

HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2021

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului cu destinația de unitate medicală,
situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu nr.1, proprietate publică a Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 90221/26.11.2021,

Analizând raportul nr. 90223/26.11.2021 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

În baza art. 136 alin. (4) din Constituția României, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 861 alin. (3), art. 1172 alin. (1), art.1778 din Legea 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând Studiul de oportunitate nr.2110130/13.10.2021 întocmit de expert evaluator A.N.E.V.A.R. prin societatea S.C. Androniu Consulting S.R.L, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr.80781/21.10.2021, pentru imobilul situat pe str. dr.Cornel Radu nr.1,

Având în vedere Raportul de verificare nr.8.1/24.11.2021– cu obiectiv extins – Verificare Studiul de oportunitate nr.2110130/13.10.2021 în vederea închirierii imobilului situat în Arad, str.Cornel Radu, nr.1, intabulat în CF 325793 Arad (SOpSV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R.,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin (6) lit. a), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

ART. 1. Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a imobilului înscris în cartea funciară nr. 325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp, cu arie utilă de 1.127 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

ART. 2. Se însușește Studiul de oportunitate nr.2110130/13.10.2021 întocmit de expert evaluator A.N.E.V.A.R. prin societatea S.C. Androniu Consulting S.R.L, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr.80781/21.10.2021, pentru imobilul situat pe str. Dr. Cornel Radu nr.1- cartier Micălaca, conform *Anexei 1*, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 3. Se însușește Raportul de verificare nr.8.1/24.11.2021– cu obiectiv extins – Verificare Studiul de oportunitate nr.2110130/13.10.2021 în vederea închirierii imobilului situat în Arad,

str.Cornel Radu, nr.1, intabulat în CF 325793 Arad (SOpSV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a chiriei minime lunare de 6.221,35 euro conform *Anexei nr. 2*, care face parte integrantă la prezenta hotărâre:

Denumire imobil evaluat	Adresă	Chiria minimă unitară rezultată în urma VOE	
Dispensar policlinic, compus din teren intravilan CC și Clădire dispensar P+1 (cf.CF)	Localitatea Arad, Str. Dr. Cornel Radu nr.1	Teren: Suprafață 837 mp	Clădire: aria utilă 1.127 mp
		1,13 euro/mp	4,68 euro/mp
		Chirie minimă rezultată în urma VOE	
		945,81 euro	5.275,54 euro
Total chirie minimă lunară		6.221,35 euro	

ART. 4. Se aprobă prețul minim de pornire a licitației, care este contravaloarea în lei a **6.221,35 euro/lună**, calculată la cursul Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare la licitație publică.

ART. 5. Se aprobă garanția de participare la licitația de închiriere care este contravaloarea în lei a **12.442.7 euro**, stabilită potrivit art.334 alin. (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 *privind Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii (calculate pornind de la prețul minim de pornire al licitației).

ART. 6. Se aprobă perioada de închiriere de 10 ani cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată.

ART. 7. Procedura de licitație va fi licitație publică, cu oferte în plic închis și sigilat, conform prevederilor legale în vigoare.

ART.8. Se aprobă *Documentația de atribuire* pentru închirierea prin licitație publică a imobilului menționat mai sus, conform *Anexei 3*, parte integrantă a prezentei Hotărâri.

ART. 9. Prin dispoziția primarului se va constitui comisia de evaluare a ofertelor potrivit art.338 O.U.G. nr. 57/2019 *privind Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 10. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin serviciile de specialitate și se comunică celor interesați, prin grija Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. _____/_____

Primarul Municipiului Arad

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 - privind Codul administrativ și cu aplicarea art. 37 din regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea nr. 216/2016 a Consiliului Local al Municipiului Arad îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: *„aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr.Cornel Radu nr.1 proprietate publică a Municipiului Arad”* proiect în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere faptul că sistemul de sănătate din România este esențial pentru asigurarea unui nivel ridicat de coeziune și de protecție socială în țara noastră, Municipiul Arad își manifestă dorința de a păstra destinația imobilului situat pe strada Dr. Cornel Radu nr.1 de unitate medicală, prin raportare la obligativitatea utilizării bunului în condiții de eficiență și legalitate.

Clădirea construită pentru furnizare de servicii medicale, și anume centru de diagnostic imagistic, a aparținut Spitalului Municipal Arad până în anul 2002, când a trecut în proprietatea Municipiului Arad prin Ordonanța 70/2002 privind administrarea unităților sanitare publice de interes județean și local și prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.359/2002 privind preluarea în administrare a unităților sanitare publice de interes local din municipiul Arad.

Metoda utilizată pentru atribuirea contractului este procedura de închiriere a bunului proprietatea publică a Municipiului cu destinația menționată și este fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu. Justificarea alegerii procedurii în contextul actual fiind cea de a oferi accesibilitate populației la servicii de prevenție și îngrijiri de asistență medicală comunitară, care devine tot mai expusă la boli cronice multiple, la o gama variată de servicii medicale, precum și valorificarea bunului prin obținerea unor venituri la bugetul municipiului.

Sistemele de sănătate din UE sunt variate și reflectă diversele alegeri ale societății. În ciuda diferențelor din punctul de vedere al organizării și al mijloacelor financiare, ele se întemeiază pe valorile comune recunoscute de Consiliul miniștrilor sănătății: universalitate, acces la îngrijiri de bună calitate, echitate și solidaritate.

Accesul la asistența medicală nu este distribuit în mod egal, ceea ce duce la inegalități în materie de rezultate privind starea de sănătate la scara societății. Municipalitatea joacă un rol major în sprijinirea serviciilor de sănătate, drept pentru care considerăm că este necesară valorificarea imobilului în raport de necesitatea societății civile în domeniul sănătății, prin atragerea unor furnizori de servicii medicale la standarde de calitate europene.

P R I M A R
Călin BIBARȚ

R A P O R T

Având în vedere faptul că sistemul de sănătate din România este esențial pentru asigurarea unui nivel ridicat de coeziune și de protecție socială în țara noastră, Municipiul Arad își manifestă dorința de a păstra destinația imobilului situat pe strada Dr. Cornel Radu nr.1 de unitate medicală, prin raportare la obligativitatea utilizării bunului în condiții de eficiență și legalitate.

Clădirea construită pentru furnizare de servicii medicale, și anume centru de diagnostic imagistic, a aparținut Spitalului Municipal Arad până în anul 2002, când a trecut în proprietatea Municipiului Arad prin Ordonanța 70/2002 privind administrarea unităților sanitare publice de interes județean și local și prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.359/2002 privind preluarea în administrare a unităților sanitare publice de interes local din municipiul Arad.

Utilizarea bunurilor se concretizează prin exercitarea dreptului de proprietate publică și a dreptului de proprietate privată, precum și a drepturilor reale derivate din acestea.

Motive de ordin legislativ:

Metoda utilizată pentru atribuirea contractului este procedura de închiriere a bunului proprietatea publică a Municipiului cu destinația menționată și este fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu. Din punct de vedere legislativ procedura închirierii respectă prevederile art. 332-348 din Ordonanța de Urgență nr.57 privind *Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare. Justificarea alegerii procedurii în contextul actual fiind cea de a oferi accesibilitate populației, care devine tot mai expusă la boli cronice multiple, la o gama variată de servicii medicale, precum și valorificarea bunului prin obținerea unor venituri la bugetul municipiului.

Motive de ordin economico-financiar:

Motive de ordin economico-financiar care stau la baza închirierii către un operator economic privat a imobilului situat în Arad, strada Dr. Cornel Radu, nr. 1, CF 325793, jud. Arad, sunt: oportunitatea selectării unui chiriaș care să ofere un raport optim între preț (mic) și calitate (ridicată) a serviciilor și valoarea (maximă) a chiriei anuale; exploatarea eficientă a infrastructurii sanitare și trecerea întregii responsabilități pentru modul de administrare a imobilului închiriat în sarcina chiriașului; amenajarea și exploatarea infrastructurii sanitare pe cheltuiala chiriașului, fără a implica resurse financiare, umane și logistice din partea autorității publice locale; creșterea veniturilor la bugetul local prin încasarea chiriei.

Motive de ordin tehnic:

Închirierea imobilului către un operator economic privat este o soluție pentru preîntâmpinarea degradării clădirii și punerea sa în valoare.

Prin lucrările de amenajare și întreținere pe care le va face chiriașul pe propria cheltuială se previne deteriorarea construcției și se asigură o bună administrare și întreținere a acesteia.

Motive de ordin social:

Furnizarea de servicii medicale, și anume asistență medicală spitalicească, asistență medicală ambulatorie în specialitățile neurologie, cardiologie, hematologie, psihiatrie, medicină internă, radiologie și imagistică medicală va duce la: creșterea capacității de diagnosticare timpurie a afecțiunilor; creșterea numărului de persoane vindecate; creșterea numărului de persoane care au acces

la tehnologii moderne de tratare a afecțiunilor; creșterea numărului locurilor de munca; dezvoltarea infrastructurii în domeniul sănătății la nivel local; dezvoltarea economica a Municipiului Arad, prin dezvoltarea sectorului medical privat și a serviciilor medicale de specialitate.

Motive de mediu:

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului operator cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt: luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației; utilizarea durabilă a resurselor; reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire, precum și gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Sistemele de sănătate din UE sunt variate și reflectă diversele alegeri ale societății. În ciuda diferențelor din punctul de vedere al organizării și al mijloacelor financiare, ele se întemeiază pe valorile comune recunoscute de Consiliul miniștrilor sănătății: universalitate, acces la îngrijiri de bună calitate, echitate și solidaritate.

Accesul la asistența medicală nu este distribuit în mod egal, ceea ce duce la inegalități în materie de rezultate privind starea de sănătate la scara societății. Municipality joacă un rol major în sprijinirea serviciilor de sănătate, drept pentru care considerăm că este necesară valorificarea imobilului în raport de necesitatea societății civile în domeniul sănătății, prin atragerea unor furnizori de servicii medicale la standarde de calitate europene.

P R O P U N E M:

I. Aprobarea închirierii, prin licitație publică, a imobilului înscris în cartea funciară nr. 325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr.Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp, aria utilă a clădirii fiind de 1.127 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

II. Înșușirea Studiului de oportunitate nr.2110130/13.10.2021 întocmit de expert evaluator A.N.E.V.A.R. prin societatea S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr.80781/21.10.2021, pentru imobilul situat pe str. Dr. Cornel Radu nr.1- cartier Micălaca, conform *Anexei 1* - parte integrantă la prezenta hotărâre.

III. Înșușirea Raportului de verificare nr.8.1/24.11.2021– cu obiectiv extins – Verificare Studiul de oportunitate nr.2110130/13.10.2021 în vederea închirierii imobilului situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu, nr.1, intabulat în CF 325793 Arad (SOpSV) întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a chiriei minime lunare de 6.221,35 euro conform *Anexei nr. 2* - parte integrantă la prezenta hotărâre:

Denumire imobil evaluat	Adresă	Chiria minimă unitară rezultată în urma VOE	
		Teren: Suprafață 837 mp	Clădire: aria utilă 1.127 mp
Dispensar policlinic, compus din teren intravilan CC și Clădire dispensar P+1 (cf.CF)	Localitatea Arad, Str. Dr. Cornel Radu nr.1	1,13 euro/mp	4,68 euro/mp
		Chirie minimă rezultată în urma VOE	
		945,81 euro	5.275,54 euro
Total chirie minimă lunară		6.221,35 euro	

IV. Aprobarea prețului minim de pornire a licitației, care este contravaloarea în lei a **6.221,35 euro/lună**, calculată la cursul Banca Națională a României din prețua comunicării anunțului de participare la licitație publică.

V. Aprobarea garanției de participare la licitația de închiriere, care este contravaloarea în lei a **12.442.7 euro**, stabilită potrivit art. 334 alin. (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 *privind Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii (calculate pornind de la prețul minim de pornire al licitației).

VI. Aprobarea perioadei de închiriere de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată.

VII. Aprobarea procedurii de licitație va fi licitație publică, cu oferte în plic închis și sigilat, conform prevederilor legale în vigoare.

VIII. Aprobarea *Documentației de atribuire* pentru închirierea prin licitație publică a imobilului menționat mai sus, conform *Anexei 3*, parte integrantă a prezentei Hotărâri.

IX. Prin dispoziția primarului se va constitui comisia de evaluare a ofertelor potrivit art.338 O.U.G. nr. 57/2019 *privind Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV
Ștefan SZUCHANSZKI

ȘEF SERVICIU
Mihaela BALAȘ

CONSILIER JURIDIC
Claudia ARDELEAN

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind inchirierea prin licitație publică a imobilului înscris în cartea funciară nr. 325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr.Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+IE, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

CUPRINS

I. Fișa de date a procedurii

II. Caietul de sarcini

III. Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii

IV. Formulare și modele de documente

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Privind închirierea pe bază de licitație publică a imobilului înscris în cartea funciară nr.325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr.Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

A. Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact;

Proprietarul: Municipiul Arad, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, cod: 310130, cod fiscal: 3519925, telefon: 0040-257-281850, fax: 0040-257-284744, interior 154, e-mail: pma@primariaarad.ro.

B. Informații privind obiectul licitației

Bunul ce face obiectul închirierii pe bază de licitație publică este imobilul înscris în cartea funciară nr.325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

C. Informații privind documentația de atribuire

Documentația pentru înscriere la licitație poate fi obținută pe bază de solicitare scrisă, de la Primăria Municipiului Arad, Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public.

D. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

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

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din municipiul Arad, Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari - Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr.73 - Palatul Cenad - camera 5, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a imobilului.

Persoana interesantă are obligația de a depune oferta în locul și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

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

I. PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

"LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU ÎNCHIRIEREA imobilului înscris în CF nr. 325793 Arad, situat în mun. Arad, str. Dr.Cornel Radu nr.1.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____

Plicul exterior va trebui sa conțină următoarele documente:

- **plicul interior**, precum și:

- 1. Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1)**
- 2. Declarație de participare (Formularul nr. 2)**
- 3. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:**

a). Pentru persoana juridică română: (unitate medico-sanitară cu personalitate juridică înființată potrivit Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale, republicată cu modificările și completările ulterioare)

3.1. Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

a) Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului;

b) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

c) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;

d) Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului – copie;

e) Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA;

f) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Arad a garanției – chitanță/ordin de plată;

- g) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- h) împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
- i) o declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;
- j) Bilanț financiar – contabil pentru ultimii 3 ani fiscali precedenți, semnat și parafat (la data de 31.12.2020) și bilanța pe ultima lună financiar încheiată.

3.2. Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

Dovada depunerii garanției de participare la licitație, contravaloarea în lei a **12.442.7 euro**, calculată la cursul Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare la licitație publică.

b). Pentru persoana juridică străină – se depun toate documentele prevăzute la lit.a, traduse după caz în limba română de un traducător autorizat, precum și scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată.

Notă: Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau quantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalficarea ofertantului.

• **II. PE PLICUL INTERIOR** se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține **oferta propriu – zisă** semnată de ofertant, precum și:

a) Formularul de ofertă financiară (**Formular nr. 3**) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări: oferta financiară, pentru închirierea imobilului situat pe str. Dr. Cornel Radu nr.1, proprietate publică a Municipiului Arad.

b) Informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertantului -cash-flow-(declaratii pe proprie raspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasa faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, **pentru 6 luni** de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/luna;

c) Informații privind protecția mediului înconjurător (contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, precum și cu un operator economic autorizat pentru transportul, tratarea și eliminarea deșeurilor medicale);

d) Pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat:

1. Ofertantul va depune dovada deținerii cu titlu valabil și asigurării funcționării pentru acest spațiu medical, pentru toată perioada închirierii, a aparaturii și echipamentelor pentru imagistica medicală, pentru servicii medicale de:

➤ Tomografia computerizată (CT),

- Rezonanța magnetică nucleară (RMN);
- Radiologie;
- Ecografie;
- Radiografie;

2. Ofertantul va depune dovada existenței unor contracte între CASA DE ASIGURĂRI DE SĂNĂTATE și ofertant cu privire la furnizarea de servicii medicale în asistența medicală de specialitate;

3. Ofertantul are obligația să acorde asistență medicală spitalicească, asistență medicală ambulatorie în cel puțin următoarele specialități: neurologie, cardiologie, hematologie, psihiatrie, medicină internă, radiologie și imagistică medicală și să depună dovada acreditării acestora;

Plicul exterior, conținând documentele de calificare și **plicul interior sigilat**, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor prevăzut în anunțul de licitație.

E. Organizarea procedurii de închiriere pe bază de licitație publică

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Municipiului Arad, situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75 vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Prezența ofertanților nu este obligatorie.

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

Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, să existe cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor, comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației. Procesul verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.

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

Autoritatea contractantă va încheia contractul de închiriere, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului de închiriere, în scris, cu confirmare de primire. Comunicarea deciziilor se realizează nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de art.336 alin.(1)-(13) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Licitația publică va fi împărțită în două etape, respectiv:

- Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate)
- Etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al închirierii.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și în caietul de sarcini, stabilite în conformitate cu prevederile art. 341 din O.U.G. nr. 57 din 2019, privind Codul Administrativ.

Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

Membrii Comisiei de evaluare, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ.

Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt:

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

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

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

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

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

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

F. Desfășurarea procedurii de închiriere pe bază de licitație

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei Municipiului Arad, www.primariaarad.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____ la, Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari - Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr.73 - Palatul Cenad - camera 5.

Ședința publică de licitație se va desfășura în data de _____, ora _____, în _____.

G. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

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

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în caietul de sarcini și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

H. Determinarea ofertei câștigătoare

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în caietul de sarcini.

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

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

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2)-(5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5). În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18).

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) al art.319 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) al art.319, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Raportul prevăzut la alin. (13) al art.319 se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

I. Alte informatii

Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

Contractul de închiriere se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării informării.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.

Procedura de licitație se anulează și se poate relua în condițiile legii.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani.

Împotriva modalității de desfășurare a licitației se pot depune, de către ofertanți, contestații, în maxim 24 de ore de la adjudecare.

În termen de 60 zile de la data încheierii contractului, câștigătorul licitației are obligația de a depune o sumă în lei echivalentă cu valoarea a două chirii lunare, cu titlu de garanție.

Prezenta documentație de atribuire se completează cu prevederile prevăzute în Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind *Codul Administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

J. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac. Litigii

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

II. CAIET DE SARCINI

privind închirierea pe bază de licitație publică a imobilului înscris în cartea funciară nr.325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr.Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

Art. 1. Informații generale privind obiectul închirierii, descrierea și identificarea bunului imobilului care urmează a fi închiriat, destinația bunului ce face obiectul închirierii

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi închiriat

Bunul ce face obiectul închirierii licitației publice este situat în Arad - str. Dr. Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

1.2. Destinația și regimul bunului care face obiectul închirierii

Imobil înscris în cartea funciară nr. 325793 Arad, situat pe str. Dr. Cornel Radu nr.1, face parte din domeniul public al municipiului Arad și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad, având destinația de unitate medicală.

Imobil va fi folosit exclusiv pentru furnizare de servicii medicale și anume centru de diagnostic imagistic și va fi dotat cu aparatură și echipamente pentru imagistica medicală.

Art. 2. Condiții generale ale închirierii

2.1. Obligația privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Chiriașul are obligația de a încheia contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, precum și cu un operator economic autorizat pentru transportul, tratarea și eliminarea deșeurilor medicale.

Chiriașul are obligația să posedă autorizațiile și avizele specifice activității desfășurate.

Avize necesare:

Se va asigura respectarea prevederilor legislative în vigoare cu privire la activități de asistență spitalicească prin obținerea de către chiriaș a:

- Autorizației sanitare de funcționare
- Autorizației de mediu
- Autorizației de securitate la incendiu
- Autorizației CNCAN (Comisia Națională pentru Controlul Activităților Nucleare) pentru echipamentele și funcționarea centrului
- Alte avize și autorizații funcționării unității medicale conform:
 - Legii nr.95/ 2006 privind reforma în domeniul sănătății;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr.111/1996 privind desfășurarea în siguranță, reglementarea, autorizarea și controlul activităților nucleare, republicată cu modificările și completările ulterioare.

2.2. Obligatorietatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanentă;

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligația exploatarei în regim de continuitate și permanentă a spațiului și a terenului aferent, cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit în deplină proprietate, liber de sarcini administratorului bunului.

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

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

Art. 3. Durata închirierii;

Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării referitoare la atribuirea contractului și va fi încheiat pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată.

3.1. Elemente de pret

3.1.1.Chiria minimă și modul de calcul al acesteia;

Prețul de pornire al licitației pentru închirierea imobilului este contravaloarea în lei a **6.221,35 euro/lună**, calculată la cursul BNR din prețuia comunicării anunțului de participare la licitație.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare în urma aplicării criteriilor de evaluare.

3.1.2.Natura și cuantumul garanției solicitate de autoritatea contractantă;

Ofertanții la licitație vor achita garanția de participare la licitație care este contravaloarea a **12.442.7 euro**, calculată la cursul Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare la licitație publică.

Garanția de participare la licitație se va constitui prin virament bancar în contul nr. RO40TREZ0215006XXX006669 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, titular de cont Primăria municipiului Arad, cod fiscal 3519925 sau va fi achitată în numerar la casieria Primăriei Municipiului Arad.

Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește potrivit art.334 alin.5 din Codul Administrativ la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii (calculate pornind de la prețul minim de pornire al licitației).

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

Proprietarul este obligat sa restituie, la cerere, celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 10 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare daca nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezenta documentație.

Art. 4. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

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

Ofertele se depun la sediul autorității contractante, respectiv la sediul Primăriei Municipiului Arad, din Arad, B-dul Revoluției nr.73, Palatul Cenad, camera 5, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Art. 5. Condițiile speciale impuse de natura bunului care face obiectul închirierii

1. Imobil înscris în cartea funciară nr. 325793 Arad, situat pe str. Dr. Cornel Radu nr.1, având destinația de unitate medicală, va fi folosit exclusiv pentru furnizare de servicii medicale și anume centru de diagnostic imagistic și va fi dotat cu aparatură și echipamente pentru imagistica medicală, de către operatorul care face dovada deținerii cu titlu valabil și asigurării funcționării pentru acest spațiu medical, pentru toată perioada închirierii, a aparaturii și echipamentelor pentru imagistica medicală, pentru servicii medicale de:

- Tomografia computerizată (CT),
- Rezonanța magnetică nucleară (RMN);
- Radiologie;
- Ecografie;
- Radiografie;

2. Ofertantul va depune dovada existenței unor contracte între CASA DE ASIGURĂRI DE SĂNĂTATE și ofertant cu privire la furnizarea de servicii medicale în asistența medicală de specialitate;

3. Ofertantul are obligația să acorde asistență medicală spitalicească, asistență medicală ambulatorie în cel puțin următoarele specialități: neurologie, cardiologie, hematologie, psihiatrie, medicină internă, radiologie și imagistică medicală și să depună dovada acreditării acestora;

Art. 6. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

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

2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

- a) pentru prețul cel mai mare/luna (oferta financiara) - 40 puncte;
- b) pentru capacitatea economico-financiara a ofertantilor-cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declaratii pe proprie raspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasa faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 6 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/luna) - 20 puncte;
- c) pentru protecția mediului înconjurător (contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, precum și cu un operator economic autorizat pentru transportul, tratarea și eliminarea deșeurilor medicale) -5 puncte;
- d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: -total: 35 puncte;

1. Depunea dovezii existenței unor contracte între CASA DE ASIGURĂRI DE SĂNĂTATE și ofertant cu privire la furnizarea de servicii medicale în asistența medicală de specialitate.- 10 puncte;

2. Dovada deținerii cu titlu valabil și asigurării funcționării pentru acest spațiu medical, pentru toată perioada închirierii, a aparaturii și echipamentelor pentru imagistica medicală, pentru servicii medicale de:

- Tomografia computerizată (CT),
- Rezonanța magnetică nucleară (RMN);
- Radiologie;
- Ecografie;
- Radiografie; - 5 puncte;

3. Ofertantul să acorde asistență medicală spitalicească, asistență medicală ambulatorie în cel puțin specialitățile neurologie, cardiologie, hematologie, psihiatrie, medicină internă, radiologie și imagistică medicală și să depună dovada acreditării acestora; - 5 puncte;

4. Dovada deținerii cu titlu valabil și asigurării funcționării pentru acest spațiu medical, pentru toată perioada închirierii, a aparaturii și echipamentelor pentru imagistica medicală, pentru servicii medicale de:

- Aparat de mamografie GE 3D cu tomosintează;
- Ultrasonografie Doppler generală. – 5 puncte

5. Serviciu medical: spitalizare de o zi – 5 puncte;

6. Operatorul va trebui să facă dovada deținerii de resurse umane specifice (minim un centru cu 30 de angajați) sau să prezinte declarație de angajament pentru asigurarea acestor resurse umane și a unei experiențe similare de minim 5 ani în operarea activă a tuturor acestor servicii, la nivel de performanță solicitat, pentru serviciile medicale mai sus menționate, în cel puțin 2 centre medicale din România. – 5 puncte;

3. Algoritm de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

3.1. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.6 pct.2, lit. a) Punctajul $P(n)$ se acorda astfel:

Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte; pentru celelalte chirii ofertate punctajul $P(n)$ se calculează proporțional, astfel: $P(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40$ puncte.

*Unde:

n = oferta

$P(n)$ = punctajul acordat ofertei n , în funcție de prețul ofertat

3.2. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.6 pct.2, lit.b)

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 6 luni contractuale se acordă punctajul maxim de 20 puncte.

Pentru celelalte punctajul $D(n)$ se calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 20$ puncte;

*Unde:

n = oferta

$D(n)$ punctajul acordat ofertei n , în funcție de disponibilitățile bănești

3.3. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.6 pct.2, lit. c) Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului se acorda 5 puncte.

Daca ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului se acorda 0 puncte.

3.4. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.6 pct.2, lit. d) Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezintă documentele solicitate și dovada dotării cu aparatură și echipamente pentru imagistică medicală aferente acestui criteriu se acorda punctajul aferent fiecărei condiții îndeplinite până la concurența a 35 puncte.

Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

3.5. Punctajul total aferent fiecărei oferte = suma punctajelor aferente fiecărui criteriu.

Oferta câștigătoare = oferta care îndeplinește cerințele menționate în documentația de atribuire și care obține cel mai mare punctaj ca urmare stabilirii punctajului total.

Art. 7. Criteriile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Reguli privind oferta

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

2.Ofertele se redactează în limba română.

3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, **în două plicuri sigilate:**

- **unul exterior** care va conține documentele prevăzute în *Documentația de atribuire*.
- **unul interior** care va conține **oferta propriu-zisă** semnată de ofertant și documentele prevăzute în *Documentația de atribuire – Punctul D. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor, precum și art.6 punctul 2 din Caietul de sarcini*.

Acestea se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

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

b). **acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților**, conform solicitărilor autorității contractante;

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

5. Pe plicul interior, se înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar la sediul autorității, semnat de către ofertant.

7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

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

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

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

14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

15. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

17. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(15).

Art.8. Condiții economice (financiare):

1. Plata tuturor utilităților va fi asigurată de către chiriaș.

Art. 9. Clauze referitoare la încheierea contractului de închiriere:

1. Încheierea contractului

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

2. Neîncheierea contractului

(1) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(3) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

(5) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2).

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

3. Clauze referitoare la încetarea și rezilierea contractului de închiriere

3.1. Contractul de închiriere încetează de drept, în următoarele situații:

- a) la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în caz de forță majoră/caz fortuit;
- c) în cazul falimentului și/sau dizolvării persoanei juridice;

3.2. Contractul de închiriere poate fi reziliat din inițiativa motivată a părților, în termen de 15 zile de la manifestarea solicitării în scris.

3.3. Chiriașul consimte la rezilierea contractului de închiriere pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

3.4. Neplata chiriei în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței și în cuantumul fixat, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

3.5. Folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, deteriorarea și/sau distrugerea acestora precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

3.6. În cazul neexecutării sau executării defectuoase a obligațiilor contractuale, cu excepția obligației de plată a chiriei, proprietarul va notifica rezilierea contractului chiriașului și termenul pentru eliberarea spațiului atribuit în chirie. Nerespectarea de către chiriaș a acestui termen da dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea fortată, fara nici un fel de alta somație sau procedura de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate în totalitate de acesta.

3.7. Contractul se reziliază în cazul în care chiriașul nu depune în termen de 60 de zile de la data semnării contractului o garanție echivalentă cu valoarea a două chirii lunare.

3.8. Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment

independent de voința părților și imprevizibil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

3.9. Prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

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

Art. 10. Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

Art. 11. Dispoziții finale

(1) Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Documentația de atribuire se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.

(2) Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, aceasta poate fi exclus din procedura licitației, atât timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere.

(3) În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, ofertantul pierde garanția de participare la licitație.

(4) Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

(5) Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului descris la Art. 1.

(6) Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul www.primariaarad.ro.

(7) Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria Municipiului Arad, în termen de maxim 10 zile.

III. CONTRACTUL CADRU CONTINÂND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr.din _____

încheiat între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. MUNICIPIUL ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, având codul fiscal RO28631478, cont nr. RO24TREZ021502205X023130 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, reprezentat prin Primar, Călin Bibarț, în calitate de locator

Și

2. _____ cu sediu în Arad, _____, având codul fiscal _____, cont IBAN nr. _____, deschis _____, reprezentată prin _____, în calitate de locator,

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. ___ din _____ 2021 privind aprobarea închirierii pe bază de licitație publică a imobilului înscris în cartea funciară nr.325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad, a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. ___ din _____;

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Primul în calitate de proprietar predă imobilul, iar al doilea în calitate de chiriaș primește imobilul situat în Arad, str. *Dr. Cornel Radu nr.1*, cu utilitățile necesare, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art.2. Durata închirierii este cu începere de la data predării imobilului către chiriaș și anume, de la _____ până la _____, pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art.3. Prețul închirierii - chiria - aferenta spațiului este de _____ euro/lună, plătită în lei la cursul comunicat de BNR în ziua lucrătoare anterioară emiterii facturii fiscale. Locatorul va întocmi factura fiscală în ultima zi lucrătoare aferente lunii pentru care se va efectua plata de către chiriaș.

V. PLATA CHIRIEI

Art.4. (1) Termenul de plată a chiriei este până la data de 15 a lunii următoare, la casieria Primăriei municipiului Arad sau în contul Municipiului Arad RO24TREZ021502205X023130, cod fiscal RO28631478.

(2) Nivelul majorării de întârziere este de 1% din quantumul obligațiilor contractuale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

(3) Neplata chiriei în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței și în quantumul fixat, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

(4) Chiriașul debitor este de drept în întârziere de la data neachitării chiriei la termenul scadent.

VI. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art.5. (1) Proprietarul are următoarele drepturi:

- a) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- b) să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș imobilul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite în contract;
- c) să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către chiriaș, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- d) să exercite dreptul de dispoziție, în condițiile legii, asupra imobilului închiriat.

(2) Proprietarul are următoarele obligații:

- a) să predea imobilul identificat la art. 1 din prezentul contract pe bază de proces-verbal, în maximum 45 de zile de la data îndeplinirii procedurii de închiriere, în condițiile legii;
- b) să asigure folosința netulburată a spațiilor închiriate pe toată durata închirierii;
- c) să finanțeze lucrările de consolidări, de reparații capitale, precum și orice alte lucrări de această natură, pentru evitarea distrugerii imobilului;
- d) să urmărească, să intervină și să finanțeze lucrările pentru păstrarea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii.

Art.6. (1) Chiriașul are următoarele drepturi:

- a) de a primi pe bază de proces verbal imobilul identificat la art. 1.
- b) să folosească imobilul atribuit în chirie conform destinației stabilite în contractul de închiriere și în documentația de atribuire.

c) să subînchirieze spații doar pentru furnizare de servicii medicale – cabinete medicale individuale ale medicilor;

(2) Chiriașul are următoarele obligații:

a) să respecte destinația specifică spațiului de închiriat;

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

c) să achite chiria, în cuantumul și la termenele prevăzute în contract;

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

e) de a suporta din bugetul propriu toate lucrările și cheltuielile aferente ce decurg din folosința imobilului: cheltuielile de întreținere și gospodărire curentă ale imobilului aflat în folosință (energie electrică, gaze, apa potabilă, canalizare, termoficare, telefonie, internet, igienizări, etc.), în condițiile legii, plătind utilitățile consumate;

f) să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și cu operatorii economici autorizați pentru transportul, tratarea și eliminarea deșeurilor medicale și să respecte obligațiile asumate prin contracte. Repararea oricărui prejudiciu pe care chiriașul îl va cauza acestora revine în exclusivitate acestuia;

g) Să asigure respectarea prevederilor legislației privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare; să ia măsurile necesare de prevenire și stingere a incendiilor; chiriașul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit;

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

i) chiriașul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a sediului, numărul de cont din banca, schimbările intervenite în conducerea sau administrarea sa; comunicarea se va face în scris;

j) chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a imobilului, precum și la repararea prejudiciului de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

VII. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.7. Contractul de închiriere încetează de drept, în următoarele situații:

a) la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere;

b) în caz de forță majoră/caz fortuit;

c) în cazul falimentului și/sau dizolvării persoanei juridice;

Art.8. Contractul de închiriere poate fi reziliat din inițiativa motivată a părților, în termen de 15 zile de la manifestarea solicitării în scris.

Art.9. Chiriașul consimte la rezilierea contractului de închiriere pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

Art. 10. Neplata chiriei în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței și în cuantumul fixat, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

Art 11. Folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, deteriorarea și/sau distrugerea acestora precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

Art.12. In cazul neexecutării sau executării defectuoase a obligațiilor contractuale, cu excepția obligației de plată a chiriei, proprietarul va notifica rezilierea contractului chiriașului și termenul pentru eliberarea spațiului atribuit în chirie. Nerespectarea de către chiriaș a acestui termen da dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea fortată, fara nici un fel de alta somație sau procedura de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate în totalitate de acesta.

Art.13. Contractul se reziliază în cazul în care chiriașul nu depune în termen de 60 de zile de la data semnării contractului o garanție echivalentă cu valoarea a două chirii lunare.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art.14. (1) Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil, extern, absolut invincibil și inevitabil apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 10 (zece) zile de la data producerii evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării lui, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

(4) Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

(5) Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare parte poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această data.

IX. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.15. Prevederile prezentului contract pot fi modificate, după o prealabilă notificare scrisă, cu acordul ambelor părți, prin act adițional.

X. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

Art.16. (I) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract. Fiecare parte contractantă este obligată ca în termen de 3

zile din momentul în care intervin modificări ale adresei sediului (inclusiv telefon/fax) să notifice celeilalte părți contractante schimbarea survenită.

(2) Orice notificare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

(3) Notificarea se poate transmite și prin telefon, email sau fax, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

(4) Notificările verbale nu se vor lua în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.17. (1) Prezentul contract este guvernat de legislația română în materie.

(2) Părțile convin ca orice neînțelegere privind validitatea prezentului contract sau rezultată din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvată cu prioritate pe cale amiabilă de către reprezentanții lor.

(3) În cazul în care soluționarea litigiilor pe cale amiabilă nu este posibilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art.18. Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală și scrisă dintre acestea anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Nulitatea uneia dintre clauze nu atrage nevalabilitatea celorlalte.

Art.19. Părțile sunt de acord ca în cazul neplatii chiriei datorate, nerespectării obligațiilor contractuale precum și la încetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu pentru urmărirea silită și evacuare.

Prezentul contract s-a încheiat în patru exemplare originale, câte două pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

MUNICIPIUL ARAD

Prin Primar
Călin Bibarț

DIRECTOR EXECUTIV

Ștefan Szuchanszki

ȘEF SERVICIU

Mihaela Balaș

DIRECTOR ECONOMIC

VIZAT JURIDIC

VIZAT CFP

Anexa la Contractul de închiriere

PROCES VERBAL de predare – primire nr. _____
Încheiat azi _____

MUNICIPIUL ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, având codul fiscal 3519925, reprezentat prin Primar, Călin Bibarț, în calitate de predător, pe de o parte

Și

- _____ cu sediu în Arad, _____,
având codul fiscal _____, cont IBAN nr. _____,
deschis _____,
reprezentată prin _____, în calitate de primitor,

Având în vedere:

Hotărârea nr. ____/____.2021 a Consiliului Local al Municipiului privind închirierea prin licitație publică a imobilului cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr.Cornel Radu nr.1, proprietate publică a Municipiului Arad;

Contractul de închiriere nr. _____ / _____ 2021 a imobilului înscris în CF nr. 325793 Arad constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

Am procedat la predarea – primirea imobilului situat în Arad, înscris în cartea funciară nr.325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr.Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

Date despre imobil:

Prezentul proces verbal, întocmit în 4 (patru) exemplare originale, câte două exemplare originale pentru fiecare parte, constituie anexa la contractul de închiriere.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

MUNICIPIUL ARAD

Prin Primar
Călin Bibarț

DIRECTOR EXECUTIV

Ștefan Szuchanszki

ȘEF SERVICIU

Mihaela Balaș

IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

FORMULARUL NR. 1

FIȘA OFERTANTULUI

1. Ofertant.....
2. Sediul societății sau adresa.....
3. Telefon.....
4. Adresă e-mail.....
5. Reprezentant legal.....
6. Funcția.....
7. Cod fiscal/C.I. sau B.I.
8. Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului/CNP.....
9. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este sau nu, înregistrată în scopuri plătitoare de TVA.....
- 10.Nr. cont bancar.....
- 11.Banca.....
- 12.Capitalul social (mil. lei).....
- 13.Cifra de afaceri (mil. lei).....

14.Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul.....
.....

15.CertIFICATELE DE ÎNMATRICULARE A SUCURSALELOR LOCALE.....

-
-
-

Declarăm pe propria răspundere ca datele menționate sunt corecte și conform cu documentele oficiale .

Data,

Ofertant,

FORMULARUL NR. 2

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închiriere, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a imobilului înscris în cartea funciară nr.325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr.Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

Către,

Primăria Municipiului Arad

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____
din data de _____.

Prin prezenta,

(*denumire, CUI, nr. Reg. Com., sediu, reprezentant, funcție/numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă*)

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului înscris în CF nr. _____, în suprafață de _____ mp, situat în mun. Arad, str. _____.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în *Documentația de atribuire* și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

(persoana juridică)

în numele societății comerciale va participa dl./dna. _____, posesor (posesoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

Ofertant,

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru închiriere, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a imobilului înscris în cartea funciară nr.325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr.Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

Subsemnat-ul/a reprezentant al ofertantului _____,

(date identificare ofertant)

Oferta mea de preț pentru imobilul, cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație este de _____, euro/lună. (*suma în litere și cifre*)*

Menționăm faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de închiriere menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta prezentă este valabilă până la finalizarea procedurii de închiriere, în condițiile în care Consiliul Local al Municipiului Arad prin Primăria Municipiului Arad nu decide altfel.

Data

Nume, prenume _____

în calitate de _____

Semnătură



STUDIU DE OPORTUNITATE

NR. 2110130/13.10.2021

Solicitant PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Destinatar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII IMOBILULUI

Situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu, nr. 1, CF325793,
jud. Arad.

pentru furnizarea de servicii medicale, și anume asistență medicală spitalicească, asistență medicală ambulatorie în specialitățile neurologie, cardiologie, hematologie, psihiatrie, medicină internă, radiologie și imagistică medicală.

Data întocmirii 13.10.2021

Data studiului 13.10.2021



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul studiu sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul studiu sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui studiu de oportunitate si nu avem nici un interes personal si nu suntem părtinitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Informațiile, datele și documentele primite de la Beneficiar au fost considerate corecte, elaboratorul neverificând autenticitatea actelor juridice, comerciale sau financiar-contabile prezentate.



Responsabilitatea pentru corectitudinea și acuratețea datelor și informațiilor furnizate de către Beneficiar și care au stat la baza elaborării Studiului de oportunitate îi revine în întregime Beneficiarului.

La data elaborării acestui studiu de oportunitate, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui studiu.

Data: 13.10.2021

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu

A circular stamp is partially visible behind the signature, containing the text "SOCIETATEA" and "ANDRONIU".



Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	2
1. <i>DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT</i>	6
1.1. <i>Contextul regional</i>	6
1.2. <i>Descrierea imobilului care face obiectul închirierii</i>	8
1.3. <i>Motivele care justifică realizarea închirierii</i>	9
1.3.1. <i>Motive de ordin legislativ</i>	11
1.3.2. <i>Motive de ordin economico-financiar</i>	14
1.3.3. <i>Motive de ordin tehnic</i>	15
1.3.4. <i>Motive de ordin social</i>	16
1.3.5. <i>Motive de mediu</i>	17
2. <i>ESTIMAREA NIVELULUI MINIM AL CHIRIEI</i>	18
2.1. <i>Declararea conformității</i>	18
2.2. <i>Studiul pieței</i>	19
2.3. <i>Metodologia folosită</i>	30
2.4. <i>Prezentarea concluziilor</i>	44
3. <i>PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE</i>	46
3.1. <i>Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere</i> 47	
3.2. <i>Justificarea alegerii procedurii</i>	47
4. <i>DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII</i>	49
5. <i>TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE</i>	50



6. AVIZE NECESARE.....	52
7. Anexe.....	53
7.1. Nota de comandă.....	54
7.2. Datele de identificare ale imobilului.....	55
7.3. Localizare.....	63
7.4. Date de piața analizate.....	64
7.5. Material fotografic.....	79



1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT

1.1. Contextul regional

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crișanei și în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, la 46°11' lat. N și 21°19' long. E, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situația la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vărșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad, acesta având o pistă de 2.000 metri.



La nivel local, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 392 din 22.11.2016, a fost aprobat Planul de dezvoltare a sănătății la nivelul Municipiului Arad, care, pornind de la situația curentă a sectorului de sănătate și a stării de sănătate a populației Municipiului, stabilește cinci obiective pe termen lung:

- Creșterea calității vieții locuitorilor*
- Reducerea decalajului social și medical al categoriilor sociale defavorizate*
- Modul de viață sănătos ca normă socială*
- Dezvoltarea și diversificarea acțiunilor în domeniul prevenirii bolilor, în școli și cabinete medicale*
- Colaborarea intersectorială în folosul sănătății.*

În general, determinanții principali ai stării de sănătate sunt considerați a fi factorii socio-economici (sărăcia, nivelul investițiilor publice în măsuri de prevenire a bolilor), factorii de mediu și ocupaționali (incidența bolilor profesionale), factorii comportamentali individuali (fumatul, consumul de alcool, obiceiuri alimentare sau dieta, activitatea fizică, hipertensiunea arterială).

Potrivit Planului de dezvoltare a sănătății la nivelul Municipiului Arad, bolile cele mai frecvente manifestate în cadrul populației Municipiului, după numărul cazurilor rămase în evidență, sunt bolile hipertensive, cardiopatiile ischemice, diabetul zaharat, tumorile maligne, obezitatea, bolile pulmonare cronice obstructive, bolile cerebrovasculare, bolile ulceroase, tulburările mentale și de comportament și ciroza și alte boli hepatice. O parte dintre acestea sunt de obicei indicatori de risc de excluziune socială sau indicatori de apartenență la comunități dezavantajate - diabetul, obezitatea, bolile pulmonare cronice, bolile hepatice.

În Municipiul Arad funcționează unități sanitare atât în regim public, cât și privat. Cele 3 spitale care funcționau în anul 2014 în Municipiul Arad sunt Spitalul Clinic Județean de Urgență Arad, Spitalul MedLife Genesys și



S.C. Laser System S.R.L. Arad, asupra căroră municipalitatea are puteri de reglementare limitate.

În paralel cu scăderea numărului de paturi din spitalul public, se observă o creștere a numărului de paturi din cele 2 spitale private, de la 79 în 2009 la 208 în 2014 (o creștere de 263%), ceea ce arată cerere în creștere a publicului pentru îngrijiri medicale mai complexe, care presupun spitalizarea, în mediul privat și nu în cel public.

Sursa: Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană 2014-2030

1.2. Descrierea imobilului care face obiectul închirierii

Imobilul care face obiectul închirierii este situat în Municipiul Arad, str. Dr. Cornel Radu, nr. 1, CF325793, jud. Arad, pentru furnizarea de servicii medicale, și anume asistență medicală spitalicească, asistență medicală ambulatorie în specialitățile neurologie, cardiologie, hematologie, psihiatrie, medicină internă, radiologie și imagistică medicală și aparține domeniului public al municipiului ARAD.

Proprietatea este înscrisă în cartea funciară nr. 325793/Arad, având numărul cadastral 325793 și 325793-C1.

Conform extrasului de CF nr. 138121/07.09.2021, imobilul este închiriat pe o perioadă de 10 ani, începând cu 01.01.2002, către AFFIDEA ROMANIA SRL CIF: 12826198.

Terenul are suprafața de 837 mp, accesul se face din str. Dr. Cornel Radu.

Construcția se caracterizează prin:

- regim de înălțime - Parter+1E, suprafață construită - 648 mp;*
- Structură de rezistență este din cadre din beton armat, zidărie din cărămidă și înlocuitori, fundație din beton, pereți de compartimentare din zidărie din cărămidă și BCA, tâmplărie PVC și aluminiu cu geam termopan, acoperiș tip terasă circulabilă cu hidroizolație;*

- *Finisajele se compun din pardoseli acoperite cu gresie și covor pvc, placări cu faianță la pereți și vopsitorii cu var lavabil la pereți și tavane.*
- *Are instalație electrică, instalația sanitară, încălzire centralizată și instalație de ventilație și aer condiționat;*
- *Starea tehnică generală bună;*
- *Vechimea este de cca. 30 ani.*

Localizare:



1.3. Motivele care justifică realizarea închirierii

Comitetul Miniștrilor din statele membre ale Consiliului Europei, prin Recomandarea CM/Rec(2007) a definit buna administrație ca fiind o componentă a bunei guvernări, subliniind că buna administrație nu se reduce la modalitățile juridice de manifestare, ea fiind impusă și prin calitatea organizării și gestiunii structurilor și resurselor, în condiții de eficiență, eficacitate și adaptare la nevoile societății, fiind necesar să se asigure apărarea și ocrotirea proprietății publice și a intereselor publice, să fie respectate exigențele bugetare și să fie exclusă orice formă de corupție.

De aceea, utilizarea bunurilor domeniiale în condiții de eficiență și legalitate trebuie să constituie o obligație a titularilor dreptului de proprietate asupra acestora, dar și o preocupare a destinatarilor activității



administrative, precum și a teoreticienilor interesați de modalitățile de manifestare a fenomenului administrativ.

Dacă, din punct de vedere economic, utilizarea bunurilor aparținând domeniului administrativ se realizează prin managementul operațiunilor materiale aferente activității respective, din punct de vedere juridic, utilizarea bunurilor domeniiale se concretizează prin exercitarea dreptului de proprietate publică și, respectiv, a dreptului de proprietate privată, precum și a drepturilor reale derivate din acestea.

*Închirierea imobilului situat în **Arad, str. Dr. Cornel Radu, nr. 1, CF325793, jud. Arad**, aflat în **domeniul public al Municipiului Arad** are loc la inițiativa Primăriei Municipiului Arad și este fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.*

Cele mai importante aspecte legate de starea de sănătate a populației municipiului Arad sunt:

- *Prevalența mare a bolilor cronice (boală hipertensivă, cardiopatia ischemică, diabetul zaharat, tumorile maligne, obezitatea, bolile pulmonare cronice obstructive) care au durată mare de evoluție preclinică, sunt plurifactoriale (determinate de mai mulți factori printre care se regăsesc și constelația genetică, dar și aspecte legate de stilul de viață cum ar fi: consumul de grăsimi, sare în exces, alcool, fumatul, etc.);*
- *Cele mai frecvente cauze de morbiditate prin tumori la nivelul județului Arad sunt: cancerul de sân, cancerul de piele, cancerul de col uterin și cancerul colo rectal. Toate aceste localizări ale cancerului sunt decelabile prin examinări de screening, în țările vestice incidența acestora scăzând foarte mult în ultimii ani datorită examinărilor corecte și la timp, în conformitate cu ghidurile de practician domeniul respectiv;*



- *Principalele cauze de deces sunt bolile aparatului circulator, tumorile și bolile aparatului respirator, de asemenea bolile cronice și plurifactoriale, ce amplifică povara bolii date de morbiditate.*

1.3.1. Motive de ordin legislativ

Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările anterioare, conform căreia, în exercitarea atribuțiilor, consiliul județean:

Articolul 108 Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale

Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;*
- b) concesionate;*
- c) închiriate;*
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;*
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.*

Prevederile OUG 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările anterioare, privind proprietatea publică:

Art. 297, (1) - Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică (1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea în administrare;*
- b) concesionarea;*
- c) închirierea;*



d) darea în folosință gratuită.

Noul Cod Civil - legea 287/2009 - Titlul VI Proprietatea publică:

➤ *Capitolul I Dispoziții generale*

- *Articolul 858 - Definiția dreptului de proprietate publică - Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.*

- *Articolul 859 - Obiectul proprietății publice. Delimitarea de domeniul privat*

(1) Constituie obiect exclusiv al proprietății publice bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite prin lege organică.

(2) Celelalte bunuri care aparțin statului ori unităților administrativ-teritoriale fac parte, după caz, din domeniul public sau din domeniul privat al acestora, însă numai dacă au fost, la rândul lor, dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

- *Articolul 860 - Domeniul public național, județean și local*

(1) Bunurile proprietate publică fac parte din domeniul public național, județean sau, după caz, local.

(2) Delimitarea dintre domeniul public național, județean și local se face în condițiile legii.

(3) Bunurile care formează obiectul exclusiv al proprietății publice a statului sau a unităților administrativ-teritoriale potrivit unei legi organice nu pot fi trecute din domeniul public al statului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale sau invers decât ca urmare a modificării legii



organice. În celelalte cazuri, trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale și invers se face în condițiile legii.

- *Articolul 861 - Caracteresle dreptului de proprietate publică*

(1) *Bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.*

(2) *Proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin ne uz și nu poate fi dobândită de terți prin uzucapiune sau, după caz, prin posesia de bună-credință asupra bunurilor mobile.*

(3) *În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate.*

- *Articolul 862- Limitele exercitării dreptului de proprietate publică*

(1) *Dreptul de proprietate publică este susceptibil de orice limite reglementate de lege sau de prezentul cod pentru dreptul de proprietate privată, în măsura în care acestea sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt destinate bunurile afectate.*

(2) *Incompatibilitatea se constată prin acordul dintre titularul proprietății publice și persoana interesată sau, în caz de divergență, pe cale judecătorească.*

(3) *În aceste cazuri, persoana interesată are dreptul la o justă și promptă despăgubire din partea titularului proprietății publice.*

- *Articolul 863 - Cazurile de dobândire a dreptului de proprietate publică*

Dreptul de proprietate publică se dobândește:

- a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;*
- b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;*
- c) prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;*



d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;

e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;

f) prin alte moduri stabilite de lege.

- *Articolul 864 - Stingerea dreptului de proprietate publică*

Dreptul de proprietate publică se stinge dacă bunul a pierit ori a fost trecut în domeniul privat, dacă a încetat uzul sau interesul public, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege.

- *Articolul 865 - Apărarea dreptului de proprietate publică*

(1) Obligația apărării în justiție a proprietății publice revine titularului.

(2) Titularii drepturilor corespunzătoare proprietății publice sunt obligați:

a) să îl informeze pe proprietar cu privire la orice tulburare adusă dreptului de proprietate publică;

b) să îl introducă în proces pe titularul dreptului de proprietate publică, în condițiile prevăzute de Codul de procedură civilă.

(3) Dispozițiile art. 563 se aplică în mod corespunzător.

1.3.2. Motive de ordin economico-financiar

Motivele de ordin economico-financiar care stau la baza închirierii către un operator economic privat a mobilului situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu, nr. 1, CF325793, jud. Arad, sunt:

- *oportunitatea selectării unui chiriaș care să ofere un raport optim între preț (mic) și calitate (ridicată) a serviciilor și valoarea (maximă) a chiriei anuale;*
- *exploatarea eficientă a infrastructurii sanitare și trecerea întregii responsabilități pentru modul de administrare a imobilului închiriat în sarcina chiriașului. Prin documentația de*



atribuire a contractului de închiriere se va solicita ofertanților să facă dovada că au ca obiect de activitate și desfășoară activitățile corespunzătoare obiectului închirierii;

- *amenajarea și exploatarea infrastructurii sanitare pe cheltuiala chiriașului, fără a implica resurse financiare, umane și logistice din partea autorității publice locale. Chiriașul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea lucrărilor executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției;*
- *creșterea veniturilor la bugetul local prin încasarea chiriei.*

În ceea ce privește decizia de închiriere a imobilului se ia în calcul situația în care serviciile medicale solicitate chiriașului sunt slab acoperite în zonă.

1.3.3. Motive de ordin tehnic

Închirierea imobilului situat către un operator economic privat este o soluție pentru preîntâmpinarea degradării clădirii și punerea sa în valoare.

Prin lucrările de amenajare și întreținere pe care le va face chiriașul pe propria cheltuială se previne deteriorarea construcției și se asigură o bună administrare și întreținere a acesteia.

Conceptul arhitectural și construcția efectivă a imobilului nu permit separarea fluxurilor de circulație pentru categorii diferențiate de pacienți, motiv pentru care furnizarea tuturor serviciilor medicale enumerate anterior trebuie să se facă în regim integrat de către un singur operator. Acesta va trebui să facă dovada deținerii de resurse umane specifice (minim 1 centru cu minim 30 angajați) și a unei experiențe similare de minim 5 ani în operarea activă a tuturor acestor servicii, la nivelul de performanță solicitat de către proprietar, pentru serviciile medicale mai sus menționate, în cel puțin 2 centre medicale din România.



Astfel, viitorul spațiu medical poate asigura o gama variată de servicii medicale, și anume asistență medicală spitalicească, asistență medicală ambulatorie în specialitățile neurologie, cardiologie, hematologie, psihiatrie, medicină internă, radiologie și imagistică medicală.

Chiriașul va dota spațiu medical cu aparatură și echipamente pentru imagistica medicală, pentru servicii medicale de:

- *Tomografia computerizată (CT),*
- *Rezonanța magnetică nucleară (RMN);*
- *Radiologie;*
- *Ecografie;*
- *Radiografie.*

Viitorul chiriaș trebuie să aibă un contract valabil cu CASA DE ASIGURĂRI DE SĂNĂTATE.

Aceste echipamente vor asigura astfel accesul pacienților la tratamente cat mai performante.

Toate elementele construcției, instalațiilor și finisajelor vor fi din toate punctele de vedere în conformitate cu standardele UE și normele românești din domeniul construcțiilor și exploatarea spațiilor intra-spitalicești aplicabile fiind cele care au standardul cel mai ridicat.

1.3.4. Motive de ordin social

Furnizarea de servicii medicale, și anume asistență medicală spitalicească, asistență medicală ambulatorie în specialitățile neurologie, cardiologie, hematologie, psihiatrie, medicină internă, radiologie și imagistică medicală va duce la:

- *Creșterea capacității de diagnosticare timpurie a afecțiunilor;*
- *Creșterea numărului de persoane vindecate;*
- *Creșterea numărului de persoane care au acces la tehnologii moderne de tratare a afecțiunilor;*



- *Creșterea numărului locurilor de munca, atât cu caracter temporar pe parcursul lucrărilor de realizare a investiției cât și cu caracter permanent (circa 50 de locuri de muncă: medici, fizicieni, asistenți medicali, infirmiere, personal administrativ și de curățenie);*
- *Dezvoltarea infrastructurii de interes public la nivel local.*
- *Dezvoltarea economica a Municipiului Arad, prin dezvoltarea sectorului medical privat și a serviciilor medicale de specialitate;*
- *Exploatarea în condiții de eficiență și asigurarea întreținerii imobilului;*

1.3.5. Motive de mediu

Activitatea ce se propune a se desfășura în cadrul spațiului ce face obiectul închirierii nu are un impact semnificativ asupra mediului.

Chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului operator cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- *luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;*
- *utilizarea durabilă a resurselor;*
- *reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire;*
- *asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe clădirii închiriate;*
- *gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.*



2. ESTIMAREA NIVELULUI MINIM AL CHIRIEI

2.1. Declararea conformității

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2020, astfel:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 - Tipuri de valori
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 - Mașini, echipamente si instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Pentru realizarea prezentului studiu de oportunitate s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 - Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2017, 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)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
 - SEV 220 - Mașini, echipamente si instalații (IVS 220)



- o Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2020.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului chiriei, în vederea închirierii, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiție conform **SEV 100 – Cadrul general**.

2.2. Studiul pieței

Definirea pieței și sub pieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 - «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea



dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, designul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor



pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,*
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.*

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,*
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.*

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață



oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

Previziunile economice de primăvară pentru România: creștere PIB cu 5.1% în 2021, 4.9% în 2022

Potrivit previziunilor economice din primăvara anului 2021, economia UE va crește cu 4,2 % în 2021 și cu 4,4 % în 2022. Se preconizează că economia zonei euro va crește cu 4,3 % anul acesta și cu 4,4 % anul viitor. În ceea ce privește România, PIB-ul va crește cu 5,1% în 2021, respectiv cu 4.9% în 2022. În privința inflației, în cazul României, în 2021 se va înregistra o ușoară creștere la 2,9%, fiind urmată de o scădere la 2,7% în 2022.

Aceasta reprezintă o îmbunătățire semnificativă a perspectivelor de creștere în comparație cu previziunile economice din iarna anului 2021 pe care Comisia le-a prezentat în februarie. Ratele de creștere vor continua să varieze la nivelul UE, însă economiile tuturor statelor membre ar trebui să revină la nivelurile de dinainte de criză până la sfârșitul anului 2022.



PREVIZIUNILE ECONOMICE EUROPENE

România

PRIMĂVARA 2021

	2020	2021	2022
Creșterea PIB (% de la un an la altul)	-3.9	5.1	4.9
Inflația (% de la un an la altul)	2.3	2.9	2.7
Rata șomajului (%)	5	5.2	4.8
Deficit bugetar (% din PIB)	-9.2	-8	-7.1
Datoria publică brută (% din PIB)	47.3	49.7	52.7
Balanța contului curent (% din PIB)	-5	-4.9	-4.6

Direcția Generală Afaceri Economice și Financiare



Comisia Europeană

Creșterea economică se reia pe măsură ce ratele de vaccinare cresc, iar măsurile de limitare a răspândirii bolii se relaxează

Pandemia de corona virus reprezintă un șoc de proporții istorice pentru economiile Europei. Economia UE s-a contractat cu 6,1 %, iar economia zonei euro cu 6,6 % în 2020. Deși, în general, întreprinderile și consumatorii s-au adaptat pentru a face față mai bine măsurilor de izolare, unele sectoare, cum ar fi turismul și serviciile prestate în persoană, continuă să sufere.

Redresarea economiei Europei, care a început vara trecută, a stagnat în al patrulea trimestru al anului 2020 și în primul trimestru al anului 2021, întrucât au fost introduse noi măsuri de sănătate publică pentru a limita creșterea numărului de cazuri de COVID-19. Se preconizează că economiile UE și ale zonei euro se vor redresa puternic pe măsură ce ratele de vaccinare cresc, iar restricțiile sunt relaxate. Această creștere va fi determinată de consumul privat, de investiții și de creșterea cererii de exporturi ale UE din partea unei economii mondiale consolidate.



Se preconizează că investițiile publice, ca procent din PIB, vor atinge cel mai înalt nivel din ultimii zece ani în 2022. Acest lucru va fi susținut de Mecanismul de redresare și reziliență (RRF), instrumentul-cheie aflat în centrul NextGenerationEU.

Piețele forței de muncă se îmbunătățesc într-un ritm lent

Condițiile de pe piața forței de muncă se îmbunătățesc încet după impactul inițial al pandemiei. Ocuparea forței de muncă a crescut în a doua jumătate a anului 2020, iar ratele șomajului au scăzut față de nivelurile lor maxime în majoritatea statelor membre.

Schemele de sprijin public, inclusiv cele sprijinite de UE prin instrumentul SURE, au împiedicat creșterea dramatică a ratelor șomajului. Cu toate acestea, piețele forței de muncă vor avea nevoie de timp pentru a se redresa pe deplin, deoarece există posibilitatea ca programul de lucru să crească înainte ca întreprinderile să fie nevoite să angajeze mai mulți lucrători.

În UE, rata șomajului este estimată la 7,6 % în 2021 și la 7 % în 2022. În zona euro, rata șomajului este estimată la 8,4 % în 2021 și la 7,8 % în 2022. Aceste rate rămân mai ridicate decât nivelurile din perioada anterioară crizei.

Inflația

Inflația a crescut puternic la începutul acestui an, ca urmare a creșterii prețurilor la energie și a unei serii de factori temporari și tehnici, cum ar fi ajustarea anuală a ponderilor acordate bunurilor și serviciilor în coșul de consum utilizat pentru calcularea inflației. Inversarea unei reduceri a TVA-ului și introducerea unei taxe pe emisiile de carbon în Germania au avut, de asemenea, un efect semnificativ.



Inflația va varia semnificativ în cursul acestui an, deoarece prețurile estimate ale energiei și variațiile ratelor TVA generează fluctuații semnificative ale nivelului prețurilor în comparație cu aceeași perioadă a anului trecut.

În UE, inflația se va situa, conform previziunilor, la 1,9 % în 2021 și la 1,5 % în 2022. În zona euro, inflația se va situa, conform previziunilor, la 1,7 % în 2021 și la 1,3 % în 2021.

Datoria publică va atinge un nivel maxim în 2021

Sprijinul public pentru gospodării și întreprinderi a jucat un rol vital în atenuarea impactului pandemiei asupra economiei, dar a condus la creșterea nivelului datoriei statelor membre.

Se preconizează că deficitul public general agregat va crește cu aproximativ jumătate de punct procentual până la 7,5 % din PIB în UE în acest an și cu aproximativ trei sferturi dintr-un punct procentual, ajungând la 8 % din PIB în zona euro. Se preconizează că toate statele membre, cu excepția Danemarcei și a Luxemburgului, vor înregistra un deficit de peste 3 % din PIB.

Cu toate acestea, până în 2022, se preconizează că deficitul bugetar agregat va ajunge la jumătate, până la puțin sub 4 %, atât în UE, cât și în zona euro. Se preconizează că numărul statelor membre cu un deficit de peste 3 % din PIB va scădea semnificativ.

În UE, se preconizează că ponderea datoriei publice în PIB va atinge un nivel maxim de 94 % în acest an, înainte de a scădea ușor la 93 % în 2022. Se preconizează că ponderea datoriei în PIB în zona euro va urma aceeași tendință, urmând să crească la 102 % în acest an și apoi să scadă ușor la 101 % în 2022.

Riscurile privind perspectivele rămân ridicate, dar în prezent sunt în general echilibrate



Riscurile asociate perspectivelor sunt ridicate și vor rămâne astfel atât timp cât spectrul pandemiei de COVID-19 afectează economia.

Evoluțiile situației epidemiologice, precum și eficiența și eficacitatea programelor de vaccinare s-ar putea dovedi a fi mai bune sau mai slabe decât se presupunea în scenariul central al acestei previziuni.

Această previziune poate subestima tendința gospodăriilor de a cheltui sau dorința consumatorilor de a menține niveluri ridicate de economii de precauție.

Un alt factor îl constituie momentul retragerii măsurilor de sprijin, care, dacă este prematur, ar putea pune în pericol redresarea. Pe de altă parte, o retragere întârziată ar putea duce la crearea unor denaturări ale pieței și a unor bariere în calea ieșirii de pe piață a întreprinderilor ineficiente.

Impactul dificultăților financiare ale întreprinderilor asupra pieței forței de muncă s-ar putea dovedi mai grav decât se anticipase.

O creștere mai puternică la nivel mondial, în special în SUA, ar putea avea un impact mai bun asupra economiei europene decât se preconizase. Cu toate acestea, o creștere mai puternică în SUA ar putea impulsiona randamentele obligațiunilor suverane ale SUA, ceea ce ar putea provoca ajustări necontrolate pe piețele financiare, cu un impact grav îndeosebi asupra economiilor emergente cu datorii valutare ridicate.

Context

Previziunile economice din primăvara anului 2021 se bazează pe o serie de ipoteze tehnice referitoare la evoluția cursurilor de schimb, a ratelor dobânzilor și a prețurilor produselor de bază, întemeiate pe informațiile disponibile până la data de 28 aprilie 2021. Pentru toate celelalte date integrate în previziuni, inclusiv ipotezele referitoare la politicile publice, aceste previziuni iau în considerare informațiile disponibile până la data de 30 aprilie, inclusiv. Cu excepția cazului în



care politicile sunt anunțate în mod credibil și sunt detaliate în mod corespunzător, proiecțiile pornesc de la ipoteza că nu se modifică nimic la nivel de politici.

În urma adoptării finale a Regulamentului privind Mecanismul de redresare și reziliență și a progreselor semnificative înregistrate în pregătirea planurilor de redresare și reziliență, previziunile din primăvară încorporează măsurile de reformă și de investiții prevăzute în proiectele de programe de redresare și reziliență pentru toate statele membre. Cu toate acestea, la data limită, anumite planuri erau încă în discuție în mai multe state membre. În astfel de cazuri, au fost utilizate ipotezele de lucru simplificate pentru înregistrarea tranzacțiilor legate de Mecanismul de redresare și reziliență, în special în ceea ce privește profilul de timp al cheltuielilor (presupus a fi liniar pe durata de viață a Mecanismului de redresare și reziliență) și structura acestora (presupusă a fi împărțită între investițiile publice și transferurile de capital).

Sursa:https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2021/spring/ecfin_forecast_spring_2021_ro_en.pdf



Studiu RE/MAX Europe - Impactul Covid-19 asupra pieței imobiliare

În România, specialiștii estimează o corecție medie la nivel național între 5 și 10% a prețului la apartamente, arată rezultatele unui studiu despre impactul Covid-19 în piața imobiliară, realizat de RE/MAX, la nivel european.

Printre cele mai importante concluzii se numără: corecții de preț pe segmentul vânzări, scăderi de preț pe închirieri, precum și o ușoară scădere a volumului tranzacțiilor.

Studiul a fost realizat pe un eșantion de 2.130 de agenți și brokeri de top, din 27 de regiuni din Europa, cu o participare aproximativ egală de femei și bărbați, majoritatea cu vârste cuprinse între 30 și 45 de ani. Jumătate dintre participanții la studiu au o experiență de minim trei ani în cadrul agențiilor RE/MAX.

La nivel european, pe segmentul vânzări, peste 50% dintre specialiști estimează scăderi ale prețurilor între 5-10%. Excepție fac Franța, Finlanda, Olanda, Cehia și Turcia, care prezic o creștere între 2-5% a prețului la case. În România, la nivel național, specialiștii estimează o corecție medie între 5 și 10% a prețului pentru apartamente, cu variațiuni în funcție de piață/oraș.

Pe segmentul închirieri, respondenții prezic o scădere a prețurilor cuprinsă între 10 și 15%. Totodată, 70% dintre participanții la studiu indică scăderi între 10-20% ale prețurilor pentru proprietăți comerciale. Pe plan local, 28% dintre respondenți estimează scăderi atât în mediul rural, cât și în cel urban.

Peste 40% dintre respondenți estimează o stagnare sau o ușoară scădere a volumului de tranzacții imobiliare în România

În ceea ce ține de volumul tranzacțiilor, specialiștii estimează o ușoară tendință de scădere la nivel european, cu excepția Franței, Poloniei, Bulgariei, unde circa 50% dintre participanți preconizează creșteri pe segmentul case. Pe plan local, peste 40% dintre participanți estimează o



scădere a volumului de tranzacții imobiliare, pentru toate tipurile de proprietăți.

De asemenea, mai mult de 65% dintre participanții la studiu preconizează o scădere a volumului de tranzacții pe segmentul comercial, atât la nivel de vânzări, cât și de achiziții. Totodată, peste 40% consideră că va scădea numărul tranzacțiilor pe segmentul proprietăți pentru investiții.

Potrivit rezultatelor obținute, printre motivele principale care determină scăderea volumului de tranzacții se numără rata ridicată a șomajului și incertitudinea generală, respectiv nesiguranța financiară din partea cumpărătorilor.

Sursa: www.remax.ro

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

Imobilul evaluat este de tip **comercial**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone mediane** de tip comercial-rezidențial, zona este populată având un grad de construire peste 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare - în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de



absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.

- **tendențe** : o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **60 - 165 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirii de piață **4-10 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale iar pentru spații industriale între **2-3,5 EURO/mp**.
Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

2.3. Metodologia folosită.

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Metodologia de calcul este prezentată mai jos:

**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA
(TEREN)**

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafața	837,00	558	400	2387
Preț (oferta/vânzare) (Eur)		72.500,0	65.000,0	417.725,0
Preț (oferta/vânzare) (Eur/mp)		129,9	162,5	175,0
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%
Valoarea corecției (Euro/mp)		-6,50	-8,13	-8,75
Preț ajustat pentru negociere		123,43	154,38	166,25
<i>Marja de negociere se corelează funcție de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate.exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.</i>				
Drepturi de proprietate		integral	integral	integral
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		123,43	154,38	166,25
<i>Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz corecțiile sunt generale de 0%.</i>				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		123,43	154,38	166,25
<i>Condițiile de finanțare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde in rate cu o dobanda sub dobanda pietei). În acest caz aceste corectii sunt nule.</i>				
Conditii vânzare	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		123,43	154,38	166,25
<i>Condițiile de vânzare reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului. In cazul nostru exista conditii similare de tranzactionare. Nu sunt necesare corectii.</i>				
Conditii de piata		< 3 luni	< 3 luni	< 3 luni
Valoarea corecției (%)		-10%	-10%	-10%



Valoarea corectiei (Euro/mp)	-12,34	-15,44	-16,63
Preț corectat (EURO)	111,09	138,94	149,63

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz sunt necesare corectii de -10%. Datorate actualelor conditii ale pietei imobiliare datorate masurilor speciale de combatere a pandemiei de COVID19. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Localizare	Micalaca	Subcetate	Micalaca	Micalaca
Valoarea corectiei (%)	Bd Nicolae Titulescu	5%	0%	-5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		5,55	0,00	-7,48
Preț corectat		116,64	138,94	141,31

Depind de localizarea amplasamentelor. Corectie de 5% pentru C1, nici o corectie pentru C2 si de -5% pt C3(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Acces	drum principal	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		116,64	138,94	141,31

Pentru acces nici o corectie (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Destinatia (utilizarea terenului)	comerciala	rezidentiala	rezidentiala	comerciala
Valoarea corectiei (%)		5%	5%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		5,83	6,95	0,00
Preț corectat		122,48	145,88	141,31

Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industriala). Corectie de 5% pentru C1 si C2, iar pentru C3 nu sunt necesare corectii.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		122,48	145,88	141,31

Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). Nu sunt necesare corectii.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Suprafața	837,00	558	400	2.387
Corectie procentuala		-1%	-2%	3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1,22	-2,92	4,24
Preț corectat		121,25	142,97	145,55

Apreciem o corecție de -1% pentru C1, si de -2% pt C2 si de 3% pt C3(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)



Total corectie bruta		24,95	25,30	28,35
total corectie bruta cea mai mica		19,21%	15,57%	16,20%
Valoarea estimata	rotund	143	EUR/mp	
		707	Lei/mp	
Curs euro		4,9485	lei	
S teren/mp	837,00	120.000 €	594.000 lei	

SURSE:

COMP 1: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/subcetate/teren-constructii-de-vanzare-XA2R0300F?lista=58178650&listing=1&sla=lista&imoidviz=2456780960>

COMP 2: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/micalaca/teren-constructii-de-vanzare-X5113030?lista=37099481&listing=1&sla=lista&imoidviz=2456780960>

COMP 3: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/micalaca/teren-constructii-de-vanzare-X0CM1300I?lista=3006961&listing=1&sla=lista&imoidviz=2456780960>

Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât și costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierei. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

Costul de înlocuire se determină prin metoda costurilor segregate.



În metoda costurilor de înlocuire al construcțiilor se estimează valoarea construcției în anul punerii în funcțiune iar apoi se actualizează valoarea și se determină valoarea de piață eliminându-se pierderile de valoare datorate deprecierei cumulate.

Deprecierea cumulată va fi estimată pe baza uzurii fizice, neadecvării funcționale și a deprecierei externe.

Valoarea clădirilor și utilităților se determinată prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire - Depreciere cumulată

în care:

Costul de înlocuire se determină prin aplicarea **metodei costurilor unitare** ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar - pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare.

In acest sens, au fost analizate costurile de înlocuire preluate din Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - C. Șchiopu, ed. IROVAL 2009 și 2010.

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea externă = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Pentru estimarea deprecierei fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.



Astfel coeficientul de depreciere fizică s-a stabilit pe subansamblele constituente respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viața consumată pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata de viață normată a lor;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, datele executării acestor lucrări.

Deprecierea fizică, funcțională și externă sunt prezentate în fișele de calcul pentru fiecare construcție în parte.

Metodologia de calcul este prezentată mai jos:

ABORDAREA PRIN COST

Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, Bucuresti, 2014

DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp)	837,00
- suprafata construita (mp) Ac cca	648,00
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	1.296,00
- arie utila (mp) Au cca	1.126,96
- inaltime medie	3

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Ac (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
----------	-------------------	-------------------	-----------------------	------------------	--------------------------------------	-------------------------	------------------



		A1	B	C=A1xB	D	E	F=CxDxE
					1,006	1,036	
Infrastructură							
1	8INFSPBD	648,0	1.557,82	1.009.467,36	1,006	1,036	1.052.083,03
Total							1.052.083,03
Suprastructura							
1	8SSTSPBD	1.296,0	1.100,22	1.425.885,12	1,006	1,036	1.486.080,29
Total							1.486.080,29
Finisaj							
1	FINSPBD	1.296,0	1.493,36	1.935.394,56	1,006	1,036	2.017.099,18
2	FPRAFP	1.296,0	422,80	547.948,80	1,006	1,036	571.081,01
Total							2.588.180,18
Terasa							
1	TERNECIRC	696,5	585,02	407.475,79	1,006	1,036	424.677,79
Total							424.677,79
Instalații electrice							
1	ELSPBD	1.296,0	356,75	462.348,00	1,006	1,036	481.866,48
Total							481.866,48
Instalații sanitare							
1	SASPBBD	1.296,0	78,32	101.502,72	1,006	1,036	105.787,76
Total							105.787,76
Instalații de încălzire							
1	IVSPBD	1.296,0	141,84	183.824,64	1,006	1,036	191.584,98
Total							191.584,98
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							6.330.260,51
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)							4.884,46
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							5.319.546,65
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)							4.104,59

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)	Cheltuieli amenajare (euro/mp Au)	Vechime
						Ad (mp) = 648,0
						30 ANI
						75 ANI
1	Infrastructură	1.052.083,03	40%	631.249,82		
2	Suprastructura	1.486.080,29	40%	891.648,17		
3	Finisaj interior	2.017.099,18	20%	1.613.679,34	403.419,8	0%



4	Finisaj exterior	571.081,01	15%	485.418,86	85.662,2	
5	Terasa	424.677,79	20%	339.742,23		
6	Instalații electrice	481.866,48	20%	385.493,19	96.373,3	0%
7	Instalații sanitare	105.787,76	20%	84.630,21	21.157,6	0%
8	Instalații de încălzire	191.584,98	20%	153.267,98	38.317,0	0%
	Total cost cu tva (Lei)	6.330.260,51		4.585.129,80	644.929,8	
	Total cost cu tva (Lei/mp)	9.768,92		7.075,82	995,3	
	Total cost fără tva (Lei)	5.319.546,65		3.853.050,25	541.957,8	
	Total cost fără tva (Lei/mp)	8.209,18		5.946,07	836,4	169 €

Gradul de uzura fizica:	0,00
Neadekvare functionala	0,00
Depreciere din cauze externe	0,30
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA	0,30

118 €

VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

2.697.135 RON

545.041 EUR

421 EUR/mp

2.083 RON/mp

VALOAREA TERENULUI

594.000 RON

120.000 EUR

143 EUR/MP

VALOAREA DE PIATA

3.291.135 RON

665.077 EUR

CURS

EURO:

4,9485 RON

Abordarea prin venit

În metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare,



fundamentate pe piața investițiilor imobiliare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Pentru a estima valoarea proprietății imobiliare voi folosi capitalizarea directă, care transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

***Venitul brut potențial (VBP)** reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.*

***Venitul brut efectiv (VBE)** este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.*

***Venitul net din exploatare (VNE)** reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării și serviciului aferent creditului ipotecar.*

Valoarea este dată de formula:

$$P_{ret} = \frac{VNE}{c} \quad c = \text{rata de capitalizare}$$

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanța imobiliară.

Metodologia de calcul este prezentată mai jos:



ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata construita evaluata (mp)		648,00
Suprafata desfasurata evaluata (mp)		1.296,00
Suprafata utila evaluata (mp)		1.126,96
Chiria lunara de piata pentru un spatiu similar finalizat (EUR/luna/mp)		8,0
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		108.188
Total VBP (eur/an)		108.188
Grad de neocupare		5%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		102.778
Total VBE (EUR/an)		102.778
Cheltuieli de exploatare	25%	25.557
FIXE		10.140
taxe proprietate	1,0%	5.450
taxa concesiune teren		3.600
asigurare	0,2%	1.090
alte		0
VARIABLE		13.361
management	2%	2.056
functionare	3%	3.083
reparatii -intretinere	5%	5.139
alte cheltuieli	3%	3.083
Cheltuieli operationale	2%	2.056
Fond Rulment		0
Venit net efectiv (EUR/an)		77.221
Total VNE (EUR/an)		77.221
Rata de capitalizare conform Anexei		10,0%
Valoare randament (EUR)		772.212
Suprafata utila	mp	1.127
Costul unitar de reamenajare	euro	118
Total cost de reamenajare	euro	109.520
Valoarea estimata (EUR)		662.700 €
Curs euro:	4,9485 lei	3.279.400 LEI
Valoarea imobil teren+constructie		662.700 €
		3.279.400 lei
Constructie	euro/mp Ad	419,0 €
	lei/mp Ad	2.072,00 lei
Teren	120.000 €	594.000 lei
Constructii	542.700 €	2.685.400 lei
Total	662.700 €	3.279.400 lei



Estimarea chiriei

In condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = Rb + Ri$ unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2020- 2021

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței minime pornim de la formula determinării valorii de piață si anume:

$$V = \sum_n^{i=1} \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece recuperarea întregii valori în mai puțin de 15 ani.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

$$V = r \times \sum_n^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{chiria anuală}$$

Pentru determinarea chiriei anuale utilizam formula:



$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Se consideră o perioadă de recuperare de 10 ani.

Evaluarea imobilului este prezentată mai jos.

Estimarea chiriei - teren

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.
Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2020- 2021

Luna	Dobânda
septembrie-21	1,25
august-21	1,25
iulie-21	1,25
iunie-21	1,25
mai-21	1,25
aprilie-21	1,25
martie-21	1,25
februarie-21	1,25
ianuarie-21	1,25
decembrie-20	1,50
noiembrie-20	1,50
octombrie-20	1,50
MEDIA	1,31

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Risc exterior	0,40%
conditii economice	0,20%
management	0,20%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spatiului	0,20%
TOTAL	0,80%



$$k = 1,31\% + 0,8\% = 2,11\%$$

$$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad 8,93$$

TEREN

Valoarea de piata / mp **707 lei**

Perioada de recuperare **10 ani**

Suprafata (mp) **837,00**

Chiria minima:

Chiria anuală / mp **79,20 lei**

16,00 €

Chiria anuală total suprafată **66.290,40 lei**

13.396,06 €

Chiria lunară/mp **6,60 lei**

1,33 €

Chiria lunara total suprafată **5.524,20 lei**

1.116,34 €

Curs Euro: **4,9485 lei**

Estimarea chiriei minime - cladire

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2020- 2021

Luna	Dobânda
septembrie-21	1,25
august-21	1,25
iulie-21	1,25
iunie-21	1,25
mai-21	1,25
aprilie-21	1,25
martie-21	1,25
februarie-21	1,25
ianuarie-21	1,25



decembrie-20	1,50
noiembrie-20	1,50
octombrie-20	1,50
MEDIA	1,31

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Risc exterior	0,40%
conditii economice	0,20%
management	0,20%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spatiului	0,20%
TOTAL	0,80%
$k = 1,31\% + 0,8\% = 2,11\%$	

$$\sum_n^{i=1} 1/(1+k)^i \quad 8,93$$

Imobil cladire	
<i>Valoarea de piata / mp</i>	<i>2.072 lei</i>
<i>Perioada de recuperare</i>	<i>10 ani</i>
<i>Suprafata (mp)</i>	<i>1.296,00</i>
Chiria minima:	
<i>Chiria anuală / mp</i>	<i>232,08 lei</i>
	46,90 €
<i>Chiria anuală total suprafată</i>	<i>300.775,68 lei</i>
	<i>60.781,18 lei</i>
<i>Chiria lunară/mp</i>	<i>19,34 lei</i>
	3,91 €
<i>Chiria lunara total suprafată</i>	<i>25.064,64 lei</i>
	5.065,10 €
<i>Curs Euro:</i>	<i>4,9485 lei</i>



2.4. Prezentarea concluziilor.

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piața determinată prin abordarea prin cost este:

3.291.135 lei echivalent a 665.077 euro

Valoarea de piața determinată prin abordarea prin venit este:

3.279.400 lei echivalent a 662.700 € euro

În cazul proprietății imobiliare evaluate s-a considerat relevantă abordarea prin venit, datorită caracterului de piață al metodei și condițiilor actuale ale pieței imobiliare. Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea estimată este:

3279400 lei echivalent a 662700 euro

Construcție

Suprafața desfășurată este de 1296 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de:

300775,68 lei echivalent a 60781,18 euro (232,08 lei/mp echivalent a 46,9 euro/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de:

25064,64 lei echivalent a 5065,1 euro (19,34 lei/mp echivalent a 3,91 euro/mp).

Teren:

Suprafața este de 837 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de:

66290,4 lei echivalent a 13396,06 euro (79,2 lei/mp echivalent a 16 euro/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de:

5524,2 lei echivalent a 1116,34 euro (6,6 lei/mp echivalent a 1,33 euro/mp).



Total:

Valoarea estimată a chiriei anuale este de:

367066,08 lei echivalent a 74177,24 euro.

Valoarea estimată a chiriei lunare este de:

30588,84 lei echivalent a 6181,44 euro.

Data: 13.10.2021

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





3. PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Articolul 332 Părțile contractului de închiriere

Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

Articolul 333 Actul administrativ prin care se aprobă închirierea

(1) 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.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.



(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

3.1. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere

În conformitate cu prevederile legislative în vigoare, procedura utilizată este: licitația - procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă;

3.2. Justificarea alegerii procedurii

Pentru o transparență cât mai mare și o liberă concurență pentru sectorul privat se consideră că licitația este cea mai potrivită formă de identificare a viitorului chiriaș.

Conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 - Articolul 340 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

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

- a) cel mai mare nivel al chiriei;*
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;*
- c) protecția mediului înconjurător;*
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.*

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.



(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).



4. DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII

Conform Art. 333 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările anterioare:

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.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

Durata închirierii

Atribuirea spațiului, aparținând domeniului public se face pe o perioadă de maxim 10 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acte adiționale, prin acordul părților. Rațiunea reglementării perioadei de atribuire în aceste condiții este aceea de a nu periclita activitatea desfășurată de beneficiar, dat fiind importanța lui și specificul activității desfășurate de acesta în interesul comunității locale.

Având în vedere activitatea ce urmează a se desfășura în spațiu închiriat, durata estimată a contractului de închiriere este de 10 ani cu posibilitatea prelungirii.



5. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

În baza prezentului Studiu de oportunitate, a caietului de sarcini și a instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune, se va organiza licitația, conform prevederilor legale în vigoare.

Etapele organizării procedurii:

- 1. Aprobarea Studiului de oportunitate Hotărâre a Consiliului Local Arad;*
- 2. Elaborarea documentației de atribuire (caiet de sarcini, instrucțiuni, comunicare adrese către instituțiile implicate pentru desemnare membrii comisiei, după caz);*
- 3. Aprobarea documentației de atribuire și constituirea comisiei de evaluare prin Hotărâre a Consiliului Local Arad;*
- 4. Publicarea anunțului de licitație într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație. Termenul de primire a ofertelor va fi de cel puțin 20 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului de licitație*
- 5. Organizarea – desfășurarea licitației și evaluarea ofertelor.*
 - în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.*
 - în baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi*



lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

- în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

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

6. Publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

7. Încheierea contractului cu cel mai bun ofertant. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către ofertanți.



6. AVIZE NECESARE

Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului închirierii în infrastructura sistemului național de apărare - nu este cazul

Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul închirierii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode - nu este cazul

Se va asigura respectarea prevederilor legislative în vigoare cu privire la activități de asistență spitalicească :

- *Autorizație sanitară de funcționare;*
- *Autorizație de mediu;*
- *Autorizație de securitate la incendiu;*
- *Autorizație CNCAN pentru echipamente și funcționarea Centrului;*
- *Alte avize și autorizații necesare funcționării Centrului*
- *Legii nr.95 din 14 aprilie 2006 privind reforma în domeniul sănătății;*
- *Legea nr. 50/1991 republicată - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;*
- *Lege nr. 111/1996 privind desfășurarea în siguranță, reglementarea, autorizarea și controlul activităților nucleare, cu modificările și completările ulterioare.*

Data: 13.10.2021

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu

**7. Anexe**

Nr. Anexă	Document
1.	<i>Nota de comandă nr. 5/21.09.2021</i>
2.	<i>Datele de identificare ale imobilului – Extras de Carte funciară pentru informare nr. 138121/07.09.2021; Certificat de urbanism nr. 1839/20.09.2021; Plan cadastral de amplasament.</i>
3.	<i>Localizare</i>
4.	<i>Plan de amplasament și delimitare a imobilului</i>
5.	<i>Date de piața analizate</i>
6.	<i>Material fotografic</i>



7.1. Nota de comandă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
 DIRECTIA PATRIMONIULI
 SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC
 NR. 5 / 21.09.2021

CONFORM CONTRACT 69428/07.09.2021

COMANDĂ
 CĂTRE S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.
 Localitatea Braila

NR CRT.	DENUMIREA PRODUSULUI ȘI CARACTERISTICI	U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR CU TVA	VALOARE LEI CU TVA
1.	Imobil situat pe str. Dr. Cornel Radu nr.1, C.F. 325793 Arad	ld	1	6.426,00	6.426,00
2	Imobil situat pe str. Cornului nr.47, C.F. 344154 Arad	ld	1	6.426,00	6.426,00
3	Imobil situat pe str. Calea Aurel Vlaicu, C.F. 355779 Arad	ld	1	6.426,00	6.426,00
4	Imobil situat in zona Hanul de la Rădăuce, C.F. nr. 330506 Arad	ld	1	6.426,00	6.426,00
5	Imobil situat in zona CET, trup izolat 103, C.F. nr. 354901 Arad	ld	1	6.426,00	6.426,00
	TOTAL				32.130 lei

Termenul de prestare al serviciilor este de 30 zile de la data comunicării comenzii către prestator în conformitate cu art.6.1 din Contractul de servicii nr. 69428/07.09.2021.

ORD. [REDACTED] DISTRICUL EXPLICITIV [REDACTED] Viză Juridică [REDACTED] Șef Serviciu [REDACTED] Intocmit [REDACTED]
 21 SEP. 2021 [REDACTED] [REDACTED] Mihaela Balay [REDACTED] Căpitan Danica [REDACTED]





7.2. Datele de identificare ale imobilului



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 325793 Arad

Nr. cerere 138121
Ziua 07
Luna 09
Anul 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 15628-Micalaca
Nr. topografic: 2292-2335/662/1/2

Adresa: Loc. Arad, Str. Dr. Cornel Radu, Nr. 1, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	325793	837	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	325793-C1	Loc. Arad, Str. Dr. Cornel Radu, Nr. 1, Jud. Arad	Nr. niveluri: 2-5 construita la sol: 648 mp POLICLINIC-MICALACA BI, P+1E

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17160 / 21/02/2017 Act Administrativ nr. 359, din 17/12/2002 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD; Act Normativ nr. 866, din 16/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Ordonanța nr. 70, din 29/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;	
86 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul public, dobândit prin Lege, cota actuală 1/3	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL ARAD	
87 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1, A1.1
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dăzmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
32830 / 15/11/2005 Act nr. 5546/2001;	
C1 Intabulare, drept de INCHIRIERE pe o perioadă de 10 ani, începând cu data de 01.01.2002	A1, A1.1
1) AFFIDEA ROMANIA SRL, CIF 12826198 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 15628-Micalaca)	
4779 / 26/01/2012 Act Administrativ nr. 1, din 10/12/2003 emis de SC EUROMEDIC ROMANIA SRL (act administrativ nr. 2/19-12-2011 emis de SC EUROMEDIC ROMANIA SRL);	
C2 se noteaza actul aditional nr. 1/10.12.2003 si nr. 2/19.12.2011 la contractul de inchiriere nr. 5546/2001	A1, A1.1
27683 / 20/03/2017 Act Administrativ nr. 171, din 03/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;	
C3 se noteaza actul aditional nr. 3 la contractul de inchiriere nr. 5546/30.11.2001 prin care se modifica denumirea locatarului din SC EUROMEDIC ROMANIA SRL in SC AFFIDEA ROMANIA SRL	A1, A1.1

Carte Funciară Nr. 325793 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
325793	837	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Instr v4aa	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	cămin construcții	DA	837	-	-	292- 2335 662 1	NEIMPREJMUȚ

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1 1	325793-C1	construcții administrative și social culturale	648	Cu acte	construcția a sa 648 mp. DISP N/AR POUCLINIC-MICALACA III, P+1E

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1 112
2	3	5 176
3	4	4 542



Carte Funciară Nr. 325793 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	2.352
5	6	0.641
6	7	13.92
7	8	0.668
8	9	2.994
9	10	4.478
10	11	4.623
11	12	0.911
12	13	19.319
13	14	39.495
14	1	19.618

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

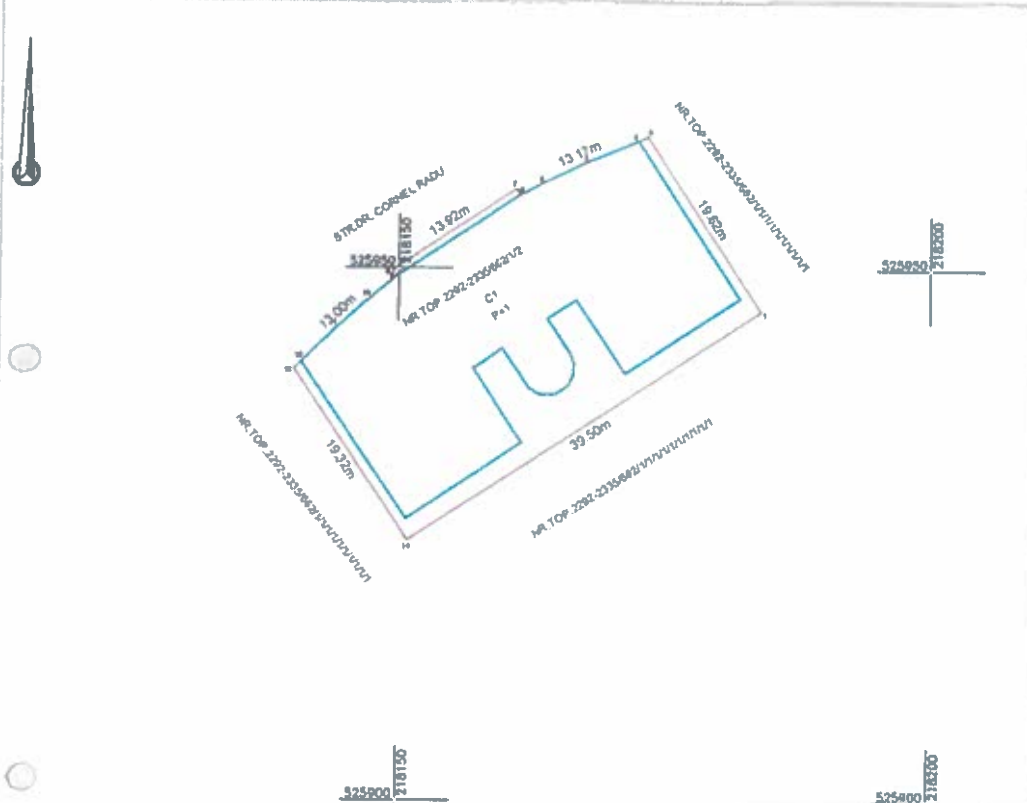
07/09/2021, 12:39



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

ANEXA 1.36

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa Imobilului	
325793	837	ARAD, Str.Dr.Cornel Radu nr.FN	
Cartea Funciara nr.	325793	UAT	ARAD



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Menturi
1	CC	837	TEREN NEIMPREJMUIT
TOTAL		837	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Menturi
C1	CAS	648	DISPENSAR POLICLINIC-MICALACA III, P+1E suprafata construita deslusurata 1296 mp
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 837mp
Suprafata din act = 837mp

Executant: s.c. DATCAD s.r.l.

CONFIRMARE
Confirmarea executiei planului de amplasament si delimitare a terenului, a corectitudinii si corespundentei planului cadastral si a planului de amplasament si delimitare a terenului.

SE DATCAD

Data: 07.2015

Confirmarea intrarii in posesie a terenului si a terenului de constructii.

Stampila BCP)

Semnat si parafa

07-08-2015



F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 69006 din 06.09.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1839 din 20 SEP. 2021

În scopul :
INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD - SERVICIUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC - PRIN BALAS MIHAELA pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUȚIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail , înregistrată la nr. 69006 din 06.09.2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. CORNEL RADU , nr. 1, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 325793 ARAD

TOP: 325793.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 502/2018.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Situare imobil : intravilan . Proprietar : Municipiul Arad - DOMENIU PUBLIC , drept de administrare : Consiliul local al Municipiului Arad

2. REGIMUL ECONOMIC

Funcțiunea dominantă a zonei -locuire, zona rezidențială.

Funcțiunile complementare admise ale zonei : spații comerciale și prestări servicii.

Destinație conform PUG -IS-zona pentru institutii publice și servicii de interes general, ISs30-subzona construcții de sanătate.

Folosința actuală imobil : dispensar policlinic

Se solicită : INCHIRIERE PRIN LICITAȚIE PUBLICA A IMOBILULUI CU DESTINAȚIE DE DISPENSAR POLICLINIC



3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat în UTR30 , subunitate funcțională ISs30- construcții de sanitate

Suprafața teren = 837 mp (conform CF)

suprafața construită = 648 mp (conform CF)

Utilități existente în zonă : apă , canalizare , energie electrică , gaz

În conformitate cu art.11 , alin 1) , din Legea 50 / 1991 cu modificările și completările ulterioare , se pot executa lucrări fără autorizație de construire dacă nu se modifică structura de rezistență și aspectul arhitectural al construcției .

Pentru închiriere nu se emite autorizație de construire .

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat pentru **INFORMARE**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



F.6

PMA-A4-12

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

- D.T.A.C.
- D.T.O.E.
- D.T.A.D.

d) Avize și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu energie termică
- gaze naturale
- telefonie
- salubritate
- transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecția civilă
- sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

d.4. Studii de specialitate;

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Calin Bibart

20. SEP 2021



SECRETAR GENERAL,
Cons. Juc. Lilioana

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Șeriu Ciurariu

Achitat taxa de - lei, conform chitanței seria - nr. - din -, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de .

01 09 2021

Arch. Stanca Ilcana



În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

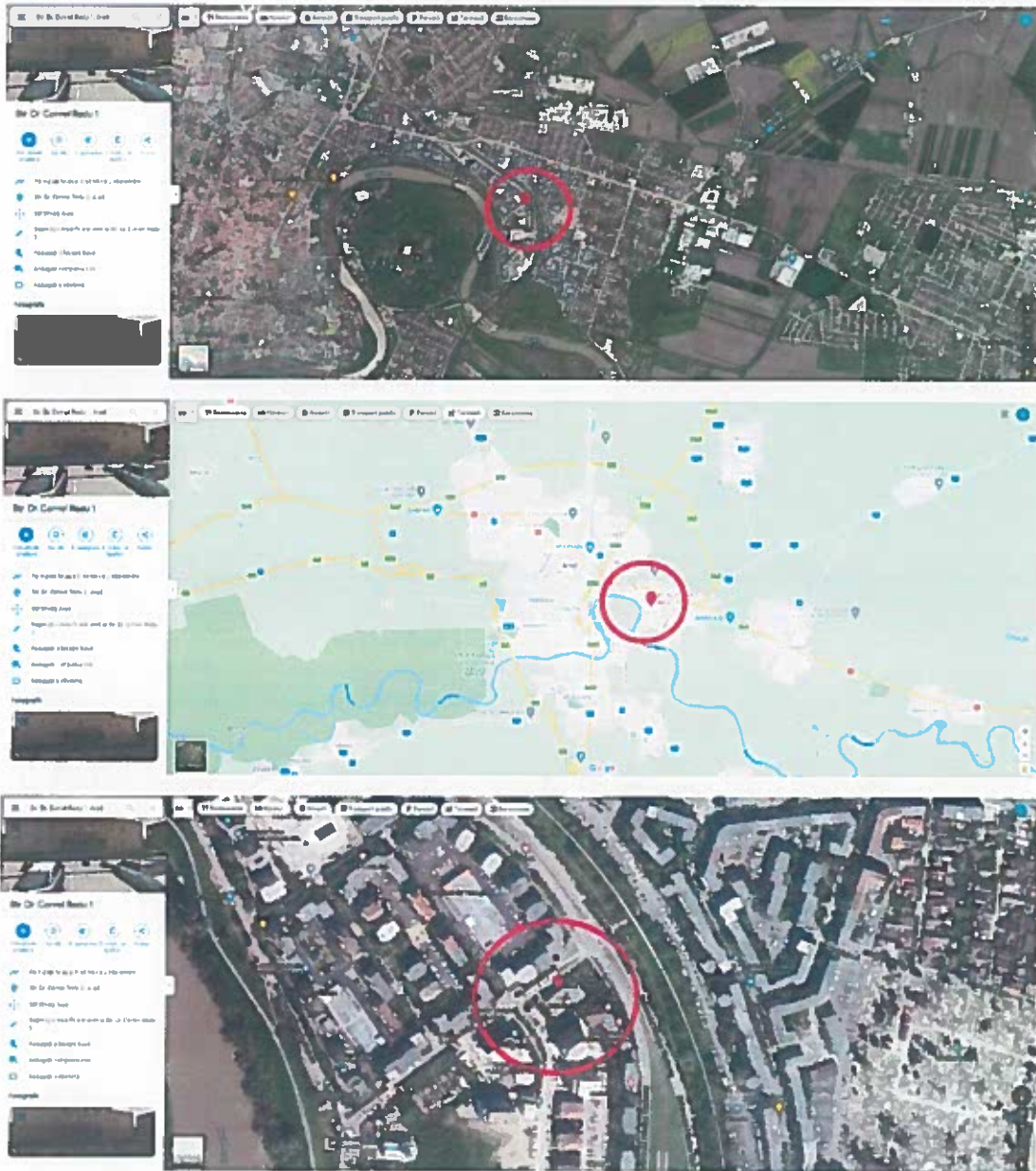
PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

7.3. Localizare





7.4. Date de piața analizate

 imobiliare.ro

ID Anunt: #KAZRG300F

Teren zona Subcetate

Arad, zona Subcetate

Actualizat în 11.03.2021

72.500 EUR



Detalii

Kub Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan amplasat in cartierul Subcetate la intersecția străzilor Diogene al Pompei, o zonă rezidențială selectă. Terenul are o suprafață de 558mp, un front stradal generos și dispune de toate utilitățile în fața terenului (apă, gaz, curent, canalizare)

Pentru mai multe informații vă stau cu drag la dispoziție!

Caracteristici

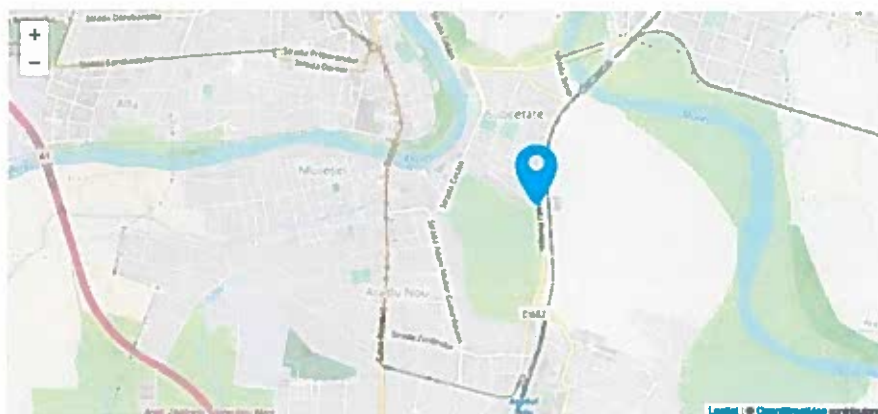
Suprafață teren:	558 mp	Tip teren:	construcții
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apă
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Localizare și împrejurimi



KLIIB IMOBILIARE
KLIIB IMOBILIARE PRO

0733.716.256

Alte telefonice:
0733.716.256

Contact prin WhatsApp

Ar și în aplicația noastră de servicii imobiliare - "Portalul ofițerilor imobiliare"



 imobiliare.ro

ID Anunc: #XS113230

Teren intravilan 400 mp, Micalaca

Arad, zona Micalaca

Actualizat în 19.08.2021



Proprietate intermediată exclusiv de agenția PROPERTY LAB

65.000 EUR

162,5 EUR / mp Comision: standard



 Video

De vânzare: Teren intravilan 400 mp, Micalaca





Detalii

Ve propun spre verificare un teren intravilan situat in Micalaca, pe strada Renasterii, teren ideal pentru constructia case. Este singurul teren liber din zona.

Terenul are o suprafata de 400 mp, cu front generos de 20 m.

Utilitatile sunt existente la poarta.

Va astept sa sunati pentru a stabili o vizionare!

Ma Lavinie - [vezi numarul](#)

Consultant: Imobiliare PropertyLAB

Rauca Marinescu - [vezi numarul](#)

CP187425

Caracteristici

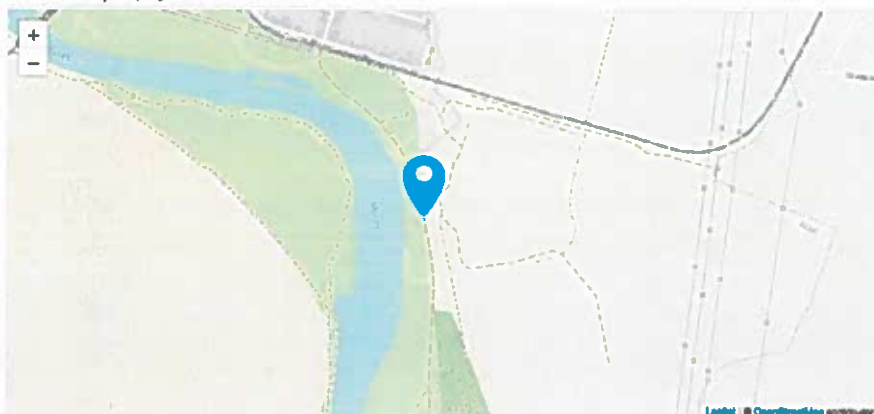
Suprafata teren:	400 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	20 m	Clasificarea teren:	intravilan
		Constructie pe teren:	Nu

Specificatii

Alte detalii zona

- Amenajare strada: estilitate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Localizare și împrejurimi

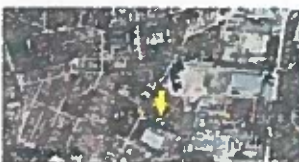


Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Arad, Irghis
373 mp 0 m



Arad, Șaga
148 mp



Arad, Ultrasonor
348 mp 0 m



Arad, Subcetate
580 mp



Arad, Pârnavea
7000 mp 0 m



Arad, Cal
10000 mp 0 m



Arad, Estimor Bus
20000 mp 0 m



ALEXANDRA TIGHEAN
Consultant Imobiliar
PROPERTY LAB

0357.789.990

Alte telefoane:
0374.484.484

Contact prin WhatsApp

Arad, str. Dr. Cornel Radu, nr. 1, CF325793, jud. Arad, pentru furnizarea de servicii medicale

**Teren cu destinatie mixta, la artera principala**

Arad, zona Micalea

Actua Izet In 26.06.2020

417.725 EUR

175 EUR / mp Comision: 3%

**Detalii**

- teren intravilan, fara constructii, cu deschidere la artera principala;
- toate utilitatile la strada;
- statie de tramvai in vecinatate;
- trafic auto intens;
- ideale spatiu comercial, clinica medicala, cladire de birouri etc.

Caracteristici

Suportata teren:	2387 mp	Tip teren:	constructii
Front strada:	35 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Constructie pe teren:	Nu

Specificatii**Utilitati**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii teren

- Amenajare strada: asfaltata

Alte detalii

Teren intravilan, fara constructii, 2387 mp, front strada 35 m, adancime 71 m, toate utilitatile la strada, cu deschidere la artera principala, acces mediat la statie de tramvai, trafic intens, ideale pensune, clinica medicala, spatiu comercial, cladire de birouri, bloc de apartamente etc.

Localizare și împrejurimi



Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Arad, Așeni Valea
15700 mp 0 m



Lipova, Carina
2900 mp 0 m



Vadimirescu
668 mp 0 m



Arad, Subcetate
17788 mp 0 m



CASADOMI ARAD

0724.249.298

Contact prin WhatsApp

Arad și împrejurimile sunt servite de www.imobiliare.ro - "Partenerul tău în orice tranzacție"



Spatiu pentru Birou de inchiriat – Zon...

Arad Azi 20:29
190 €



Spatiu birou zona ultracentrala, B-d...

Arad Azi 17:10
300 €



Spatiu pentru birou, ultracentral

Arad Azi 18:01
450 €



Spatiu comercial la UTA

Arad Azi 14:19
1 100 €



Închiriez spatiu comercial vialcu

Arad Azi 13:43
900 €



Spatiu de birouri – Zona Micalaca

Arad Azi 13:25
350 €



Arbema Offices - 28 de spații birou...

Arad Azi 12:44
10 €



Închiriera apartament pentr...

Arad Azi 12:08
400 €



Spatiu de birouri central 40 mp

Arad Azi 10:58
250 €



Inchiriez spatiu generos pe centr...

Arad Azi 10:39
20 €



Spatiu comercial de inchiriat - Zona UTA

Arad Azi 09:23
750 €



Birou central 50 mp, 2 camere,...

Arad Azi 17:04
250 €



Hala pentru depozitare / spati...

Arad Ieri 15:17
1 €



Hala 220m2 parc industrial UTA

Arad 11 oct
900 €



inchiriez spatiu birou Arad Str.A...

Arad 11 oct
190 €



Birouri de Inchiriat

Arad 11 oct
1 585 €



Spațiu pentru activități medicale

Arad 11 oct
400 €



Apartament de inchiriat 2 camer...

Arad 11 oct
300 €



Dau spre inchiriere spatiu comercial

Arad 10 oct
300 €



Spațiu de birouri de 3 Camere Vasile...

Arad 10 oct
400 €



Spațiul perfect pentru biroul tău!

Arad 10 oct

Fara fotografii

Inchiriez spatiu parter 181 mp Au...

Arad 8 oct
10 €



Spatiu comercial/birouri...

Arad 9 oct
400 €



Inchiriez spatiu comercial strada...

Arad 8 oct
300 €



Cladire pentru birouri, 338 mp,...

Arad 8 oct
1 200 €



Spatiu pentru birouri, 138 mp, e...

Arad 8 oct
450 €



Spatiu comercial

Arad 8 oct
320 €



Spatiu birou la casa in Arad, zon...

Arad 7 oct
300 €



Spațiu de birouri de 70mp de închiriat...

Arad 7 oct
330 €



Spațiu de birouri de 30mp de închiriat...

Arad 7 oct
350 €



Spatiu comercial sau pentru birouri...

Arad 7 oct
3 240 €



Spatiu comercial sau pentru birouri...

Arad 7 oct
350 €



Birou de inchiriat, 57 mp, zona...

Arad 7 oct



Spațiu de birouri de 97mp de închiriat...

Arad 7 oct



Spatiu in zona Spitalului Judetean

Arad 7 oct



Cabinet stomatologic de...

Arad 7 oct



350 €

600 €

131 €

350 €



**Spatiu ultracentral
pretabil clinica...**

**Arad 6 oct
6 000 €**



**Hale industriale de
inchiriat/vanzare,...**

**Arad 6 oct
2 100 €**



**Închiriez Hală în
Arad**

**Arad 6 oct
350 €**



Birou rafinat cu 3 camere, la et 1, i...

Arad 6 oct
400 €



Cladire P+1+M de inchiriat pentru...

Arad 5 oct
5 000 €



Spațiu pentru birouri, mobilat și...

Arad 5 oct
1 200 €



Spațiu Birouri 115 mp utili, Finisaje...

Arad 5 oct
500 €



Închiriez spațiu comercial 128 m...

Arad 4 oct
10 €



Închiriez spațiu zona Frigorifer etj 1

Arad 4 oct
450 €



Imobil 4200mp Bd. Revoluției pretabl...

Arad 4 oct
29 000 €



Spațiu birouri ultracentral

Arad 4 oct
675 €



Inchiriez cabinet manichiura...

Arad 4 oct
250 €



De inchiriat hala in Gradiste

Arad 4 oct
2 500 €



Spațiu de inchiriat central

Arad 4 oct
350 €



De inchiriat hala in zona Gai

Arad 4 oct
3 000 €



Spațiu de birouri sau cabinete, de...

Arad 4 oct
650 €



Inchiriez Hala Industriala

Arad 4 oct
1 000 €



Spațiu Birouri 105 mp Utili Tip Open...

Arad 4 oct
600 €



Inchiriez Spațiu comercial 80 mp

Arad 3 oct
606 €



Spațiu comercial ultracentral,zona...

Arad 2 oct
1 100 €



Spatiu de birouri / sala de sport / yo...

Arad 1 oct
750 €



Spatiu de birouri zona Aradul Nou

Arad 1 oct
400 €



Societate comerciala...

Arad 1 oct
700 €



Spațiu ultracentral pentru birouri.

Arad 1 oct



Birou cu 1 camera cu suprafata de 5...

Arad 1 oct
250 €



Spații comerciale de inchiriat in...

Arad 1 oct
7 €



Spațiu comercial de inchiriat hala la...

Arad 1 oct
799 €



Birou modern in Aradul nou cu 2...

Arad 1 oct
250 €



Spatiu comercial

Arad 30 sep
8 €



Cladire ultracentrala...

Arad 30 sep
10 000 €



Inchiriez spatiu comercial zona...

Arad 30 sep
170 €



Inchiriam birou la etaj in Aradul Nou

Arad 30 sep
150 €



Inchiriez Spatiu Birou Zona UTA

Arad 29 sep
500 €



De inchiriat spatiu birouri intr-o zona...

Arad 29 sep
450 €



inchiriez atelier auto cu elevator i...

Arad 28 sep
300 €



Inchiriez spatiu comercial

Arad 27 sep



Inchiriez spatiu birouri ultracentral

Arad 27 sep

Fara fotografii

Inchiriez spatiu comercial la...

Arad 28 sep



Spatiu comercial arad langa piata...

Arad 24 sep



600 €

450 €

200 €

55 000 €



Post coafor / frizer /
make up

Arad 23 sep
100 €



Închiriaz hale de
productie + birour...

Arad 22 sep
1 999 €

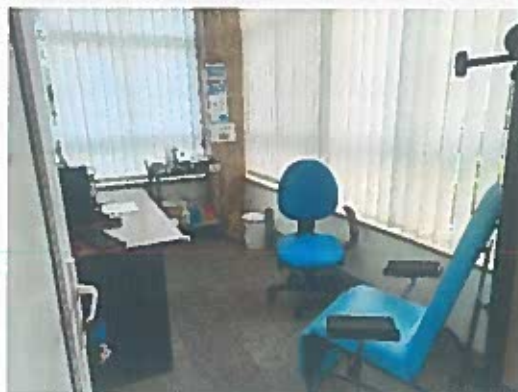


Închiriam imobii
(depozit+birouri)

Arad 22 sep
2 €



7.5. Material fotografic









RAPORT DE VERIFICARE 8.1/24.11.2021

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare Studiul de oportunitate nr. 2110130/13.10.2021 în vederea
închirierii imobilului situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu, nr. 1,
intabulat în CF325793 Arad (SOpSV)**

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C. I. F. RO 9586710
ARAD - ROMÂNIA



Autor Raport evaluare verificat **Androniu Consulting S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Androniu Iulian - Cosmin (EPI) / 10.186**
Clientul studiului verificat **Municipiul Arad**
Utilizator desemnat al SOpSV **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**
Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniu Municipiul Arad**
Data evaluării în SOpSV **13.10.2021**
Data SOpSV **13.10.2021**
Data de referință a VOE **24.11.2021**
Data raportului de verificare **25.11.2021**
Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Termenii de referinta ai verificării**Identificarea evaluatorului verificator**

Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20	*	
CUI	RO 9586710	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115	*	
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR						
MANAȚE DANIEL / 13.804						*

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire	Androniu Consulting S.R.L.	*	Adresa	Braila, str. Neagră, Nr. 5, Construcția C1, Județ Braila	*	
CUI	24149469	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	Societatea Androniu Consulting S.R.L. nu era membru corporativ ANEVAR la data SOpSV; Androniu Iulian - Cosmin era membru ANEVAR (EOI), Leg. 10.186 la data SOpSV	*	
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR						
Androniu Iulian - Cosmin (EPI) / 10.186						*

Raportul de evaluare supus verificării

Studiul de oportunitate nr. 2110130/13.10.2021 în vederea închirierii imobilului situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu, nr. 1, intabulat în CF325793 Arad (SOpSV)

Dreptul de proprietate evaluat în cadrul SOpSV

Dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu, nr. 1, intabulat în CF325793 Arad, compus din teren în suprafață de 837 mp și Clădire comercială (Dispensar policlinic), în suprafață construită înscrisă în CF = 648 mp, în proprietatea Municipiului Arad și în administrarea Consiliului Local al Mun. Arad.

SOpSV estimează **Chiria minimă** pentru imobilului situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu, nr. 1, intabulat în CF325793 Arad în vederea închirierii acestuia pe o perioadă de 10 ani. Chiria este defalcată între teren și clădire.

Clientul studiului verificat

Client	Municipiul Arad	*	Tip	Persoana Juridica	
CUI	-	*	Calitatea	Proprietar teren	*

Utilizator desemnat al SOpSV

Municipiul Arad, Direcția patrimoniu	Adresa	*	Judet	Arad	*
	Arad, Bd. Revoluției nr. 75				

Clientul verificării

Municipiul Arad	Cod fiscal	Adresa	Judet	Arad	*
	3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75			

Utilizator desemnat al verificării

Direcția patrimoniu Municipiul Arad	Adresa	*	Judet	Arad	*
	Arad				

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este intocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piață a imobilului situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu, nr. 1, și, respectiv a Chiriei minime în vederea închirierii acestuia pe o perioadă de 10 ani, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului va fi la data verificării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării ca bază de stabilire a chiriei minime în alte scopuri (ex. garantare împrumut, vânzare etc.) cu excepția închirierii bunului de către Autoritatea Locală.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)									
Date relevante preluate din SOpSV:									
Adresă	Denumire și tip Imobil	Suprafața de teren înscrisă în CF (mp)	Suprafața construită înscrisă în CF (mp)	Suprafața construită desfășurată extrapolată din CF - clădire P+E (mp)	Valoare de piață teren	Valoare alocată clădire	Chiria minimă teren	Chirie minimă clădire	Elemente cheie din SOpSV
str. Dr. Cornel Radu, nr. 1	Dispensar policlinic, compus din teren intravilan CC și Clădire dispensar P+1 (cf. CF)	837 m.p.	648 m.p.	1.296 m.p.	120.000 €	542.700 €	1.113 €	5.065,1 €	Valoarea de piață estimată imobil prezintă unele neconformități (ex. includerea în cheltuielile de exploatare a unei redevențe de concesiune de 3.600 euro/an care nu există, subevaluarea Valorii impozabile a clădiri în abordarea prin venit; neconsiderarea subsolului tehnic - în fapt clădirea este de tip S+P+1 și nu P+1) ceea ce a condus la estimarea unei alte valori de piață pentru imobil și respectiv recalcularea chiriei minime. Chiria minimă estimată în SOpSV pentru întregul imobil format din teren și construcție este de 6.181,44 euro.
Data SOpSV	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în SOpSV		Valori unitare				
13.10.2021	Piață, Comparații directe (Teren), Cost, CIN (clădire), Veni, Capitalizare venit net (Imobil format din teren și clădire)	A-C, EE, G, T	Estimarea Chiriei minime pentru imobilul intabulat în CF325793 Arad în vederea închirierii pe o perioadă de 10 ani		143,4 €	418,8 €	1,33 €/mp	3,91 €/mp	

Tipul valorilor estimate în SOpSV

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

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

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

SOpSV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al SOpSV.

Descrierea imobilului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.

Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail prin adresa 8.1/23.11.2021, anexată VOE precum și telefonic.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

SOpSV cu toate anexele sale. Părțile din SOpSV preluate de verificator sunt: SOpSV integral. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.

Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în SOpSV.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020.

Data evaluării în SOpSV verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în SOpSV	Data SOpSV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (24.11.2021)
13.10.2021	24.11.2021	4,9485	13.10.2021	25.11.2021 *	4,9491

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Declararea conformității cu SEV	Tip verificare
<p>pentru SOpSV</p> <p>pentru Raportul de verificare</p>	<p>Cu inspecție</p> <p>Inspecția a fost realizată în prezența reprezentanților Direcției patrimoniu</p>

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE

Verificarea are la bază SOpSV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale SOpSV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului.

Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.

Ipoteze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Intrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadru legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predefinite.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predefinite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexe (SOpsV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat.





Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificarea independentă a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Localitate	Adresa	Chiria minimă* unitară rezultată în urma VOE	
			Teren** : Suprafața 837 mp	Clădire** : Aria utilă 1.127 mp
Dispensar policlinic, compus din teren intravilan CC și Clădire dispensar P+1 (cf. CF)	Arad	str. Dr. Cornel Radu, nr. 1	1,13 €/mp	4,68 €/mp
			Chiria minimă rezultată în urma VOE	
			945,81 €	5.275,54 €
Total chirie minimă lunară			6.221,35 €	

*Considerații privind estimarea chiriei minime în VOE:

**La estimarea chiriei minime pentru teren a fost luată în considerare ajustarea fluxurilor din chirie pe o perioadă de 10 (cerința caietului de sarcini) ani cu o rată de actualizare la nivelul inflației medii previzionate pe termen mediu (2,5%).

***Chiria minimă pentru clădire este calculată la aria utilă a nivelurilor înscrise în CF (P+1).

În estimarea chiriei minime la clădire s-au considerat următoarele elemente diferite față de SOpSV, atât ca recomandări ale destinatarului cât și rezultate din cercetarea proprie, astfel:

- În capitalizarea venitului net s-a considerat și aportul subsolului tehnic, a fost eliminată cheltuiala de exploatare de 3.600 euro (taxă concesiune teren în SOpSV), a fost considerată o mărime corectă a impozitului pe clădire, subevaluat semnificativ în SOpSV. Observăm că unele ajustări au fost de semn (+) în timp ce altele de semn (-) față de SOpSV. Abordarea principală a fost cea prin Venit - Capitalizarea venitului net

- În Abordarea prin cost - metoda Costului de înlocuire net (CIN), considerată abordare secundară, a fost considerat aportul subsolului tehnic la infrastructură, finisajele au fost asimilate cu cele ale unei clădiri de birouri de clasă A iar deprecierea fizică a fost recalculată de la 27,5% la 20%, cf. Grupă 1.6.2.1, Tabel 18, Stare B; deprecierea externă de 30%, nejustificată în SOpSV, a fost eliminată.

Semnatura
Stampila

