (€)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală brută absolută (€)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		0%	0%	0%
Număr ajustări		3	2	1
Comparabila 3 are cea mai mică ajustare totală brută procentuală				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro		460,00 lei	460,00 lei	
Curs valutar: 1 € = 4,6566 lei				

Anexa - Comparabile Chirii spatii comerciale

Comparabila 1: <https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri/constanta/trocadero/spatiu-comercial-de-inchiriat-X9CI0400L?lista=12506627>

Spatiu comercial stradal

Constanta, zona Trocadero [vezi harta](#)

De închiriat Spatiu comercial

10 EUR / mp / lună

700 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă 70 mp
Tip imobil: Centru comercial
Suprafață totală proprietate 70 mp
Suprafață teren 70 mp
Modificat la: 10/05/2018



★ [Salvează anunț](#)



Anunț publicat de:
AGENTIA IMOBILIARA
CASA TA

Cere detalii despre această proprietate



Emil (Agent Imobiliar)

0724.155.131

Alte telefoane:

0341.453.277

0771.398.218

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X9CI0400L de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Comparabila 2: <https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri/constanta/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-X0FJ04000?lista=12506627>

Spatiu , 100mp, centru

Constanta, zona Central
Centru [vezi harta](#)



Anunț publicat de
EURO TRAVEL

De închiriat Spatiu comercial

14 EUR / mp / lună

1.400 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă 100 mp

Tip imobil: Spatiu stradal (spatiu comercial stradal)

Suprafață totală proprietate: 100 mp

Suprafață teren: 100 mp

Modificat la: 23/05/2018



Cere detalii despre această proprietate



Nicoleta Dumitroff (Consultant Imobiliar)

0722.334.529

Alte telefoane:
0722.109.880

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X0FJ04000, de pe SpatiComerciale.ro



Numele tău:

Telefon:

Email:

★ [Salvează anunț](#)

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această năndătată

Comparabila 3 : <https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri/constanta/tomis-nord/spatiu-comercial-de-inchiriat-X4L00401A?lista=12506627>

SPATIU PENTRU CABINETE SAU FARMACIE

Constanta, zona Tomis Nord

Brotacei [vezi harta](#)

De închiriat Spațiu comercial

8 EUR / mp / lună

960 EUR / lună

Suprafață totală
disponibilă: 120 mp

Tip imobil: Bloc de apartamente
(SPATIU PENTRU
CABINETE SAU
FARMACIE)

Suprafață totală
proprietate: 125 mp

Modificat la: 03/06/2017



Anunț publicat de
CENTRU IMOBILIAR

Cere detalii despre această proprietate



Adrian Buha (Broker Owner)

0726.713.389

Alte telefoane:

0720.555.111

0720.555.111

0241.511.111 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X4L00401A, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

E-mail:

Comparabile Chirii spatii automate bauturi calde

Comparabila 1:

- 1 Pentru SPATIU in suprafata de 3 MP, cu destinatia amplasare automate bauturi calde, tariful este de 414,42 Lei/MP/luna in perioada 01.05-30.09 si 310,81 Lei/MP/luna in perioada 01.10-30.04

Comparabila 2:

În acest sens, garanția de asigurare, completată integral, este în valoare totală de 2.063,53 Lei, începând cu data de 01.03.2018, în conformitate cu prevederile art.15, litera n) din contractul de închiriere nr. 1429/29.02.2016.

Comparabilia 3:

Comparabile Chirii spatii ATM

Comparabila 1:

SUCURSALA REGIONALA CF CONSTANTA
DIVIZIA PATRIMONIUL

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. 1429 /29.02.2016

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE
Între CNCF "CFR" SA, înființată prin Hotărârea Guvernului nr.581 / 1998, înscrisă la Registrul Comerțului sub nr. J40/9774/1998, reprezentată de Sucursala Regionala CF Constanta cu sediul în Constanta, Aleea Albastrelor, nr.10, înscrisă la Registrul Comerțului sub nr. J13/3071/2003, CUI R15855872, telefon 589840, fax 587240, având contul numărul RO49TIB9311001900113101, deschis la Banca TBI Bank - Sucursala Constanta, reprezentată prin Dorin MAER, având funcția de Director, în calitate de LOCATAR
și
ING BANK N.V. AMSTERDAM - SUCURSALA BUCUREȘTI, cu sediul în București, b-dul Iancu de Hunedara nr. 48, parter - etajul 12 + etaj 14, sector 1, înscrisă la Registrul Comerțului sub nr. J40/16100/1994, cod unic de înregistrare RO 6151100, cont nr. 371160600101, deschis la Banca Nationala a Romaniei, reprezentată prin Nicolae - Cristian ANDREICA - Director Administrare Retea și Servicii Administrative și Adrian PERSICANU - Șef Departament Proprietăți Imobiliare, în calitate de LOCATAR, intervine, în baza procesului verbal de adjudecare nr. 8/1/1067, din data de 25.02.2016, prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI
Art.1 Obiectul contractului îl reprezintă folosința spațiului în suprafață de 1,00 mp, proprietatea LOCATORULUI situat în stația CF Constanta, incinta Clădirii de Calatori - corp A, parter, poz. AP 13, nr. inventar INF-1-06203, conform destinației astfel: amplasare ATM bancar.
Art.2 Prețarea - primirea obiectului închirierii se consimțează într-un proces-verbal, parte integrantă din prezentul contract, care se va încheia în termen de 15 zile de la data încheierii contractului. În caz de neprezentare a LOCATORULUI la sediul LOCATORULUI, în termenul de mai sus, contractul se reziliază deplin drept, reținându-se garanția de asigurare ca daune-interese.

V. CHIRIA, MODALITĂȚI DE PLATĂ ȘI PENALITĂȚI
Art. 9. Chiria este 563.42 LEI/mp/lună la care se adaugă TVA. Valoarea totală a chiriei datorată de LOCATAR pe lună este de 563.42 LEI/mp/lună la care se va adăuga TVA calculată conform prevederilor legale.
Pentru perioada de extrasezon, respectiv 01.10 - 30.04 a fiecărui an de derulare a contractului de închiriere, valoarea tarifului de închiriere este de 75 % din valoarea tarifului adjudecat prin licitație, respectiv 422.56 LEI/mp/lună plus TVA, rezultând o chirie lunară de 422.56 LEI/mp/lună plus TVA.
Plata chiriei stipulată conform contractului nu este condiționată de obținerea autorizațiilor necesare desfășurării activității LOCATORULUI, care cad în sarcina acestuia.
Chiria nu cuprinde și plata pentru utilități sau pentru asigurarea altor servicii în locașul închiriat. Pentru utilități și

Comparabila 2:

Bancpost S.A.

52.5/C 16.10.2014
CENTRALA

LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE
NR. 1278 / 18.04.2014

Între CFR-SA, înființată prin Hotărârea Guvernului nr.581 / 1998, înscrisă la Registrul Comerțului sub nr. J40/9774/1998, reprezentată de Sucursala Regionala CF Constanta cu sediul în Constanta, Aleea Albastrelor, nr.10, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J13/3071/2003, CUI R15855872, telefon 589840, fax 587240, cont la banca TBI Bank - Sucursala Constanta nr. RO49TIB9311001900113101, reprezentată prin Dorin MAER, director, în calitate de LOCATAR
și

Bancpost SA, cu sediul în localitatea București, sector 2, b-dul Dimitrie Pompeiu nr. 6A, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/9052/1991, cod unic RO 404416, tel 0373542843, reprezentată prin Nektarios VRONGISTINOS- vicepreședinte executiv, și Delia SERBANESCU- șef serviciu, în calitate de LOCATAR, ca urmare a prevederilor caietului de sarcini nr. 1695 din data de 31.03.2014, intervine prezentul act adițional la contractul de închiriere nr. 1278/2014, prin care se stabilește:

1. Cap. V. CHIRIA, MODALITATI DE PLATA SI PENALITATI art.9, alin.1 din contract se modifica si devine:
Chiria este 610.00 LEI/mp/lună la care se adaugă TVA. Valoarea totală a chiriei datorată de LOCATAR pe lună este de 610.00 LEI la care se va adăuga TVA calculată conform prevederilor legale.

Pentru perioada de extrasezon respectiv 01.10 - 30.04 a fiecărui an de derulare a contractului de închiriere, valoarea tarifului de închiriere este de 75 % din valoarea tarifului adjudecat prin licitație, respectiv 457.50 LEI/mp/lună plus TVA, rezultând o chirie lunară de 457.50 LEI plus TVA.

2. Prevederile prezentului act adițional se aplică începând cu data de 01.10.2014 și până la data de 30.04.2019, data la care expiră contractul de baza.

3. Celelalte clauze ale contractului de baza nr. 1278/2014 rămân valabile

Comparabila 3:

UniCredit Bank

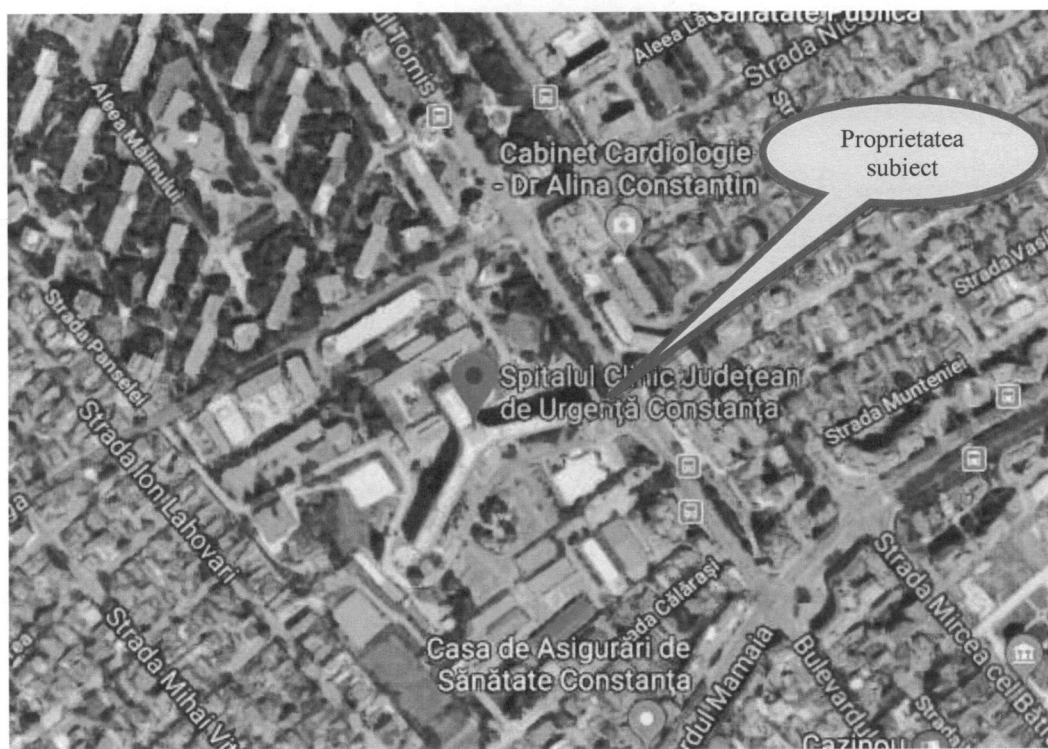
Sucursala Vaslui
Str. Stefan cel Mare, Nr. 115
Loc. Vaslui, Jud. Vaslui

Nr. Inreg. 54453/31.05.2019

Catre:
GMT-EVALUARI SI CONSULTANTA SRL
CUI 23875960 ; J37/383/2008

Urmare solicitarii dvs, va transmitem costurile ce reprezinta chiria pentru ATM-urile instalate in incinta spatiilor comerciale, sunt incadrate intre 90-100 EUR /luna.

Anexa 2 – Localizare



Anexa 3 – Fotografii proprietate



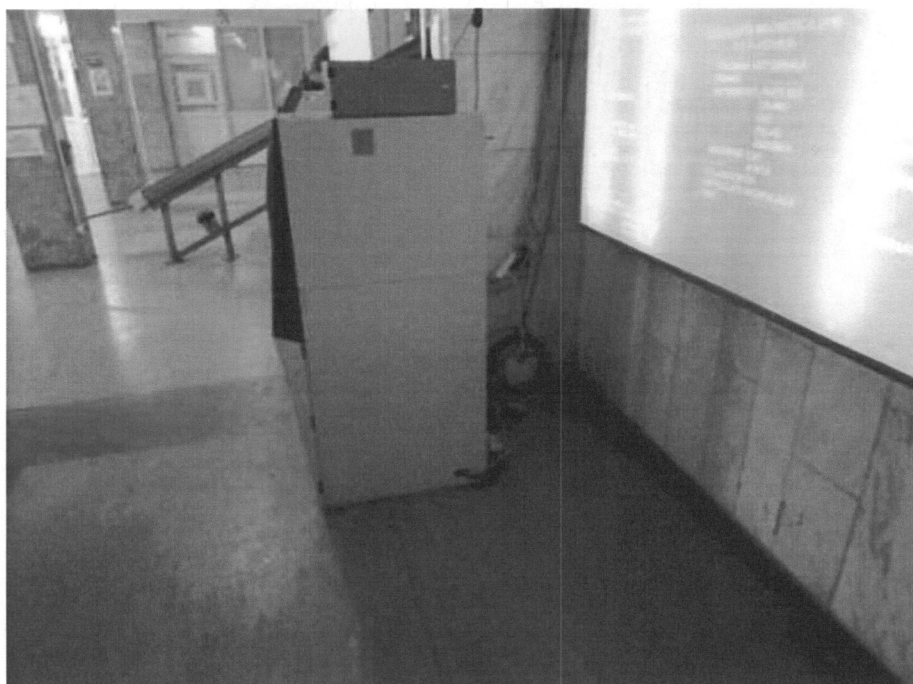
Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



ATM



ATM



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



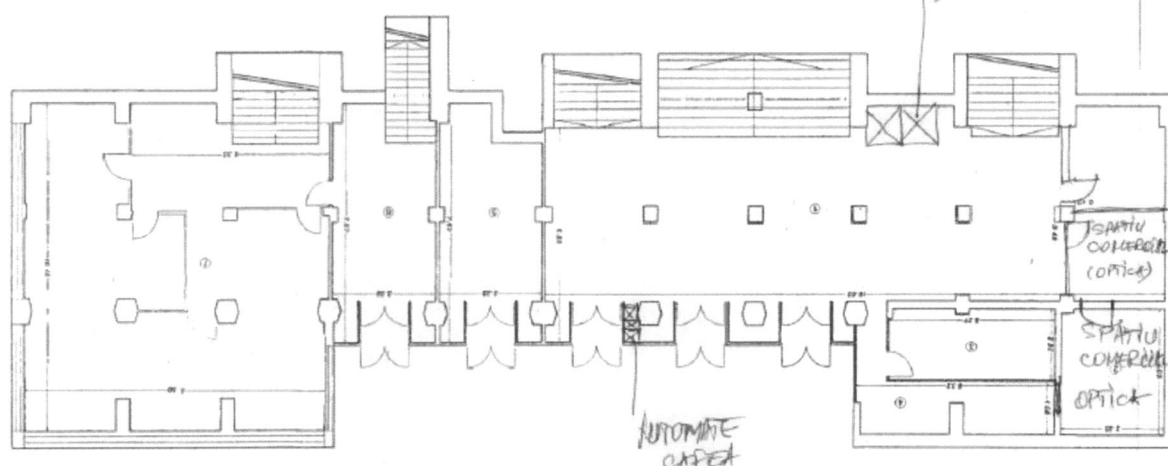
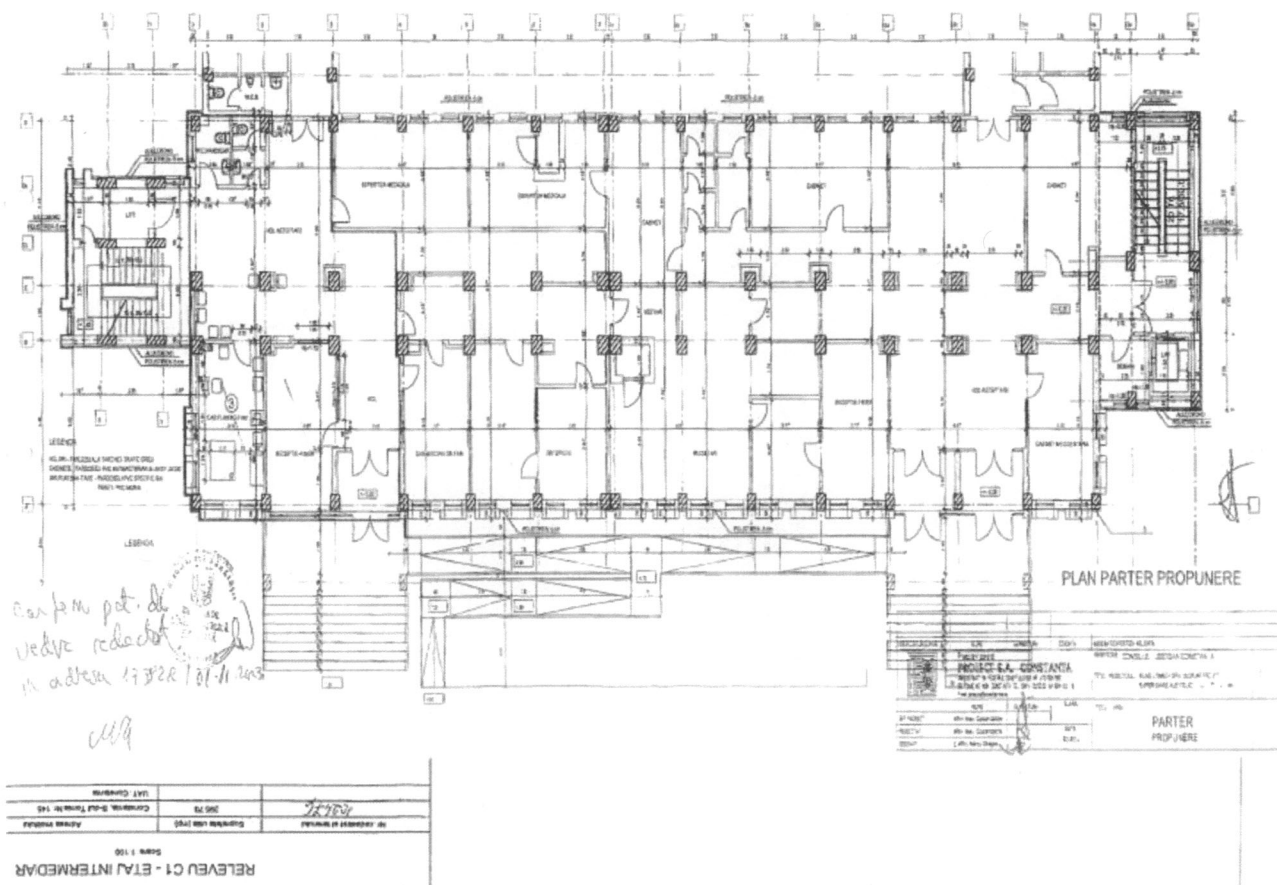
Proprietatea subiect

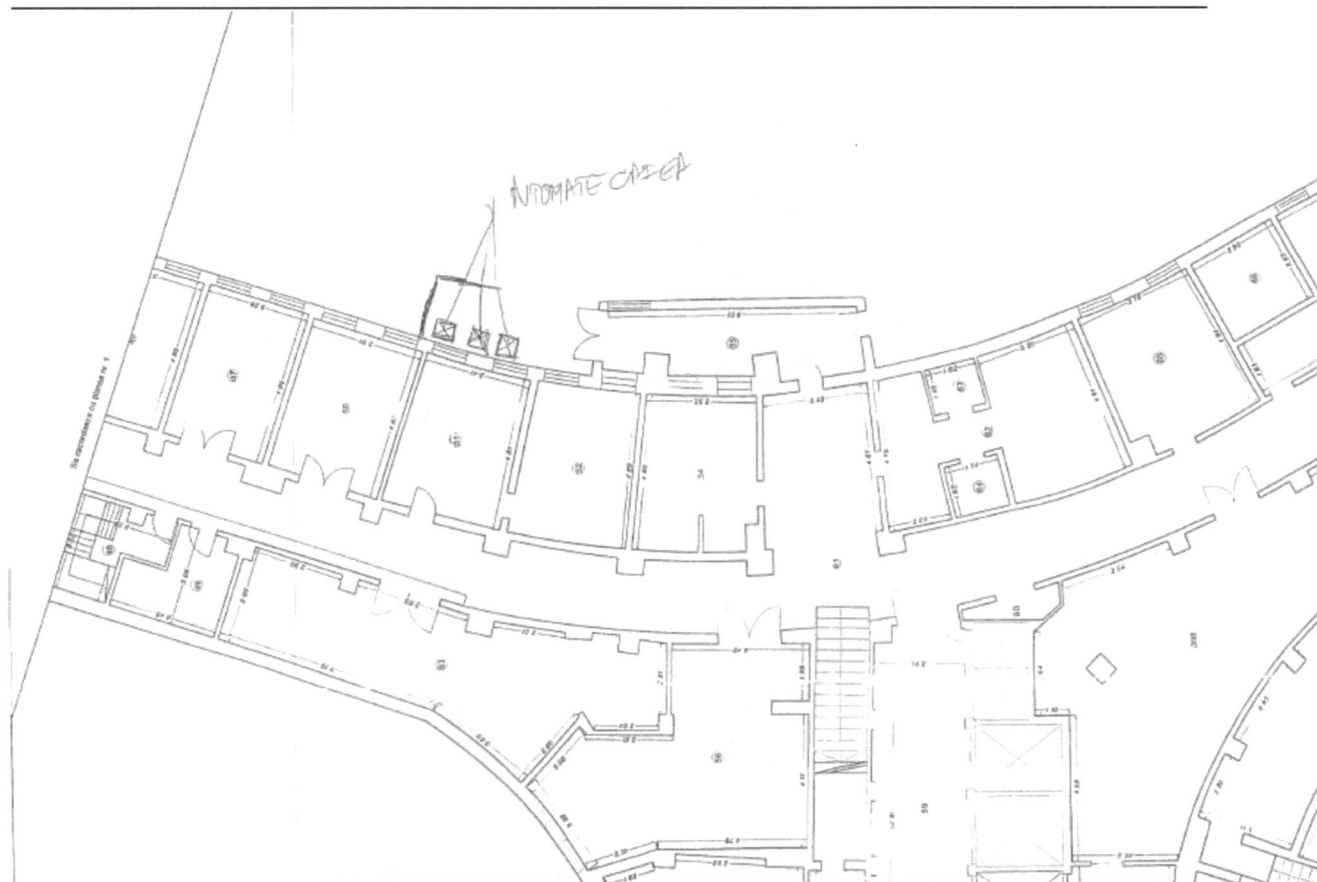


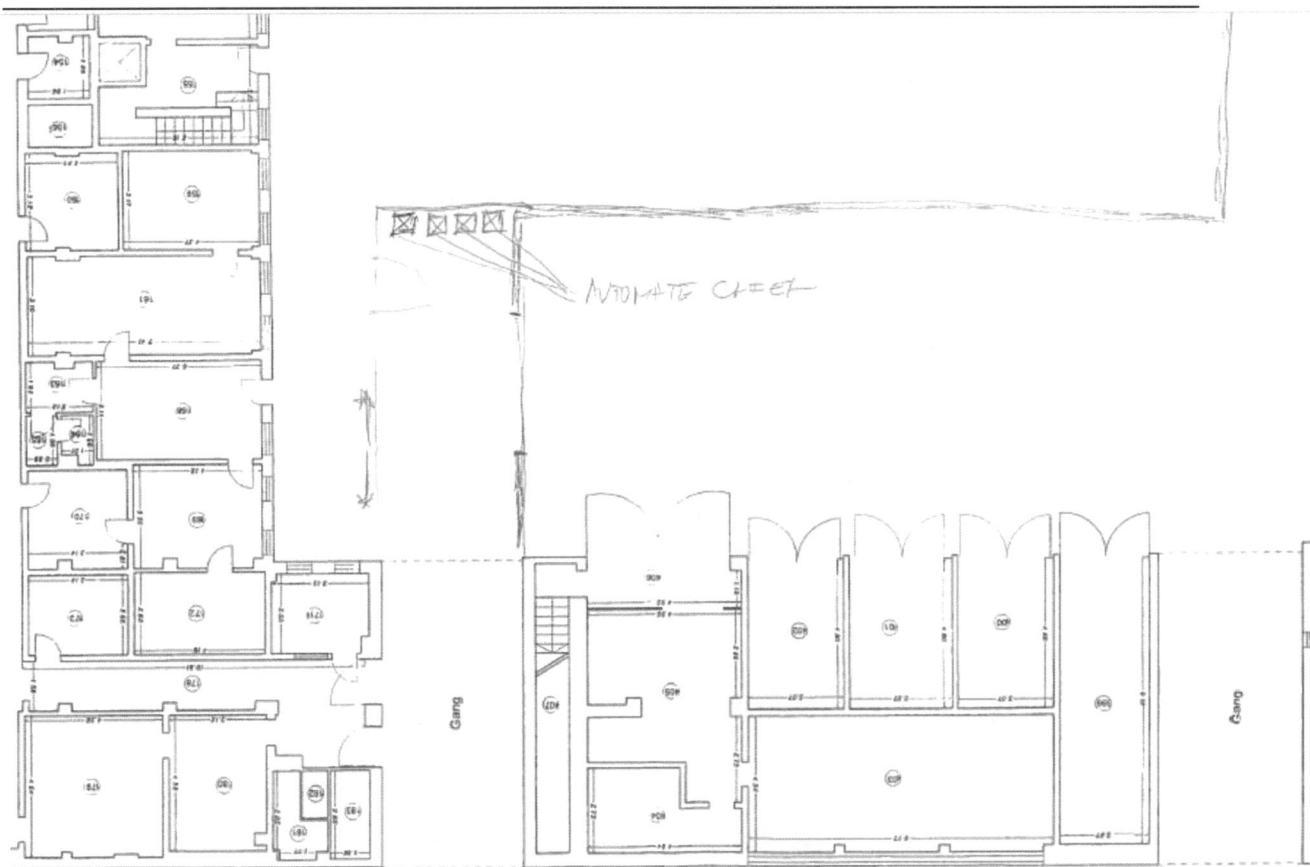
Proprietatea subiect

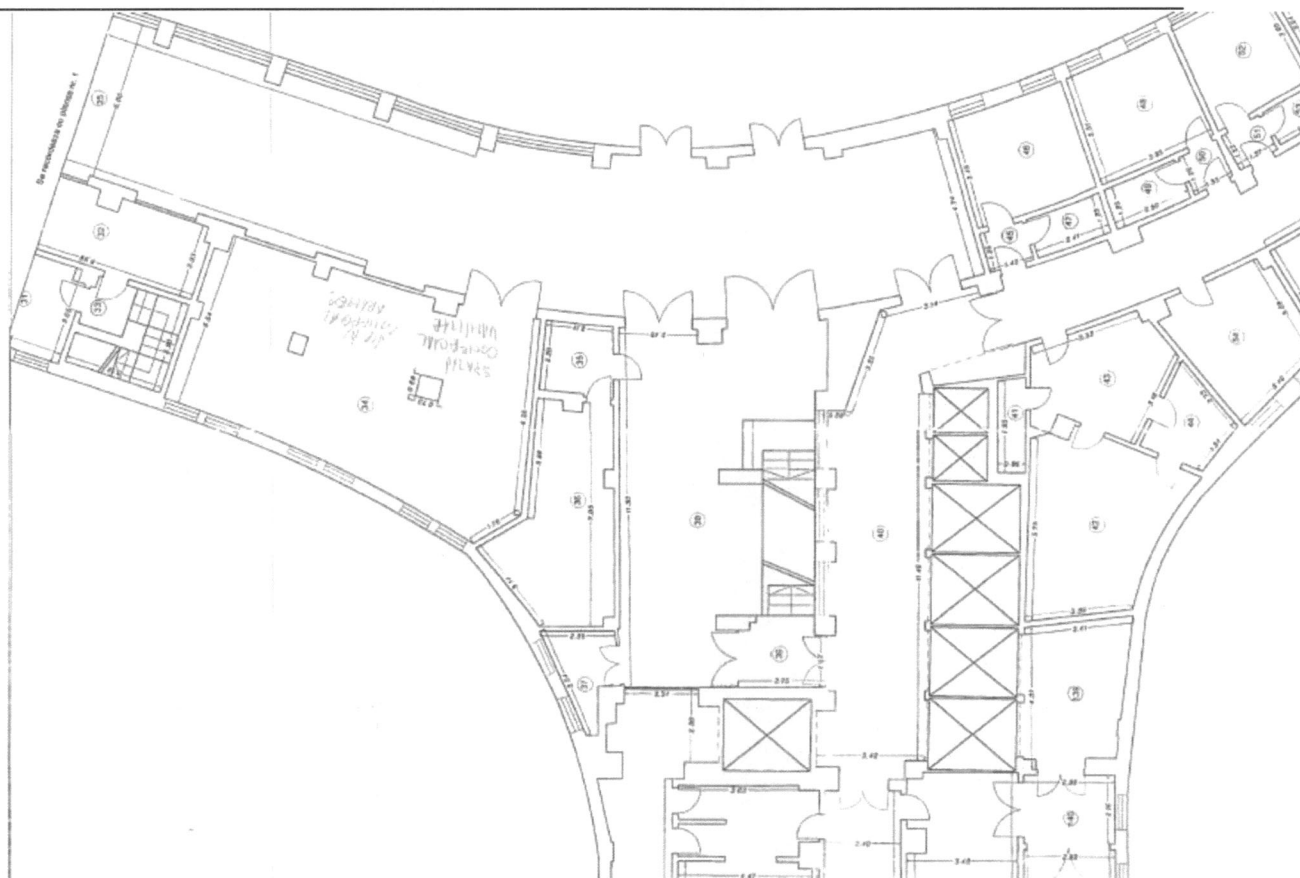


Proprietatea subiect









EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă, unor spații aflate în proprietatea publică a Județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

Prin adresa nr.R18785/11.06.2018, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr.15864/11.06.2018, Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța transmite în original Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul autorizat Munteanu Vasile, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, privind închirierea a 16 (șaisprezece) spații aflate în administrarea unității sanitare.

Astfel, în vederea organizării licitației publice pentru închirierea a 16 (șaisprezece) spații proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, este necesară aprobarea de către autoritatea județeană, în conformitate cu prevederile art.14 – art.16 din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu art.123 și art.91 alin.(1) lit. c) și alin. (4) lit.a) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a următoarelor elemente:

- Aprobarea închirierii, prin licitație publică, a spațiilor identificate de către instituție;
- Aprobarea Raportului de evaluare a spațiilor, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța;
- Aprobarea prețurilor minime de pornire a licitației deschise, pentru fiecare spațiu în parte, conform celor prevăzute în raportul de evaluare a spațiilor înaintat spre aprobare de către Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.
- *Regulamentului* privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța;
- *Modelului – cadru al Caietului de sarcini* privind licitația publică pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța;
- *Contractului – cadru de închiriere* a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.

Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, titular al dreptului de administrare, are dreptul să încaseze o cotă parte de 50% din prețul închirierii, restul de 50% urmând a fi virat în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data încasării, la bugetul Județului Constanța - titular al dreptului de proprietate publică.

Față de cele prezentate mai sus, supun spre dezbateră și aprobare prezentul proiect de hotărâre **privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale.**

PREȘEDINTE,
MARIUS HORIA TUTULIANU

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA DE DEZVOLTARE JUDEȚEANĂ ȘI COORDONAREA INSTITUȚIILOR DE
SĂNĂTATE, SPORT ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă, unor spații aflate în proprietatea publică a Județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

Conform art.14 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare: *„închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.”*

Prin adresa nr.R18785/11.06.2018, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr.15864/11.06.2018, Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța transmite în original Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul autorizat Munteanu Vasile, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, privind închirierea a 16 (șaisprezece) spații aflate în administrarea unității sanitare.

Astfel, în vederea organizării licitației publice pentru închirierea a 16 (șaisprezece) spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, este necesară aprobarea de către autoritatea județeană a următoarelor:

1. Închirierea, prin licitație publică, a spațiilor identificate de către instituție:
 - Spațiu comercial 1 – 22,75 mp – intrare Ambulatoriul integrat, Bd Tomis nr.145;
 - Spațiu comercial 2 – 39,60 mp – intrare vizitatori Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța;
 - Spațiu comercial 3 – 27,39 mp – intrare vizitatori Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța;
 - Spațiu automat pentru băuturi calde – 1 mp – Ambulatoriul integrat, str. Ștefan cel Mare;
 - Spațiu automat pentru băuturi calde – 1 mp – Secția TBC osteoarticular Agigea;
 - 10 Spații automat pentru băuturi calde – 10x1 mp - Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța;
 - 1 Spațiu pentru ATM – 1 mp - Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.
2. Raportul de evaluare a Proprietății Imobiliare pentru stabilirea valorii de închiriere nr.5065/04.06.2018, transmis de către Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța;
3. Prețurile minime de pornire a licitației deschise, pentru fiecare spațiu în parte, conform celor prevăzute în raportul de evaluare al spațiilor înaintat spre aprobare de către Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.

5. Regulamentul privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale;
6. Modelul – cadru al Caietului de sarcini privind licitația publică pentru închirierea unor spații situate în municipiul Constanța, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale;
7. Contractul – cadru de închiriere a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale;

Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, titular al dreptului de administrare, are dreptul să încaseze o cotă parte de 50% din prețul închirierii, restul de 50% urmând a fi virat în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data încasării, la bugetul Județului Constanța care este titular al dreptului de proprietate publică.

Față de cele prezentate mai sus, considerăm oportun și necesar prezentul proiect de hotărâre privind **aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale**

Director,
Direcția de Dezvoltare Județeană și Coordonarea
Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ
Petrachi Mihaela Anca

Șef serviciu
Dezvoltare și Coordonare
Dumitru Roxana

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ ȘI JURIDICĂ

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf.Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

Având în vedere:

- prevederile art.91 alin.(1) lit.c) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora consiliul județean îndeplinește atribuții privind gestionarea patrimoniului județului;
- prevederile art.91 alin.(4) lit.a) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora consiliul județean hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a județului;
- prevederile art.123 alin.(1) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora “Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate”;
- prevederile art.861 alin.(3) Cod civil, conform cărora “În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate”;
- prevederile art.14 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aproba, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia. (2) Contractul de închiriere se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare.”
- prevederile art.15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „Concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică, în condițiile legii.”
- prevederile art.16 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:“(1) Sumele încasate din închirierea sau din

concesionarea bunurilor proprietate publică se fac, după caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale. (2) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cota-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local prin care s-a aprobat închirierea.”

considerăm că proiectul de hotărâre *privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale* este elaborat cu respectarea dispozițiilor legale enunțate.

DIRECTOR GENERAL,
Leila Banciu

ȘEF SERVICIU JURIDIC ȘI CONTENCIOS,
Liliana Manea

Consilier juridic,
Mihaela Boacă

RAPORT

Comisia Juridică, Ordine Publică și Situații de Urgență, întrunită astăzi 20.08...... 2018, a analizat Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul Direcției de Dezvoltare Județeană și Coordonarea Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ, Raportul Direcției Generale Economico-Financiare și Raportul Direcției Generale de Administrare Publică și Juridică la **proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale.**

Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre.

Comisia Juridică, Ordine Publică și Situații de Urgență

PREȘEDINTE,

PINTILIE MIRCEA

RAPORT

Comisia de Buget Finanțe, întrunită astăzi 21.08. 2018, a analizat Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul Direcției de Dezvoltare Județeană și Coordonarea Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ, Raportul Direcției Generale Economico-Financiare și Raportul Direcției Generale de Administrare Publică și Juridică **la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale.**

Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre.

Comisia de Buget Finanțe

PREȘEDINTE,
DONȚU GHEORGHE



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

**CONSILIUL JUDEȚEAN
CONSTANȚA**



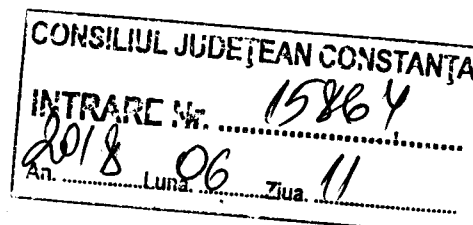
Adresa: Bd. Tomis nr. 145, Cod 900591, Tel:0241-616784 / Fax: 0241 – 662070

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

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

Nr.R18785/11.06/2018

CĂTRE,



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

**DIRECȚIA DE DEZVOLTARE JUDEȚEANĂ ȘI COORDONAREA
INSTITUȚIILOR DE SĂNĂTATE , SPORT ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT**

În urma adresei nr.12787/09.05.2018, înregistrată la noi cu nr.18785/14.05.2018, vă transmitem raportul de evaluare în original, întocmit de un expert atestat ANEVAR, pentru inițierea unui proiect de hotărâre privind închirierea spațiilor aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf.Apostol Andrei”Constanța.

MANAGER

S.L.Dr. *Cătălin* Nicolae

Intocmit
Ec.Andreescu Laura