



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHERĂEȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Gherăești, pentru desfășurare de activități farmaceutice

Consiliul Local al comunei Gherăești, județul Neamț;

Având în vedere prevederile:

- art. 332÷348, ale art. 108, lit. „c”, art. 129, alin. (2), lit. „c” și alin. 6, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat cu modificările și completările ulterioare;
- art. 861 alin. (3) din Legea 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de:

- a) referatul de aprobare nr. 6642 din 06.07.2026 al primarului Comunei Gherăești, în calitatea sa de inițiator;
- b) Raportul de specialitate nr. 6738 din 07.07.2026;
- c) raportul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului Local;

În temeiul art. 87 alin. (5), art. 96 alin (3), art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a), 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 200 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Gherăești, în suprafață de 49,43 mp, spațiu situat la parterul dispensarului uman din satul Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț, pe o perioadă de 5 ani cu posibilitatea de prelungire, prin act adițional la contractul de închiriere inițial, pentru maxim 5 ani, cu acordul Consiliului Local, dar fără a depăși 49 de ani în vederea desfășurării de activități farmaceutice.

(2) Spațiul se identifică prin planul de situație conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prețul de pornire al licitației pentru închiriere este de 651 lei/lună pentru întreaga suprafață.

Art. 3 Se aprobă studiul de oportunitate pentru închirierea imobilului descris la art. 1, alin. 1, și aparținând domeniului public al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă Documentația de atribuire pentru închirierea spațiilor menționate la art. 1, conform anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.5. Se împuternicește Primarul Comunei Gherăești, prin aparatul de specialitate, să organizeze procedura de licitație și să semneze contractele de închiriere.

Art.6. Secretarul general comunei Gherăești va înainta și comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate în termenul prevăzut de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
ILIEȘI AUREL

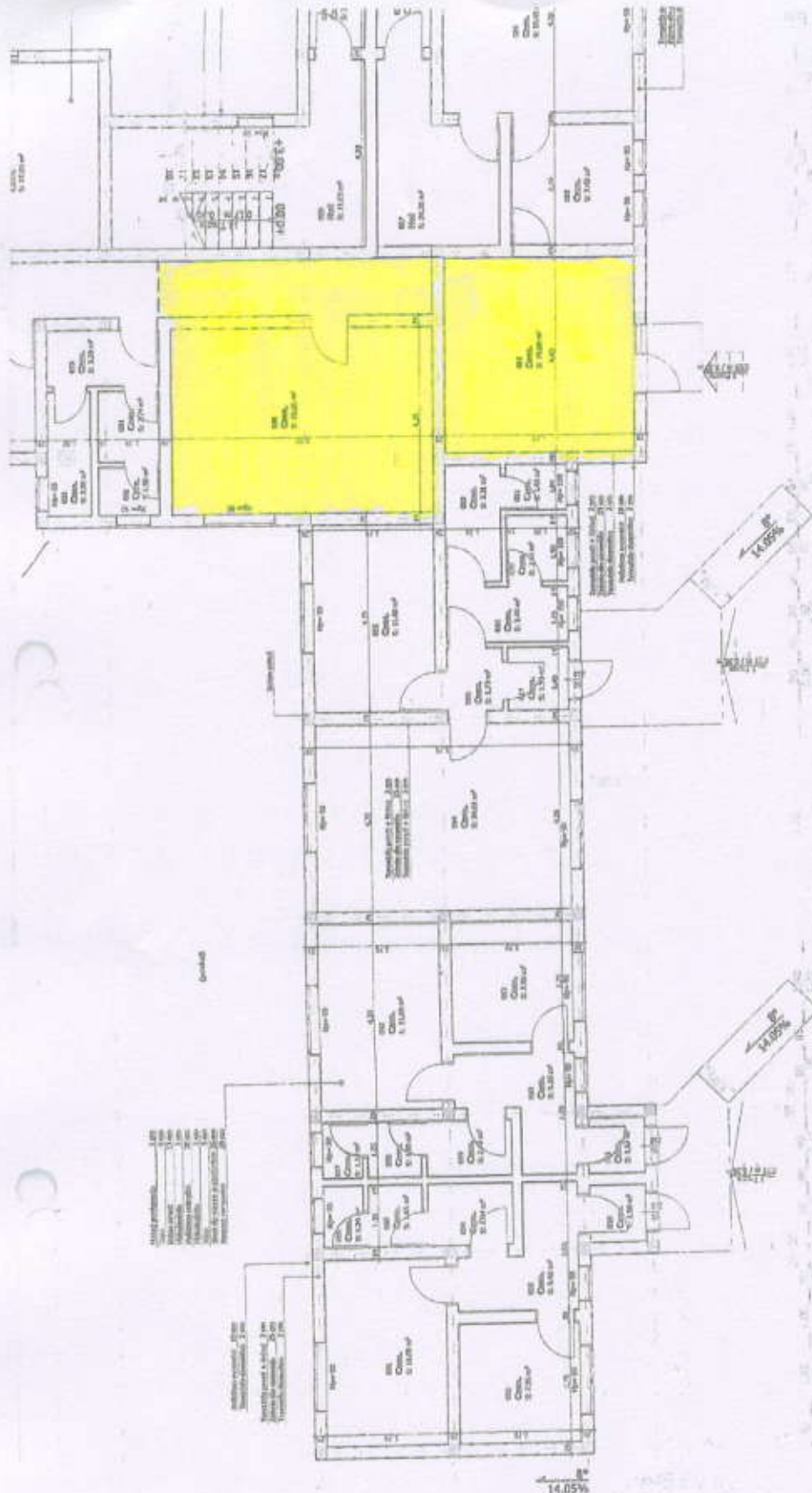
Nr. 65
Din 14.07.2026

Contrasemnează
Secretar general,
Marcela PĂLÂNCEANU

Adoptată în ședința din 14 iulie 2026 cu un număr de 11 voturi “pentru” din totalul de 14 consilieri în funcție

Verfüge	:	SEF-M	PROBE	DESEN
---------	---	-------	-------	-------

LA HCL NR. 65 NY
14.07.2026.



APROBAT

Primarul comunei Gherăești

Ermina Dănculesei

AVIZAT

Secretarul Genaral al comunei Gherăești

Marcela Pălănceanu

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinație activități farmaceutice, situat în incinta Dispensar uman Gherăești, CF 56187 -Cl, aparținând domeniului public al comunei Gherăești

CUPRINS:

Capitolul I. Obiectul închirierii;

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea închirierii;

Capitolul III. Nivelul minim al chiriei;

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii;

Capitolul V. Durata estimată a închirierii.

I. Obiectul închirierii:

Prin prezentul studiu se abordează oportunitatea inițierii procedurii de închiriere a unui spațiu din incinta Dispensarului uman Gherăești, în suprafața de 49,43 mp, CF 56187-Cl, aparținând domeniului public al comunei Gherăești.

Studiul de oportunitate s-a întocmit în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

-Prevederile art.554, alin.(1) si alin.(2) din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

-Prevederile art.5, alin.(1), lit.a) si art.28, alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare ;

-Prevederile art 297 alin. (1) lit. c, art. 287 alin. (1) lit. c, art 332, 334-347 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Spațiul face parte din proprietatea publică a comunei Gherăești conform H.G. nr.1356 din 27.12.2001.

Conform prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 - privind Codul administrativ, Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei și potrivit alin. (6) lit. a), acesta hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau **închirierea** bunurilor proprietate publică a comunei, în condițiile legii. Conform prevederilor art. 333 alin. (5) din O.U.G. nr.57/2019, închirierea bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică și se aprobă, conform art. 333 alin. (1) prin hotărâre a Consiliului Local.

II. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea închirierii prin licitație publică

Urmare a expirării actualului contract , considerăm că este necesară și oportună aprobarea închirierii acestuia în scop comercial.

Închirierea spațiului cu destinație farmacie, în condițiile legii, cu respectarea prevederilor art.129 si 333 din OUG 57/20219 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, duce la sporirea veniturilor la bugetul local al comunei Gherăești, prin stabilirea unei chirii legale și adjudecată prin licitație publică.

Pe de altă parte închirierea se face atât în scopul lărgirii activității economice, cât și pentru sporirea gradului de utilizare a spatiului care va rămâne liber din incinta Dispensarului uman Gherăești, în suprafață de 49,43 mp.

Chiriașul va avea obligația prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare privind protecția mediului, în special, în ceea ce privește gestionarea eficientă a deșeurilor medicale și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legate în vigoare.

III. Nivelul minim al chiriei

Nivelul minim al chiriei propus (stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un

expert evaluator autorizat ANEVAR, respectiv prețul de pornire al licitației este de **651 lei luna** și va fi actualizat anual la data de 31 ianuarie cu indicele privind inflația. Comunicarea privind modificarea chiriei va fi transmisă prin e-mail/poșta cu 14 zile înainte de modificare.

Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii, conform art. 334 alin. (5) din OUG 57/2019.

IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii

Procedura pentru atribuirea contractelor de închiriere a spațiului prin licitație publică, se face conform prevederilor 332-348 din OUG 57/20219 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în vederea asigurării accesului unui număr cât mai mare de ofertanți și pentru obținerea unei chirii cât mai reale, conform prețurilor practicate pentru închirierea spațiului în zona localității noastre.

Închirierea spațiului prevăzut mai sus se face în scopul desfășurării de activități farmaceutice.

V. Durata estimată a închirierii

Durata închirierii se propune a fi de 5 ani, contractul de închiriere putând fi prelungit cu acordul părților, prin Act adițional aprobat de Consiliul Local Gherăești.



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind închirierea prin licitație publică deschisă a unui spațiu
aparținând domeniului public al comunei Gherăești pentru
desfasurarea de activități farmaceutice

C U P R I N S :

- I. Fișa de date a procedurii**
- II. Caietul de sarcini**
- III. Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii**
- IV. Formulare și modele de documente**

Baza legala:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

Sectiunea I FIȘA DE DATE

PRIVIND INCHIRIEREA PE BAZĂ DE LICITAȚIE PUBLICA A UNEI SPAȚIU DIN IMOBILULUI INSCRIS IN CARTEA FUNCİARA NR.56187 – C1, SPAȚIU DIN INCINTA CLĂDIRII DISPENSAR UMAN GHERĂEȘTI, ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 49,43 MP, SITUAT IN GHERĂEȘTI, STR. BRÂNDUȘELOR, NR. 2 PROPRIETATE PUBLICA A COMUNEI GHERĂEȘTI

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND TITULARUL DREPTULUI DE ÎNCHIRIERE PRECUM: NUMELE/DENUMIREA, CODUL DE IDENTIFICARE FISCALĂ/ALTĂ FORMĂ DE ÎNREGISTRARE, ADRESA/SEDIUL, DATELE DE CONTACT, PERSOANA DE CONTACT

Denumire: COMUNA GHERĂEȘTI		C.I.F. : 2613729
Adresă: Primăria comunei Gherăești, str.Vasile Alecsandri, nr.56, sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț		
Localitate: sat Gherăești, comuna Gherăești	Cod poștal: 617205	Țara: ROMÂNIA
Persoana de contact: Ermina Dănculesei - Primar	Telefon: 0233-746051	
E-mail: primaria@primariagheraesti.ro	Fax: 0233-746450	
Adresa de internet www.primariagheraesti.ro		

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

- Inițierea procedurii de licitație publică se va face prin publicarea anunțului privind desfășurarea licitației, anunț care se va publica cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixata pentru organizarea licitației, în Monitorul Oficial al României, Putea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet www.primariagheraesti.ro.
- Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
 - informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

- 3. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire. Autoritatea contractantă asigură accesul direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire de către persoanele interesate prin publicarea pe site-ul Primăriei com. Gherăești www.primariagheraesti.ro
- 4. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- 5. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- 6. Autoritatea contractantă va transmite răspunsurile, însoțite de întrebările aferente, prin publicarea pe site-ul Primăriei com. Gherăești www.primariagheraesti.ro, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- 7. Autoritatea contractantă va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- 8. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
- 9. Licitația publică va fi împărțită în două etape, respectiv:
 - (1) etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate);
 - (2) etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.
- 10. Ședințele de licitație sunt organizate de Comuna Gherăești la sediul său.
- 11. La licitație pot participa persoanele interesate care îndeplinesc condițiile impuse prin caietul de sarcini și au depus oferte în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 12. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau 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;



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

- 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, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acesteia;
 - e) nu a fost condamnată prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni: economice, spălarea banilor, corupție – cazier judiciar.
-
- 13. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
 - 14. În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei comunei Gherăești, situat în str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
 - 15. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
 - 16. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire.
 - 17. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să conțină totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire, în caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
 - 18. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
 - 19. Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși nu se deschid.
 - 20. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 18, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.
 - 21. În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile, documentele doveditoare pentru cash-flow, documentul doveditor pentru implementarea standardului de protecție a mediului, nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare.
 - 22. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
 - 23. Procedura de licitație pentru atribuirea contractului de închiriere poate fi anulată în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

24. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- în cazul aplicării procedurii de licitație se constată omisiuni sau care au efect încălcarea principiului transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării sau libera concurență;
- autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor la încălcarea principiilor menționate.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, acestea vor fi redactate în limba română și se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, 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.
2. Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini(dovada plata taxa de participare la licitație) .
 - c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:
 - pentru societăți comerciale:
 - copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agentia Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
 - certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei unde ofertantul are sediul/ domiciliul, și de la autoritatea publică locală care organizează licitația, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
 - în cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.
 - certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte,
 - declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
 - copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - 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).
 - certificat de cazier judiciar din care să reiasă lipsa sancțiunilor penale pentru persoana juridică cat și pentru reprezentantul legal.
- pentru persoane fizice autorizate:
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
 - certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
 - certificat de cazier judiciar pentru titular / reprezentant legal din care să reiasă lipsa sancțiunilor penale;
 - autorizație de funcționare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală - pentru persoanele fizice autorizate;
 - fișa ofertantului;
 - declarație de participare;
 - documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
 - împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).
3. Lipsa oricărui document menționat la aliniatul anterior, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantumul greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului
4. Pe plicul interior, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interior se vor introduce:
- a) oferta financiară în euro/mp/lună, pentru închirierea unui imobil, situat în....., str.....
, nr.....



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

- b) oferta tehnică, pentru închirierea unui imobil, situat în..... , str..... nr....
- c) dovada privind cash-flow-ul
- d) dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu.

Obs. Oferta tehnică se va întocmi cu respectarea cerințelor cuprinse în caietul de sarcini și va conține în special ceea ce ofertantul dorește să efectueze în imobil (ex: reabilitare imobil, dotare cu aparatură, etc).

- 5. Ofertele tehnice care nu conțin informațiile minime solicitate prin caietul de sarcini sunt considerate neconforme și vor fi respinse.
- 6. Oferta va fi depusă într-un număr de 2 exemplare (original și copie) prevăzut și în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- 8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate (90 de zile) 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.

D. CUANTUMUL GARANȚIEI DE PARTICIPARE ȘI A TAXEI DE PARTICIPARE

- 1. În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să constituie o garanție pentru participare, în lei, calculată la cursul Băncii Naționale a României din prețuia comunicării anunțului de participare la licitație publică, la nivelul contravalorii a două chirii (stabilita conform prețului de pornire a licitației), cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.
- 2. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care imobil a fost depusă garanția.
- 3. Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja organizatorul procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere. În cazul Ofertantului câștigător, garanția de participare va putea fi transformată în Garanție pentru neplata chiriei.
- 4. Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO29TREZ4925006XXX000169, deschis la Trezoreria Municipiului Roman, titular de cont Comuna Gherăești, cod fiscal 2613729 sau la casieria Primăriei comunei Gherăești.
- 5. Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse și returnate la deschidere.
- 6. Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare la bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) înainte de semnarea contractului de închiriere **nu achită garanția de neplată a chiriei ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare.**
7. Garanția de neplată a chiriei va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.
8. Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie la cerere, de către autoritatea contractantă în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de neplată a chiriei.
9. Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează la cerere, de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (7 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.
10. Pe lângă garanția de participare, în vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să achite o taxă de participare de **500 lei**, care nu se restituie ofertanților.
11. Taxa de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO09TREZ49221180250XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Roman, titular de cont Comuna Gherăești, cod fiscal 2613729, sau prin depunere numerar la casieria Primăriei comunei Gherăești.

E. INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDAREA LOR

1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:
 - a) cel mai mare nivel al chiriei;
 - b) capacitatea economico-financiară a ofertanților (cash-flow);
 - c) protecția mediului înconjurător;
 - d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.
2. 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 rațională și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criterii 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 caietul de sarcini.
4. 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.
5. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

- contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
6. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
 7. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
 8. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire a contractului de închiriere. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
 9. 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.
 10. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
 11. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
 12. Raportul comisiei de evaluare se depune la dosarul licitației.
 13. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului.
 14. În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
 15. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
 16. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicărilor.
 17. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.
 18. Procedura de licitație se anulează și se poate relua în condițiile legii.
 19. 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.
 20. 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.
 21. Prezenta documentație de atribuire se completează cu prevederile prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

F. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC. LITIGII



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

1. 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.
2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț, România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

SECȚIUNEA II CAIETUL DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică deschisă a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Gherăești pentru desfasurarea de activitati farmaceutice

1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTINE BUNUL IMOBIL CE SE VA ÎNCHIRIA

Denumire: COMUNA Gherăești		C.I.F. : 2613729
Adresă: Primăria Gherăești, sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț		
Localitate: sat Gherăești, comuna Gherăești	Cod poștal: 617205	Țara: ROMÂNIA
Persoana de contact: Ermina Dănculesei - primar	Telefon: 0233-746051	
E-mail: primaria@primariagheraesti.ro	Fax: 0233-746450	
Adresa de internet www.primariagheraesti.ro		

2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2.1. DATELE DE IDENTIFICARE ȘI VALOAREA DE INVENTAR ALE BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localității stabilitate și extindere economică solidă.

Din punct de vedere edilitar, comuna Gherăești beneficiază de rețea de apă și canalizare, energie electrică și gaz metan.

Clădirea Dispensarului Uman Gherăești și terenul de sub aceasta având locația în sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț, aparține domeniului public al comunei Gherăești, în baza Hotărârii de Guvern nr. 1356 din 27.12.2001.

Clădirea Dispensarului Uman Gherăești a fost construită în anul 1978, suprafața construită la sol 342 mp și a fost modernizată în anul 2024. Accesul la proprietate este facil pe alei cu pavele, învecinându-se cu alte proprietăți private.

Comuna Gherăești închiriază un spațiu din incinta clădirii Dispensar Uman Gherăești, situat la parter, în suprafață utilă totală de $S = 49,43$ mp, **pentru desfășurarea de activitati comerciale – farmaceutice**

Spațiul supus închirierii beneficiază de utilități: respectiv apă, energie electrică și încălzire cu centrală proprie. Pentru racordarea la energie electrică și gaz metan câștigătorul licitației va încheia contracte cu societățile de utilități respective.



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

2.2. DESTINAȚIA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Spațiul ce va fi închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități farmaceutice

2.3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A BUNULUI IMOBIL ÎNCHIRIAT

Locatarul (chiriașul) trebuie să întrețină spațiul dat spre folosință, restituirea acestuia la sfârșitul închirierii făcându-se în starea în care a fost preluat, consemnată în procesul-verbal de predare-primire.

Nici o lucrare de construcție, nu va putea fi efectuată fără acordul prealabil al Comunei Gherăești (nu se va schimba destinația pentru care a fost închiriat spațiul).

3. CONDIȚIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

3.1. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR (CHIRIAȘ) ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

Locatarul (chiriașul) va utiliza, pe durata desfășurării contractului de închiriere, următoarele bunuri:

- Bunuri de retur: spațiul în suprafață totală de 49,43 mp cu rețelele de utilități, împreună cu îmbunătățirile și investițiile realizate de locatar (chiriaș) referitoare la amenajarea acestuia.
- Bunurile achiziționate de locatar (chiriaș) din fonduri proprii, în perioada derulării contractului, sunt proprietatea acestuia. Aceste bunuri rămân în proprietatea locatarului (chiriașului) la încetarea contractului de închiriere, dacă nu fac obiectul intenției locatorului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

La încetarea contractului de închiriere bunul imobil ce face obiectul închirierii împreună cu investițiile realizate la acesta – bunuri de retur – revin deplin drept și libere de sarcini locatorului.

3.2. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

În perioada derulării contractului de închiriere vor fi respectate cu strictețe toate obligațiile privind protecția mediului , stabilite conform legislației în vigoare.

În acest sens, nu vor fi incinerate sau aruncate pe terenul aferent imobilului în care își desfășoară activitatea, niciun tip de recipient ce poate conține urme de substanțe toxice sau medicamente care au termenul de valabilitate expirat, etc.

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

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



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

3.3. OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ

Locatarul (chiriașul) se obligă să asigure pe întreaga durată a închirierii, întreținerea, și exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunului imobil ce face obiectul închirierii.

3.4. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII BUNULUI IMOBIL ÎNCHIRIAT

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, locatarul (chiriașul) nu poate subînchiria bunul de retur ce face obiectul licitației, respectiv al contractului de închiriere.

În acest sens se va prevedea o clauză în contractul de închiriere.

3.5. CONDIȚIILE ÎN CARE LOCATARUL (CHIRIAȘUL) POATE ÎNCHIRIA BUNUL IMOBIL PE DURATA ÎNCHIRIERII

Locatarului (chiriașului) în timpul derulării contractului de închiriere îi este interzisă subînchirierea spațiului ce face obiectul acestui contract.

3.6. DURATA ÎNCHIRIERII ȘI POSIBILITATEA DE PRELUNGIRE A DURATEI CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Durata închirierii este de maxim 5 ani, cu posibilitate de prelungire, materializată printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial, pentru maxim 5 ani, cu acordul Consiliului Local, dar fără a depăși 49 de ani.

Pentru reînnoirea contractului, locatarul are obligația de a solicita prelungirea acestuia printr-o cerere scrisă și înregistrată cu cel puțin 30 de zile înainte de dată expirării contractului.

3.7. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT, NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

3.7.1. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT:

a) oferta cu prețul cel mai mare al chiriei pe lună (cu o pondere de 40%);

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la 3.7.1 lit. a) punctajul se acorda astfel:

- pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 pct.
- pentru celelalte chirii ofertate punctajul se calculează proporțional astfel: $\text{Punctaj} = \frac{\text{nivel ofertat}}{\text{nivel maxim ofertat}} \times 40 \text{ pct.}$

b) capacitatea economico-finanaciară a ofertanților cel mai mare nivel al cash-flow-ului (cu o pondere de 30%);

Pentru criteriul prevăzut la 3.7.1 lit. b), operatorii economici participanți la procedură, trebuie să facă dovadă că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru minim 12 luni de derulare a contractului, la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna suprafață a spațiului



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

închiriat. Asigurarea cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului, operatorul va avea acces la resurse reale pentru sustinerea contractului pe o perioadă de cel puțin 12 luni.

Pentru criteriul prevăzut la 3.7.1 lit. b) punctajul se acordă astfel:

- pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 12 luni contractuale se acordă punctajul maxim alocat de 30 pct;
- pentru neprezentarea valorii bănești pentru 12 luni contractuale, nu se acordă punctaj;

c) protecția mediului înconjurător, implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent (cu o pondere de 20%);

Pentru criteriul prevăzut la 3.7.1 lit. c) operatorii economici participanți la procedura care dețin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, documente care trebuie să fie valabil la momentul prezentării lui.

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (cu o pondere de 10%)

Pentru criteriul prevăzut la 3.7.1 lit. d), operatorii economici vor prezenta documente emise de alte instituții de autorizare și control în dovedirea activităților similar cu cele licitate (experiență similară)

Atribuirea contractului se face către cel care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

3.7.2 STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

A. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute anterior. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

B. În cazul în care există punctaje egale între ofertanți 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 aceasta.

3.7.3. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Comuna Gherăești a contractat servicii în vederea întocmirii raportului de evaluare pentru determinarea valorii juste spațiului situat în interiorul clădirii dispensarului din Gherăești, comuna Gherăești, jud. Neamț, spațiu cu o suprafață de 49,43 mp.

Raportul de evaluare a fost întocmit de PFA Ștefănescu Mihai evaluator atestat ANEVAR .



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare recomandate de ANEVAR, valoarea justă a clădirilor și terenurilor este de regulă valoarea de piață. Într-o piață limitată valoarea justă se poate obține și prin costul de înlocuire net.

Valoarea lunară minimă a chiriei este de: 651 lei/lună

Preț minim al închirierii de la care se pornește licitația: 651 lei/lună

Plata chiriei se va face lunar, cel mai târziu până la data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă, actualizarea prețului chiriei făcându-se automat, raportată la indicii de inflație.

Chiria obținută ca urmare a închirierii spațiului, se face venit la bugetul local al comunei Gherăești.

3.8. NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIEI ȘI A TAXEI DE PARTICIPARE SOLICITATE DE LOCATOR

1. **Garanția de participare la licitație** pentru spațiul menționat reprezintă 10% din prețul inițial de închiriere a bunului imobil, de la care se pornește licitația, pentru primul an de închiriere, respectiv de **781 lei**.

Garanția de participare la licitație, **în original**, va fi prezentată sub formă de chitanță eliberată de către casieria Primăriei comunei Gherăești sau scrisoare de garanție bancară emisă de către o bancă din România.

Garanția de participare a ofertantului câștigător astfel constituită rămâne la dispoziția locatorului pe toată perioada derulării contractului de închiriere, până în momentul lichidării definitive a contractului încheiat.

Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate proprietarului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

2. **Taxa de participare la licitație** este stabilită astfel încât să fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

Taxa de participare în valoare de **500 lei**, se va percepe în momentul primirii instrucțiunilor de către ofertanți și nu se restituie.

Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație.

3.9. CONDIȚII SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Pentru bunul imobil care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru imobilul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului înconjurător și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, doar condiții legale impuse prin natura activității ce urmează să se desfășoare pe întreaga durată a contractului de închiriere.

3. CERINȚE PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

Condițiile de calificare sunt prezentate în instrucțiunile pentru ofertanți și sunt completate cu cele din caietul de sarcini, respectiv:

- cererea tip de înscriere la licitație;
- cartea de identitate a persoanei participante la licitație (copie);
- informații generale despre ofertant;
- certificat de înmatriculare al societății comerciale (dovada înregistrării) la Oficiul Registrului Comerțului sau autorizația pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative(copie legalizată);
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului cu menționarea domeniilor de activitate (original sau copie legalizată) - ofertantul trebuie să aibă cuprins în obiectul de activitate că desfășoară tipul de activitate pentru care este scos bunul imobil la licitație;
- dovezile de plată a taxei și a garanției de participare la licitație (original);
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său (dacă este cazul);
- certificate doveditoare din care să rezulte că ofertantul nu are datorii către bugetul de stat și bugetele locale (originale sau copii legalizate);

5. CONDIȚII CE TREBUIE ÎNDEPLINITE DE CĂTRE ADJUDECATARUL LICITAȚIEI

Să respecte obligațiile contractuale stabilite prin contractul de închiriere, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Gherăești de închiriere prin licitație publică, contract prezentat ca document al licitației și completat prin prezentul caiet de sarcini, respectiv:

OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- a) pe toată durata închirierii, să întrebuințeze bunul imobil închiriat, ca un posesor de bună-credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să plătească locatarului chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
- c) să folosească bunul imobil închiriat, fără să schimbe destinația pentru care a fost închiriat, prevăzută în contract;
- d) să efectueze, pe cheltuiala sa, lucrări de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat, lucrări ce cad conform legii, în sarcina sa;



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

- e) să achite cheltuielile de întreținere și orice alte cheltuieli care decurg din folosința imobilului (taxe, impozite, utilități, etc);
- f) să nu subînchirieze în tot sau în parte bunul imobil;
- g) să înștiințeze pe locator despre orice atingere adusă dreptului său de locațiune;
- h) la expirarea contractului, să elibereze și să restituie locatorului bunul închiriat, liber de sarcini, în aceeași stare în care l-a primit (conform procesului-verbal de predare-primire), în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse;
- i) să obțină aprobarea locatorului de a efectua orice alt tip de lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului legate de obiectul contractului de închiriere; la finalizarea contractului de închiriere, bunurile de retur constând din teren și îmbunătățirile/investițiile realizate de către locatar, revin locatorului, iar bunurile de preluare achiziționate de către locatar din fonduri proprii în perioada derulării contractului, cu acordul acestuia, pot reveni locatorului;
- j) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare;
- k) să respecte dispozițiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normele sanitare și de protecție a mediului înconjurător;
- l) să repare prejudiciul cauzat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată pagube la bunul imobil datorate în mod exclusiv locatarului;
- m) să permită persoanelor împuternicite de către locator, să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, ori de câte ori este necesar;
- n) să înștiințeze imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

6. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, după o prealabilă notificare a locatarului (cu minim 15 zile înainte);
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat;
- f) prin acordul părților;



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

g) denunțarea unilaterală a contractului de închiriere se poate face numai cu respectarea unui preaviz de 15 zile;

h) în cazul în care este schimbată destinația obiectivului pentru care spațiul a fost închiriat, respectiv amenajare parcare parc auto, contractul de închiriere este reziliat de drept.

7. PERIOADA DE VALABILITATE A OFERTEI: 90 de zile

8. DATA DE ORGANIZARE A LICITAȚIEI:

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

1. Unitatea administrativ-teritorială-Gherăești, județul Neamț, reprezentată prin dna Ermina Dănculesei , în calitate de primar, cu sediul în Gherăești, județul Neamț, tel. 0233746051 fax 0233746450 , în calitate de **ADMINISTRATOR/ LOCATOR** și

_____ în calitate de locatar
în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Gherăești nr. _____ /respectiv în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____ a Comisiei de licitație, a intervenit prezentul contract:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI. DESTINAȚIA PERMISĂ

Art. 2.1. - Obiectul contractului

(1)Contractul are drept obiect închirierea unui spatiu având o suprafață utilă de -----mp, situat la parterul Dispensarului uman din Comuna Gherăești, județul Neamț, , aflat în domeniul public al Comunei Gherăești și în administrarea Consiliului Local Gherăești.

(2)Starea tehnică și inventarul imobilului sunt prevăzute în procesul-verbal de predare-primire.

Art. 2.2 - Destinația bunului

(1) Spațiul va fi folosit de către Chiriaș în mod exclusiv în vederea desfășurării următoarelor activități:desfășurarea de activități comerciale -farmacie umana cod CAEN:4773

III.DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art. 3.1. Constituie anexe și fac parte integrantă din prezentul contract următoarele documente:

Anexa nr. 1 - Procesul Verbal de predare - primire a bunului imobil;

Anexa nr. 2 - Fișa suprafeței imobilului + Relevu

Anexa nr. 3 - Fișa de calcul a chiriei

Anexa nr. 4 - Modul de constituire, utilizare și restituire a garanției

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 4.1.- Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, intră în vigoare începând cu data semnării contractului, va fi valabil până la data de _____ și va putea fi prelungit numai prin acordul scris al părților, aprobat de către Consiliul Local.

V.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1 Chiriașul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să constituie garanția pentru neplata chiriei echivalenta cu chiria datorata pe o perioadă de 2 (două) luni. Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformare a acesteia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.
- b) după semnarea contractului de închiriere, în maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să preia bunul, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la administrator;

- c) în termen de 30 de zile de la încheierea contractului, chiriașul este obligat să depună declarația fiscală în vederea stabilirii taxei pe clădire și teren, conform art. 461 și art.466 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
- d) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, gaze naturale, apă, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. În situațiile prevăzute de art.9.6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat;
- e) în cazuri speciale (spațiul închiriat nu este contorizat separat și plata utilităților se va face în sistem pașal) chiriașul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar, cu titularul dreptului de administrare. În această situație va depune și o garanție pentru neplata utilităților, echivalentă cu contravaloarea utilităților datorate pe 2 (două) luni;
- f) să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodăr, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de administrator;
- g) să achite administratorului, chiria în cuantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- h) neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș, dau dreptul administratorului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Chiriașul este obligat să reîntregească garanția;
- i) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
- j) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- k) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
- l) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- m) să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);
- n) să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al administratorului
- o) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;
- p) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului;
- q) în conformitate cu prevederile art.9 din Legea 307/2006:
 - să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor
 - să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor
 - să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară

- să aducă la cunoștința proprietarului/administratorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.
- r) responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate chiriașului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare;
- s) să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiilor primite în folosință; administratorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terți;
- t) să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră
- u) 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 exploatării normale;
- v) chiriașul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către administrator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către chiriaș în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a administratorului, fără nici o pretenție din partea chiriașului.

Art.5.2 Administratorul are următoarele drepturi și obligații:

- a) după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea chiriașului, bunul în stare tehnică în care acesta se găsește;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei și garanția de neplata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului;
- d) să confere, chiriașului, dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii bunului în bune condiții;
- e) să asigure chiriașul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;
- f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- g) să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații;
- h) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii;
- i) să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare- primire în starea inițială, cu excepția uzurii normale.

Art.5.3.La obligațiile prevăzute art.5.1 și art.5.2 se adaugă orice alte obligații prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație.

VI.CHIRIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 6.1-Chiria:

- a) Pentru folosința imobilului, chiriașul datorează lunar, administratorului - chirie, respectiv Comunei Gherăești - taxă clădire și teren aferent
- b) Chiria se stabilește în baza Hotărârii de adjudecare _____a Comisiei de licitație, numită prin_____.
- c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____lei/lună.
- d) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să

se efectueze plata.

- e) Chiria se achită în lei, la cursul de schimb Leu/Euro comunicat de BNR ca valabil pentru prima zi a perioadei de facturare și înscris pe factură, până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;
- f) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale;
- g) În caz de neprimire a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei.
- h) Chiriașul datorează administratorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spațiul pe bază de Proces-Verbal;
- i) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;

Art. 6.2 - Plata chiriei, a taxei pe clădire și teren aferent

- a) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul administratorului **R** _____ deschis la Trezoreria Roman, **sau** în numerar la casieria Primăriei Comunei Gherăești;
- b) Plata taxei pe clădire și teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare, pe perioada valabilității contractului de închiriere, conform art. nr. 455 și nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Comunei Gherăești _____ deschis la Trezoreria Roman sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Gherăești.

VII. LUCRĂRI

Art. 7.1 În termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, chiriașul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare în vederea desfășurării activității conform destinației spațiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul):

Art. 7.2 Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, inclusiv cu Hotărârile Hotărârile Consiliului Local al comunei Gherăești și vor fi avizate și confirmate, în scris de către administrator.

Art. 7.3 Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane fel se, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului, fără nici o pretenție de la administrator.

Art. 7.4 Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

Art. 7.5 Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condițiile prevăzute de acesta.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8.1 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz:

- a) majorări de întârziere;
- b) daune interese;

Art. 8.2 (1) Majorările de întârziere se datorează pentru :

- a) neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei;
- b) neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate

minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.1.

(2) Majorările de întârziere se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanțe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv.

(3) Pentru recuperarea obligațiilor bugetare restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite prin O.G nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală;

(4) Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

Art.8.3 (1) Daunele - interese reprezintă:

- a) paguba efectivă;
- b) câștigul nerealizat;

(2) Constituie paguba efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației;
- b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației;

(3) Constituie câștig nerealizat:

- a) echivalentul chiriei trimestriale;
- b) echivalentul dobânzii bancare medii practice de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

(4) În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriașului, acesta va datora administratorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese.

Art.8.4 Daunele - interese se datorează la solicitarea părții interesate.

Art. 8.5 Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii următoarele:

- a) forța majoră;
- b) cazul fortuit;
- c) starea de necesitate;

Art.8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) lipsa capacității de plată;
- b) greva;
- c) lichidarea judiciară

IX. MODIFICAREA, SUSPENDAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.9.1 Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiționale.

Art.9.2 Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art. 8.5, la cererea expresă a chiriașului, formulată în condițiile legii.

Art.9.3 Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, chiriașul era în întârziere privind îndeplinirea obligațiilor contractuale.

Art. 9.4 Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:

- a) expirarea duratei acestuia;
- b) acordul părților;
- c) denunțarea unilaterală a contractului;
- d) rezilierea în condițiile art.9.6, art.9.7, art.9.8 și art.9.9 din contract
- e) alte situații -expres prevăzute de lege.

Art.9.5 Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract

Art. 9.6 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din

următoarele situații:

- a) a subînchiriat bunul;
- b) a cedat folosința bunului unor terți;
- c) a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al administratorului;
- d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 3 luni consecutiv;
- e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;
- f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
- g) se găsește în reorganizare judiciară;
- h) neplata către agenții economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;
- i) neconstituirea garanției prevăzută art.5.1, lit.a);
- j) neefectuarea lucrărilor prevăzute de art. 7.1 din prezentul contract;
- k) chiriașul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

Art.9.7 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către chiriaș, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriașul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art.9.8 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriașului, făcută cu o lună înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea spațiului.

Art.9.9 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care administratorul (locatorul) urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat

Art.9.10 în cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaș a obligațiilor sale contractuale, altele decât cele menționate la art.9.6, devine aplicabil același pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

X. DIFERENDE, LITIGII

Art.10.1 Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferențe ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

Art.10.2 În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătii prevăzută de art. 10.1, dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiției.

Art.10.3 Litigiile dintre părți altele decât cele prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art 9.9 si art. 9.10 se soluționează de către instanțele judecătorești, potrivit dreptului comun.

Art.10.4 în cazurile prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art 9.9 si art. 9.10, evacuarea se va face pe cale administrativă, dacă chiriașul nu eliberează și predă spațiul administratorului, în termenul prevăzut în notificarea de evacuare.

XI.PREDAREA - PRIMIREA BUNULUI

Art.11.1 Predarea-primirea bunului se efectuează după semnarea contractului de către ambele părți în max. 30 zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, respectiv în ultimele 5 zile ale duratei contractului.

Art.11.2 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.

Art.11.3 Administratorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa chiriașului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, chiriașul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spațiului de la momentul predării.

Art. 11.4 Starea spațiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum și planșele fotografice realizate la momentul predării, părțile convenind că nici o altă probă suplimentară față de procesul verbal și planșele fotografice nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea Spațiului.

Art. 11.5 Bunurile chiriașului, amenajările, îmbunătățirile și siglele amplasate de către chiriaș ce sunt situate în incinta/exteriorul spațiului, vor fi ridicate de către chiriaș la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părți în cuprinsul procesului verbal, fără a produce degradări spațiului administratorului. În situația în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spațiului ca urmare a operațiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea administratorului, chiriașul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea administratorului.

Art.11.6 Bunurile și lucrările de îmbunătățire și amenajare ce nu au fost ridicate de către chiriaș la momentul predării primirii, ori în termenul convenit de către părți prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficiențelor de către chiriaș, devin de drept proprietatea administratorului, chiriașul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

XII.DISPOZIȚII FINALE

Art.12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu fiind înregistrat la organele fiscale competente.

Art.12.2 Prevederile prezentului contract se completează cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, ale Legii nr. 287/2009 (Noul Cod Civil), republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu dispozițiile legale în vigoare aplicabile în materia închirierii.

Art.12.3 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți și încetează potrivit dispozițiilor sale și prevederilor legii.

Art.12.4 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte, a câte 7 pagini plus 4 pagini anexele aferente contractului (total 11 pagini)

ADMINISTRATOR,

Comuna Gherăești

Reprezentant legal,

CHIRIAȘ,

Administrator,

PROCES-VERBAL

de predare-primire a unui spatiu având o suprafață utilă de 49, 63 mp, situat la parterul Dispensarului uman din Gherăești, Comuna Gherăești, str. Aleea Brândușelor, nr. 2, județul Neamț, aflat în domeniul public al Comunei Gherăești și în administrarea Consiliului Local Gherăești.

1. Se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între:

3. Unitatea administrativ-teritorială-Gherăești, județul Neamț, reprezentată prin doamna Ermina Dănculesei, în calitate de primar, cu sediul în Gherăești, județul Neamț, tel. 0233746051, fax 0233746450, în calitate de **ADMINISTRATOR/ LOCATOR**

și

4. _____, cu sediul în _____, reprezentată legal prin administrator, _____, în calitate de **CHIRIAȘ/ LOCATAR**,

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele:

a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc):

b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietoriile, drukerele, broaște, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.): în stare bună de funcționare

c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.): în stare bună de funcționare

d) instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.): în stare bună de funcționare

e) instalația sanitară (cazan, baie, vase, scaune și capace, wc, chiuvete, lavoare, robinete, etc.): în stare bună de funcționare

f) altele neprevăzute mai sus: nu este cazul

3. Starea spațiului de la momentul predării-primirii se dovedește prin prezentul proces verbal de predare primire încheiat între părți, precum și planșele fotografice realizate la momentul predării primirii, care constituie anexe la prezentul proces verbal și face parte integrantă din acesta.

La datredării primirii s-au înregistrat:

a) index contor energie electrică _____

b) index contor gaze naturale _____

c) index contor apă _____

Prezentul proces-verbal s-a întocmit azi _____ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR,
Comuna Gherăești
Reprezentant legal,
Primar, Ermina Dănculesei

CHIRIAȘ,

Administrator,

Anexa nr. 2 parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr.....

FIȘA

**spatiului în suprafață utilă de 49, 43 mp, situat la parterul Dispensarului uman din Gherăești,
Comuna Gherăești, Str.Aleea Brândușelor, nr. 2, județul Neamț**

Situat în sat Gherăești ,comuna Gherăești, str.Aleea Brândușelor,nr.2 județul Neamț

- a) încălzirea DA
- b) apa DA
- c) curent DA
- d) Instalația electrică DA;
- e) Construit din – cărămidă

Nr. crt.	Natura spațiului	Suprafața
I.	Spațiu Licitat - Cod CAEN 4773	Total 49, 43 mp
	TOTAL	49, 43 mp

ADMINISTRATOR,
Comuna Gherăești
Reprezentant legal,
Primar, Ermina Dănculesei

CHIRIAȘ,

Administrator,

Anexa nr. 3 parte integrantă din contractul de închiriere

înregistrat sub nr.....

FIȘA DE CALCUL

**a chiriei pentru spatiul în suprafață utilă de 49, 43 mp, situat la parterul Dispensarului uman din
Gherăești, Comuna Gherăești, Str.Aleca Brândușelor, nr. 2 județul Neamț**

Nr. ert.	Natura spațiului	Suprafața -mp-	<i>Tarif lei/luna</i>	<i>Valoarea totală anuală</i>
1.	Spațiu Licitat - Cod CAEN 4773	49, 43	651	7812 lei
	TOTAL			

ÎNTOCMIT,

Constituirea, utilizarea și restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, constituite conform art. 5, din contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____

Garanția pentru neplata chiriei și garanția pentru neplata utilităților (după caz) se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii respectiv a utilităților datorate pe 2 (două) luni - în momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă.

Dobânda aferentă garanțiilor rămâne la dispoziția administratorului pe perioada derulării prezentului contract.

Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanțiilor pentru neplata chiriei și a utilităților (după caz).

Dovada pentru constituirea garanțiilor, după caz sunt: ordinul de plată însoțit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-au deschis conturile, respectiv chitanța eliberată de caseria administratorului, documente justificative ce urmează a fi prezentate la încheierea contractului de închiriere, constituind anexă la acesta.

Utilizarea garanției pentru neplata chiriei și a utilităților, precum și a dobânzilor aferente acesteia, se va face în următoarele situații:

- neplata la scadență a contravalorii trimestriale a chiriei, respectiv a utilităților;
- neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;
- chiriașul nu respectă obligațiile prevăzute în prezentul contract;

Restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, se face în următoarele situații:

- contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.4, lit a) și b) din contract;
- contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.7, art.9.8, art.9.9 din contract

Restituirea garanțiilor constituite se va face la încetarea contractului de închiriere în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data întocmirii procesului-verbal de predare-primire al spațiului cu altă destinație de către chiriaș :

- prin virament bancar, în situația în care garanția/garanțiile au fost depuse la caseria administratorului;
- prin eliberarea unei adeverințe de deblocare a garanției/garanțiilor, în cazul în care garanția/garanțiile a/au fost constituite prin deschiderea de cont/conturi bancare;

Garanțiile se pierd în întregime atunci când chiriașul se află în situațiile prevăzute de art. 9.6 din contract, fiind utilizate cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriașului față de administrator.

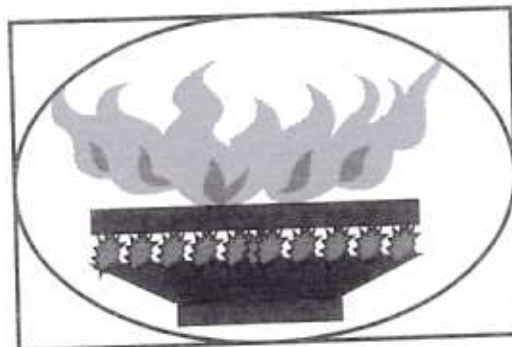
Neconstituirea garanției la data încheierii contractului de închiriere atrage după sine neîncheierea acestuia de către administrator.

ADMINISTRATOR,
Comuna Gherăești
Reprezentant legal,
Primar, Ermina Dănculesei

CHIRIAȘ,

Administrator,

P.F.A. Ștefănescu Mihai
Expertize, evaluări, proiectare
Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55, jud. Neamț
Tel. 0771 482 315



RAPORT DE EVALUARE

**Estimarea chiriei pentru spațiu comercial farmacie, în
clădire Dispensar Uman, avand NC56187-C1, situată
în sat Gherăești, com. Gherăești, str. Alea
Brândușelor, nr. 2, jud. Neamț**

Proprietar: UAT com. Gherăești, jud. Neamț
Utilizator desemnat: UAT com. Gherăești, jud. Neamț

RAPORT DE EVALUARE

**Estimarea chiriei de piata pentru spatiu farmacie, în clădire Dispensar uman
Gherăești, proprietatea UAT com. Gherăești, jud. Neamț**

Partea I. Introducere si sinteza concluziilor

1.1. Declaratie de conformitate:

Ca elaborator, subsemnatul evaluator declar că prezentul raport de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2025, adoptate de Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România, armonizate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards) și cu ipotezele semnificative, ipotezele speciale și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului de evaluare, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.2. Certificare:

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile în urma inspecției proprietății, pe care am efectuat-o în data de 11 05 2026, însoțit de către delegatul proprietarului, dl. consilier primar Furtună Alin-Paul.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în prezentul raport de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

1.3. Sinteza evaluării (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluării : **Stabilire chirie pentru porțiune de clădire cu suprafața utilă de 49,43 mp, în imobil clădire Dispensar Uman, situat în sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț, str. Alea Brândușelor, nr. 2.**

Dreptul de proprietate : prezumat deplin al proprietarului U.A.T. comuna Gherăești, jud. Neamț.

Scopul evaluării : Consilierea clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, în vederea închirierii porțiunii de clădire.

Tipul valorii estimate : chiria de piață.

Opinia finală a evaluatorului asupra valorii chiriei pentru porțiunea de imobil ($S_u=49,43$ mp), calculată în ipotezele expuse în continuare:

Chiria unitară de piață estimată: 2,52 €/mp/lună. Chiria de piață estimată :

650,50 lei/lună; 7806,00 lei/an (124,56 €/lună; 1494,76 €/an)

Moneda utilizată în evaluare: RON și €. Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare (de referință în cuprinsul prezentului raport de evaluare): 5,2222 lei/€; 4,4371 lei/USD.

Evaluator,

ing. Stefanescu Mihai



Partea a II-a. Premisele evaluarii

2.1. Tipul evaluarii si tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se refera la o proprietate imobiliara de tip spatiu comercial/cabinete medicale. Cerintele clientului nu au facut referire la un anumit tip de raport de evaluare sau la un anumit format d prezentare a datelor. Raportul de evaluare este de tip narativ.

2.2. Identificarea clientului/beneficiarului si a utilizatorului desemnat al evaluarii:

2.2.1. **Client/Beneficiar/Destinatar:** U.A.T. comuna Gherăești, jud. Neamt, CUI 2613729, reprezentan legal Primar Dănculesei Ermina, in calitate de proprietar al imobilului.

2.2.2. **Utilizator desemnat:** U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt.

2.2.3. Evaluarea s-a efectuat in baza achizitiei serviciului de evaluare in sistemul SICAP, cu codul d identificare DA40354195 si a contractului de prestari-servicii inregistrat cu la evaluator cu nr. 744/11 0: 2026.

2.3. Scopul evaluarii :

Consilierea clientului. Estimarea unei valori pentru chiria unei portiuni din imobil „Dispensar uman”, c destinatia farmacie, in vederea inchirierii.

2.4. Identificarea altor utilizatori desemnati cu exceptia clientului :

Nu este cazul.

2.5. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (beneficiarul evaluarii), in scopul precizat in raport. N este permisă folosirea raportului de către o terță persoană in afara celor mentionate la pct. 2.2., fără obținerea, in prealabil, a acordului scris al clientului si al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitate față de nici o altă persoană in afara clientului, destinatarul/beneficiarul evaluării și celor care au obțin acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel d persoană, pagube rezultate in urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client (destinatar/beneficiar) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau situatia când proprietatea a intrat in atenția unui organism judiciar abilitat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (beneficiarul) numit in raport, in scopul utilizării precizate de către client și in scopul precizat in raport.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, in orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/beneficiarului si a destinatarului raportului de evaluare. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute si înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

2.6. Identificarea tipului proprietatii evaluate :

Proprietate imobiliara de tip spatiu comercial/birouri, in cladire « Dispensar uman », proprietatea UAT com. Gherăești, situata in sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamt, str. Aleea Brândușelor, nr. 2. Cladire: Dispensar este identificata cu nr. cadastral NC56187-C1

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatii evaluate :

Cladirea Dispensar este proprietatea com. Gherăești, dobandita prin construire. In prezentul raport de evaluare se prezuma ca dreptul de proprietate al UAT com. Gherăești este deplin.

Spatiul dat pentru inchiriere de catre proprietarul cladirii este situat la parter, in centrul imobilului „Dispensa uman”, ocupand doua incaperi si o portiune de hol, cu o suprafata utila totala de 49,43 mp, conform Plansei A.1.1. din proiectul „Reabilitare dispensar uman in com. Gheraesti, jud. Neami”, intocmit de SC Archis



Space SRL Iasi (prezentata, in copie, in Anexa 1 la prezentul raport de evaluare), dupa cum urmeaza:

Tabelul nr. 1

Nr. crt.	Destinatie incapere	Numerotare incapere pe plansa A.1.1.-vezi Anexa 1	Suprafata utila incapere mp
1	Sala de vanzare	022	19,00
2	Depozit medicamente	028	25,06
3	Hol (partial)	027	5,37
-	Total	-	49,43

La data evaluarii actuale, spatiul este inchiriat cu destinatia farmacie, catre SC Alfa Farm SRL Roman. Conform datelor furnizate de serviciul contabilitate al Primariei com. Gherăești, chiria actuala (stabilita in anul 2011) este de 4800 lei/an (400 lei/luna, respectiv 76,60 €/luna, la cursul de referinta din prezentul raport de evaluare), rezultand o chirie unitara de 1,55 €/mp/luna, care este sub nivelul pietei la acest moment, asa cum se va vedea in continuare.

Conform declaratiilor delegatului proprietarului, la data inspectiei pe teren, proprietatea nu este ipotecata si nu mai exista alte contracte de concesiune/inchiriere pentru spatiul evaluat.

2.8. Tipul valorii estimate si definitia acesteia :

In acord cu solicitarea clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, valoarea estimata va fi **chiria de piata, definita astfel conform standardului de evaluare ANEVAR SEV 104:**

„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”.

Conform solicitarii clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, chiria va fi de tipul triplu net (Triple Net Lease este sistemul de inchiriere in care chirasul trebuie sa plateasca toate costurile necesare existentei activului inchiriat, in afara chiriei agreate. Altfel spus, chirasul trebuie sa plateasca, dupa caz, pentru: taxele si impozitele aferente, cheltuielile cu utilitatile si cheltuielile comune ale cladirii etc.).

2.9. Identificarea evaluatorului :

Ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat în mun. Roman, jud. Neamț, str. V. Hugo, bl.2, ap.55, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), având legitimația de evaluator nr. 16334, expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluare bunuri imobile, avand autorizatia nr. 4051706202545749250816052025 emisa de Ministerului Justitiei.

2.10. Cronologie :

Data inspectiei proprietatii : 11 05 2026. La inspectia proprietatii, subsemnatul evaluator am fost insotit de catre delegatul proprietarului, dl. consilier primar Furtună Alin-Paul. Cu aceasta ocazie, s-a identificat proprietatea din punct de vedere al localizarii si al intinderii acesteia, s-au identificat limitele de proprietate si materializarea acestora, s-a inspectat incaperea inchiriabila, urmarindu-se existenta si intinderea unor eventuale avarii si deprecieri si s-au executat fotografii.

Data raportului de evaluare : 12 05 2026.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 12 05 2026.

2.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :

Datele privind imobilul, puse la dispozitie de serviciul contabilitate din cadrul Primariei Gherăești, sunt prezentate in Tabelul nr. 2:

Tabelul nr.

1	Data punerii in functiune (pif)/vechime	1978/48 ani
2	Nr. de inventar (in Registrul Mijloacelor Fixe)	neprecizat
3	Valoare de inventar a spatiului farmacie	131583,00 lei



4	Suprafata construita la sol*	342,00 mp
5	Suprafata construita totala	532,00 mp
6	Suprafata utila totala**	358,31 mp
7	Suprafata utila totala inchiriabila pt. spatiul evaluat	49,43 mp
8	Cota parte suprafata inchiriabila evaluata in total cladire	13,79 %

(*) Conform extras de carte funciara nr. 9679/10 03 2026 (prezentat, in copie, in Anexa 2 la raportul de evaluare).

(**) Conform Plansei A.1.1. din proiectul „Reabilitare dispensar uman in com. Gheraesti, jud. Neamt”, intocmit de SC Archis Space SRL Iasi (prezentata, in copie, in Anexa 1 la prezentul raport),

Sursele de informatii utilizate in continuare, in raportul de evaluare, sunt precizate in raport la locul mentionarii informatiilor sau prin trimitere la bibliografie.

Bibliografie :

- [1] ANEVAR “Evaluarea proprietatii imobiliare” ed. 2013.
- [2] M. Grădinaru - *Estimațiuni industriale, rurale și civile*, Ed. Virginia, Iași, 1994.
- [3] Standarde Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2025 si ghidurile metodologice de evaluare:
SEV100 Cadrul general al evaluării;
SEV101 Termenii de referință ai evaluării;
SEV102 Tipuri ale valorii;
SEV103 Abordări în evaluare;
SEV104 Informații și date de intrare;
SEV106 Documentare și raportare;
SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
SEV630 Evaluarea bunurilor imobile.
- [4] Baze de date si analize imobiliare 2021-2026 Revista “Valoarea” editata de IROVAL.
- [5] ANEVAR-„Evaluarea proprietatii imobiliare”-Traducere editia a II-a canadiana, Ed. IROVAL 2012.
- [6] Sorin V. Stan, Irina Bene – “Evaluarea proprietatii imobiliare. Aplicatii”, Ed. IROVAL, Bucuresti 2012.
- [7] Sorin V. Stan – “Evaluarea terenului. Aplicatii”, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2009.
- [8] Corneliu Schiopu “Inspectia proprietatii imobiliare in scopul evaluarii” Ed. IROVAL, 2008.

2.12. Analiza contractului de inchiriere existent :

Din analiza contractului de inchiriere actual pentru spatiul evaluat, nu rezulta clauze speciale, care sa necesite a fi luate in calcul la estimarea chiriei in prezentul raport de evaluare. Nu rezulta nici o clauza privind scutiri de plata in contul unor lucrari efectuate de catre chirias (reparatii, imbunatatiri modernizari etc.) sau clauze privind deducerea din chirie a unor plati efectuate anterior in legatura cu spatiul inchiriat.

2.13. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale. Conditii limitative:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (utilizatorului desemnat al evaluării), în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului/ utilizatorului desemnat al evaluării și celor care au obținut acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client (utilizatorul desemnat al evaluării) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau situația când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar legal abilitat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (utilizatorul desemnat al evaluării) numit în raport, numai în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

- Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute și înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea timp de 6 luni, numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării, fara schimbări majore, nepredictibile.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia, și care nu sunt cunoscute la data prezentului raport de către evaluator.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările de urbanism, legile de construcție și reglementările sanitare.
- Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de functionare si alte documente ce ar putea fi solicitat de autoritatile legal abilitate, pentru proprietatea evaluata, pot fi obtinute pentru utilizarea pe care se bazează estimarea valorii din prezentul raport (spatiu comercial farmacie).
- Se presupune ca nu exista elemente subiective legate de interese speciale cu privire la inchiriere proprietatii. Evaluatorul nu au fost informat cu privire la astfel de intentii si nu are calitatea de a investiga posibilitatea existentei unor astfel de intentii.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, pânza freatică instalatiile subterane etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sa de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției proprietatii, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării tehnice în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe, și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Raportul de evaluare reprezintă o estimare a valorii chiriei, valabila la data raportului de evaluare.
- Raportul de evaluare a fost elaborat în ipoteza că proprietatea ar fi neocupată la data evaluării.
- Proprietatea nu a fost măsurată exhaustiv de subsemnatul evaluator, evaluarea bazându-se pe datele din Plansa A.1.1. din proiectul „Reabilitare dispensar uman în com. Gheraesti, jud. Neamț”, întocmit de SC Archi Space SRL Iasi (prezentată, în copie, în Anexa 1 la prezentul raport de evaluare), pusă la dispoziție de către delegatul proprietarului. Din analiza și măsurătorile efectuate de către subsemnatul, cu ocazia inspecției pe teren, rezulta că documentația citată este în acord cu situația de pe teren.
- Evaluatorul nu a avut acces, cu ocazia inspecției pe teren a proprietății evaluate, în spațiile inaccesibile sau greu accesibile din imobil (pod, ghene, subsol, canale etc., după caz). Din acest motiv, este posibil ca anumite avarii și deteriorări din aceste spații, care ar putea afecta imobilul evaluat, să nu fi putut fi observat. Evaluatorul nu poate fi făcut responsabil pentru aceste aspecte.
- Calculul chiriei în imobilul închiriat s-a efectuat în următoarele ipoteze, conform declarațiilor reprezentantului proprietarului:
 - a) proprietarul nu efectuează cheltuieli pentru spațiul închiriat cu energia electrică, apa, canalizarea, încălzirea, telefonie, cablu TV, internet etc., acestea revenind chiriasului (spațiul închiriat are contorizări separate pentru electricitate, apă și gaze);
 - b) proprietarul nu efectuează cheltuieli pentru spațiul închiriat cu paza și securitatea imobilului, acestea fiind în sarcina chiriasului;

- c) proprietarul nu efectueaza cheltuieli pentru spatiul inchiriat cu curatenia spatiilor de acces exterioare, acestea revenind chirasului;
- d) chirasul nu beneficiaza de spatii de parcare sau alte spatii exterioare pentru folosinta exclusiva.
- e) proprietarul nu executa in prezent si nu a executat de curand lucrari de reparatii si intretinere pentru spatiul inchiriat si nu constituie provizioane pentru lucrari de intretinere si inlocuiri de elemente de constructie cu viata scurta;
- f) nu exista alte dotari inchiriate odata cu spatiul (mobilier, birotica etc.);
- g) nu exista locuri de parcare inchiriate odata cu spatiul;
- h) nu exista teren liber (curte) inchiriat odata cu spatiul;

• In desemnarea si delimitarea incaperilor destinate pentru inchiriere, evaluatorul nu are nici o implicare aceasta fiind efectuata de catre proprietarul imobilului.

• Clientul/utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este singurul raspunzator privind derularea procedurilor legale privind inchirierea spatiului evaluat, evaluatorul neavand nici o implicare si nici o responsabilitate in acest sens.

• Prin prisma termenilor contractului achizitiei serviciului de evaluare, evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, referitor la proprietatea evaluata.

• Previziunile si estimarile din acest raport de evaluare se bazeaza pe conditiile actuale ale pietii imobiliare si pe evolutia acestora pe termen scurt. Modificarile de pe piata chiriilor pe termen mai lung nu pot fi anticipate de catre evaluator si pot afecta evolutia valorilor de piata, dincolo de termenul de valabilitate al raportului de evaluare, precizat mai jos.

• Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai ca intreg (inclusiv anexele). Scoaterea unor paragrafe din raport sau utilizarea unor informatii trunchiate, scoase din context, le anuleaza valabilitatea.

2.14. Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii:

Nu a fost cazul.

Partea a III-a. Prezentarea datelor

3.1. Descrierea imobilului:

Nota : La data inspectiei pe teren, Dispensar uman (restul spatiului neinchiriat) este utilizat de proprietar ca destinatia cabinete medicale.

3.1.1. Descrierea imobilului:

Imobilul este o cladire pe 2 nivele (parter+etaj partial), avand fundatii continue de beton, structura din zidarie portanta de caramida, tencuita pe ambele fețe, planseu din beton armat peste parter in zona etajata planseu din lemn in rest, acoperis sarpanta din capriori de lemn rasinoase, cu invelitoare din placi azbociment, pe asteriala din cherestea rasinoase. Finisaje exterioare: soclul cladirii cu beton sclivisit, tencuieli exterioare simple, cu spoieli var colorat.

La spatiul in discutie:

Tamplarie exterioara: usi si ferestre din profile pvc cu geam termopan.

Pardoseli: beton sclivisit (hol) si parchet laminat (restul incaperilor).

Finisaje interioare obisnuite: Zugraveli cu lapte de var pe tencuieli sclivisite.

Instalatie electrica: Instalatie pentru iluminat si prize 220V, cu cablu pozat ST, cu alimentare din reseaua stradala a operatorului licentiat de distributie SC Delgaz Grid SA, cu contorizare separata.

Instalatie gaze: Instalatie de utilizare gaze presiune joasa, cu alimentare din reseaua stradala a operatorului licentiat de distributie SC Delgaz Grid SA, cu contorizare separata.

Instalatie apa-canal: Instalatii comune cu cele de la imobilul dispensar, racordate la retelele stradale comunale.

Incalzire si asigurare apa calda menajera: cu o centrala termica murala 24 kw, pe combustibil gaze natura

3.1.2. Deprecieri:

Deprecieri:



Depreciere fizica: Subsemnatul nu am constatat fenomene de depreciere fizica, cladirea a fost reabilitata de cca 3 ani. *Subsemnatul apreciez ca nu sunt necesare „cheltuieli imediat dupa mutare”.*

Depreciere functionala: Nu am constatat depreciere functionala la imobilul in cauza, in raport cu scopul initial pentru care a fost construit.

Depreciere externa: In ceea ce priveste deprecierea externa, subsemnatul consider ca nu se pune problema in situatia acestui imobil, in raport cu vechimea, amplasarea si utilizarea sa actuala.

Utilizare: Chiriasul utilizeaza spatiul inchiriat pentru depozitare si vanzare medicamente, dispozitive medicale, materiale si alte produse specifice activitatii de farmacie.

3.2. Descrierea spatiului inchiriabil:

Chiriasul actual ocupa, in folosinta exclusiva, incaperile mentionate in Tabelul nr. 1 de mai sus.

3.3. Situarea in zona :

Imobilul "Dispensar uman" in care se afla spatiul inchiriabil (vezi foto) este proprietatea comunei Gherăești, situat in apropierea centrului civic al satului Gherăești, comuna Gherăești, judetul Neamt (la cca 150 m de Primarie). In zona sunt situate locuinte, institutii de invatamant (scoala, gradinita), cabinete medicale, parohia catolica si parohia ortodoxa, spatii comerciale (magazine mixte, baruri etc.). Ambientul este urban, civilizat. Rezidentii vecini (in majoritate agricultori, pensionari sau rude ale unor cetateni care muncesc in strainatate) sunt cu nivel infractional sub medie. Accesul auto se asigura de pe str. Vasile Alecsandri, calitatea imbracamintii asfaltice fiind buna. Nu exista deficit de spatii de parcare in stradal. Nu se constata fenomene de poluare, cu exceptia poluarii sonore provenite de la traficul auto.

3.4. Evaluarea cuantumului chiriei si metoda folosita :

3.4.1. Determinarea sumei minime de inchiriere (abordare prin cost):

Nota : In stabilirea chiriei, in acord cu cele expuse la pct. 2.8. de mai sus, se va tine seama ca chiria nu poate fi mai mica decat cota-parte de cheltuieli a spatiului, suportata de proprietar.

Pentru stabilirea chiriei, in conformitate cu cerintele formulate de catre proprietarul spatiului, vor fi luate in considerare urmatoarele categorii de cheltuieli, stabilite pe baza datelor furnizate de catre proprietar:

a) *cheltuieli cu amortizarea cladirii.* Durata de amortizare este cea stabilita conform HG 2139/2004, co clasificare 1.6.2. (80 ani); durata de functionare ramasa, cu presupus regim de amortizare liniar (vezi Tabelul 1) este de 38 ani:

$$(131583,00 \text{ lei} : 38 \text{ ani}) \times 13,79\% = 567,04 \text{ lei/an.}$$

b) *cheltuieli cu asigurarea.* Nu exista incheiata o polita de asigurare pentru cladire, incheiata de catre proprietar. Intrucat la data prezentului raport de evaluare, incheierea unei polite de asigurare pentru cladire este obligatorie, s-a considerat valoarea minima din Legea nr. 260/2008, respectiv 20 €/an (120,00 lei/an).

c) *cheltuieli cu administrarea si managementul proprietatii.* Proprietarul nu are desemnata prin proceduri interne o cota pentru astfel de cheltuieli. Uzual, se considera pentru proprietati de tipul spatii pentru birouri si spatii comerciale (de tipul celui in discutie), un procent de 2% din chiria medie de piata, care pentru spatii in zonele periferice din mun. Roman si localitatile limitrofe este de 2,50 €/luna.

$$2,50 \text{ €/luna} \times 2\% \times 12 \text{ luni} \times 49,43 \text{ mp} = 29,65 \text{ lei/an.}$$

d) *cheltuieli cu alimentarea cu energie electrica:* este in sarcina chiriasului.

e) *cheltuieli pentru incalzire:* este in sarcina chiriasului.

f) *cheltuieli cu alimentarea cu apa potabila:* este in sarcina chiriasului.

g) *cheltuieli cu canalizarea:* este in sarcina chiriasului.

h) *cheltuieli cu impozitele.* fiind proprietate a comunei, in prezent nu se plateste impozit pentru cladire in discutie.

Proprietarul nu constituie provizioane pentru lucrari de reparatii, aceste cheltuieli nu vor fi luate in calcul.

Total chirie minima estimata pe baza de costuri ale proprietarului cu spatiul in discutie a)+b)+c)= 716,69 lei/an.



3.4.2. Date despre aria de piata:

3.4.2.1. Definirea pietei specifice (zona de referinta sau aria de piata) :

Piata chiriilor spatiilor comerciale (si de birouri, in subsidiar), situate in zona periferica a mun. Roman sau in localitatile rurale din zona de est a jud. Neamt.

3.4.2.2. Scurta caracterizare a pietei imobiliare din punct de vedere al inchirierii spatiilor cu destinatie comerciala si birouri :

In comuna Gherăești nu exista o piata consolidata a spatiilor inchiriate/oferte spre inchiriere. Comuna in cauza este relativ aproape de mun. Roman, are o populatie numeroasa, cu forta de munca activa, in sa tendinta de imbatranire. Subsemnatul nu am identificat in sa in comuna Gherăești spatii comparabile inchiriate si nici oferte de inchiriere. Exista spatii inchiriate in imobile de tip complex comercial satesc, apartinand cooperatiei de consum, care nu constituie comparabile adecvate, intrucat sunt imobile vechi, cu depreciere fizica mare, neadecvate functional. Acest fapt nu a permis abordarea prin piata in stabilirea chirie pe baza unor oferte sau tranzactii exclusiv din localitate. Faptul ca nu exista oferte de inchiriere nu se datoreaza lipsei spatiilor libere, ci faptului ca nu exista chiriasi prezumtivi si solicitari de inchiriere si proprietarii au constatat ca este cvasi-inutil a face publicitate pentru inchirierea unor spatii libere fara cautare

In aceasta situatie, pentru stabilirea chiriei, in conformitate cu cerintele formulate de catre proprietari spatiului, vor fi luate in considerare oferte de inchiriere dintr-o zona de referinta extinsa (respectiv zonele periferice din centrul urban cel mai apropiat, respectiv mun. Roman si din comunele suburbane sa apropiate), care sunt apropiate ca valori ale chiriei de spatiul in cauza.

In aceasta zona de referinta, situatia pietei imobiliare se poate caracteriza ca fiind o piata a chiriei. Exista un numar relativ mare de spatii neutilizate, mai ales in cladirile mai vechi, factorii care au condus la aceasta situatie fiind urmatoarii:

- in urma inchiderii intreprinderilor industriale (foste socialiste), au fost eliberate numeroase spatii in cladirile acestora, care in sa, in ipoteza inchirierii, necesita cheltuieli importante imediat dupa mutare si sunt greu adaptabile functional.
- climatul investitional in zona este redus.
- pentru multe spatii, rezultate din lichidarea unor firme, nu este complet clarificata juridic situatia proprietatii.
- firmele mari specializate pe comert cu amanuntul care opereaza in zona si-au construit magazine noi adaptate cerintelor moderne (hipermarchete-uri Profi, Lidl, Penny Market, Carrefour). Multi agenti economici din domeniul comertului nu au rezistat concurentei si si-au inchis sau redus afacerile, rezultand un excedent de spatii comerciale, care in prezent nu isi gasesc utilizare.
- criza economica si inflatia au condus la momentul actual la o reducere a volumului vanzarilor in toate domeniile, fapt ce greveaza si asupra pietei imobiliare.

Chiriile unitare au cunoscut o crestere in ultimii 5 ani, pe fondul cresterii preturilor constructiilor si unei rate a inflatiei mari, in sa din motivele aratate mai sus, cresterea acestor chirie in zona de referinta nu fost la nivelul cresterii acestora in orasele mari si nu a fost nici la nivelul ratei inflatiei.

Chiriile unitare lunare in zona de referinta au distributia urmatoare:

- a) 8-10 €/mp in locatii comerciale consacrate din centrul mun. Roman;
- b) 7-8 €/mp in locatii comerciale consacrate din zonele mediane rezidentiale ale mun. Roman;
- c) 2-3 €/mp in zonele rezidentiale de la periferia mun. Roman si in zonele nerezidentiale de la periferia mun. Roman si in zonele rezidentiale din comunele din zona Roman.

Spatiu evaluat are ca punct tare situarea in zona centrala a localitatii, cu vad comercial si situarea in imediata apropiere, in aceeasi cladire, a cabinetelor medicilor de familie. Un considerent necuantificabil in evaluare dar care este important pentru proprietar, este aspectul social, respectiv existenta in comuna a unei farmacie de unde isi pot cumpara medicamente rezidentii cu posibilitati mai scazute de deplasare catre farmacii din mediul urban.

Se constata expunerea de lunga durata a ofertelor de inchiriere in piata, in zona de referinta, ceea ce conduce la concluzia ca exista un grad de ocupare redus, fapt vizibil la un parcurs in oras si in localitatile rurale din zona de referinta, in numarul mare de spatii comerciale neutilizate.

3.4.2.3. Abordari in evaluarea chiriilor de piata:



In general, intr-o piata segmentata, unde se pot identifica suficiente oferte de inchiriere, abordarea in estimarea chiriei se face prin piata (prin comparatie). Subsemnatul evaluator nu am identificat in zona de referinta date care sa permita o alta abordare in estimarea chiriei de piata pentru spatiul in discutie.

Oferte de inchiriere comparabile extrase de pe piata:

Subsemnatul am identificat urmatoarele oferte de inchiriere comparabile pentru spatii comerciale in aria de referinta (sursa informatiilor: site-uri si anunturi agentii imobiliare-vezi Anexa nr. 4 la prezentul raport de evaluare)-sintetizate mai jos in Tabelul nr. 3. Informatiile au fost verificate de subsemnatul evaluator prin interviuri telefonice cu proprietarii sau agentii imobiliari si prin inspectarea spatiilor ofertate, din stradal si in interior (in zona accesibila publicului). Toate anunturile sunt actuale (nu mai vechi de 3 luni).

Tabelul nr.

Nr. crt. comparabila in Anexa 4	Spatiu inchiriabil ofertat	Suprafata utila spatiu inchiriabil	Chiria lunara ofertata	Chirie neta unitara ofertata €/mp luna	Sursa ofertei
A	mun. Roman, str. C. D. Gherea, zona Pascal"	75,00	750 €	10,00	www.storia.ro Agentia Rara Solutii SRL
B	mun. Roman, str. C. A. Rosetti, bl. 1 parter	38,00	950 lei	4,78	www.storia.ro Agentia Rara Solutii SRL
C	mun. Roman, str. Bogdan Dragos- Renasterii	28,00	300 €	10,71	www.olx.ro
D	mun. Roman, str. Tirului, nr. 3 B	70,00	479 €	6,84	www.olx.ro
E	mun. Roman, bd. Republicii, zona bl. 46	100,00	500 €	5,00	www.storia.ro www.olx.ro
F	mun. Roman, str. Stefan cel Mare, zona Gara-OMV	125,00	400 €	3,20	www.olx.ro
G	mun. Roman, str. Sucedava, bl. 5, parter	45,50	2000 lei	8,50	www.storia.ro Agentia Rara Solutii SRL
H	sat Horia, com. Horia, la E85	440,00	880 €	2,00	www.olx.ro
I	mun. Roman, str. N. Balcescu (varianta vest)	590,00	2950 €	5,00	www.romimo.ro
J	mun. Roman, str. Anton Pann, zona garsoniere M. Viteazul	40,00	750 lei	3,60	www.romimo.ro

Nota: Ofertele se refera la chirii fara TVA si la chirii nete (chiriasul va suporta toate cheltuielile, mai putin impozitele pe proprietate).

Ofertele au fost analizate in ipoteza ca nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa mutare.

Grila datelor de piata:

Pentru analiza au fost selectate comparabilele B, F, H, J care sunt cele mai apropiate de situatia spatiului inchiriat:

Tabelul nr

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comp. B	Comp. F	Comp. H	Comp. J
Chiria oferta €/mp		4,78	3,20	2,00	3,60
Marja negociere oferta ¹ €/mp	Marja de negociere medie 5 %	-0,24	-0,16	-0,10	-0,18
Pret probabil negociat €/mp		4,54	3,04	1,90	3,42
Grad de ocupare preconizat	100%	cca 80%	cca 80%	100%	cca 80%



Ajustare ² €/mp		-0,91	-0,60	0	-0,68
Pret ajustat €/mp		3,63	2,44	1,90	2,74
Drept de proprietate	Deplin	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		3,63	2,44	1,90	2,74
Localizare, vizibilitate si acces	Zona centrala, in sat resedinta de comuna	Zona mediana, in mediu urban, la strada secundara. Mai buna	Zona periferica, in mediu urban, la strada principala, cu trafic pietonal intens (gara, autogara). Mai buna	Zona mediana in mediu rural, la strada principala. Similara	Zona periferica in mediu urban, la strada secundara. Mai buna
Ajustare ³ €/mp		-1,40	-0,22	0	-0,22
Pret ajustat €/mp		2,23	2,22	1,90	2,52
Utilitati in spatiu	Electricitate, apa canal, gaze	Similare	Similare	Similare	Similare
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		2,23	2,22	1,90	2,52
Cheltuieli necesare imediat dupa mutare	Nu	Prezumptiv nu. Similar	Prezumptiv nu. Similar	Prezumptiv nu. Similar	Prezumptiv nu. Similar
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		2,23	2,22	1,90	2,52
Supr. utila inchiriabila mp, adecvata la utilizarea ca birouri/spatiu vanzare	49,43	38,00. Similara	125,00 Similara	440,00 d.c. compartimentat birouri 45 mp. Similara	40,00 Similara
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		2,23	2,22	1,90	2,52
Teren care se inchiriaza odata cu cladirea si posibilitate parcare in incinta	Nu	Nu. Similar	Nu. Similar	Da, insa pe teren neamenajat. Lipsa posibilitate parcare in stradal. Mai slab.	Nu. Similar
Ajustare ⁴ €/mp		0	0	+0,71	0
Pret ajustat €/mp		2,23	2,22	2,61	2,52
Nr. corectii		2	2	1	2
Corectie totala bruta CTB		2,31	0,82	0,71	0,80

Motivarea ajustarilor:

¹⁾ Marja de negociere medie a chiriilor este de 5% pe piata mun. Roman si a localitatilor suburbane analizate conform datelor obtinute de la agentii imobiliari, acesta fiind gradul de negociere identificat pe piata locala spatiilor comerciale la momentul evaluarii. Piata inchirierilor in zona de referinta este o piata a chiriilor, c

²⁾ In conditiile unui excedent de spatii inchiriabile si a lipsei de stabilitate pe termen lung a unor afaceri, am considerat gradul de ocupare de cca 80%, fapt vizibil si in durata lunga de expunere pe piata a unor oferte d inchiriere (4-6 luni).

³⁾ In conditiile expuse la pct. 3.4.2.2. de mai sus, am considerat ajustarea ca diferenta intre comparabilele I si J (pentru corectie la comparabila B) si, respectiv, ca diferenta intre comparabilele E si B (pentru corectie la comparabilele F si J), comparabile care difera prin situare.

⁴⁾ Ajustarea s-a considerat ca diferenta intre comparabilele C si A, comparabila C avand posibilitate de parcare in incinta.

Comparabila cu corectie totala bruta minima si nr. de corectii minim este comparabila H, insa aceasta comparabila, desi situata in mediul rural, reprezinta un grad de neadecvare mare cu proprietatea-subiect, avand in vedere ca se ofera la inchiriere un spatiu birou impreuna cu un spatiu tip hala de 390 mp si un tere in incinta de 5000 mp. Pentru spatiul in discutie, comparabila cea mai apropiata este comparabila J, cu o chirie unitara de 2,52 €/mp/luna (13,15 lei/luna), respectiv:

$$49,43 \text{ mp} \times 2,52 \text{ €/mp/luna} = 124,56 \text{ €/luna, respectiv } 1494,76 \text{ €/an}$$



(adica 650,50 lei/luna; 7806,00 lei/an la cursul leu/€ de la data raportului de evaluare).

Partea a IV-a. Opinia finala asupra valorii chiriei :

4.1. Concluzii :

In conditiile de mai sus, subsemnatul estimez ca chiria de piata de tip triplu net (toate cheltuielile fiind in sarcina chiriasului), stabilita in ipotezele expuse mai sus, este de 13,15 lei/mp/luna (2,52 €/mp/luna).

4.2. Valabilitatea raportului de evaluare:

4.2.1. Evaluarea este valabila pt. preturile curente de la data raportului de evaluare.

4.2.2. Valoarea evaluata este fara TVA.

4.2.3. *Raportul de evaluare este valabil sase luni de la data intocmirii*, daca se mentin conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie) iar evolutia cursului de schimb nu sufera schimbari majore, nepredictibile.

4.2.4. Avand in vedere situatia economico-financiara actuala, caracterizata prin instabilitate si inflatie mare recomand proprietarului ca prin contractul de inchiriere, proprietarul sa poata prevedea ca valoarea estimata a chiriei sa se poate actualiza prin raportare la cursul leu/euro sau cu rata inflatiei.

4.3. Cuprinsul raportului de evaluare:

Prezentul raport de evaluare contine :

Piese scrise :

-11 pagini text raport;

Anexe :

Anexa 1- Plansa A.1.1. „Plan parter” din proiectul „Reabilitare dispensar uman in com. Gheraesti, jud.

Neamt”, intocmit de SC Archis Space SRL Iasi -1 plansa A4, copie;

Anexa 2-Extras de carte funciara nr. 9679/10 03 2026 pentru NC56187-3 pag.;

Anexa 3-Situare imobil in localitate- 1 pag. (sursa : [www. maps.google.com](http://www.maps.google.com))

Anexa 4-Oferte inchiriere proprietati comparabile din zona de referinta -3 pag.

Anexa 5-Piese foto : 1 pag./4 foto.

Evaluator,
ing. Mihai Stefanescu



ANEXA I

Verific

SEF PI

PROIE

DESEA





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	9679
Ziua	10
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100203101125



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56187 Gheraesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Gheraesti, Loc. Gheraesti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56187	1.709	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	56187-C1	Jud. Neamt, UAT Gheraesti, Loc. Gheraesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:342 mp; S. construita desfasurata:342 mp; Dispensar uman construit in anul 1978.
A1.2	56187-C2	Jud. Neamt, UAT Gheraesti, Loc. Gheraesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:115 mp; S. construita desfasurata:115 mp; Cladire anexa construita in anul 1980.

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietari și acte		Referințe
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
46271 / 01/10/2025		
Act Notarial nr. 2808, din 01/10/2025 emis de DASCĂLU Oana;		
B1	Se înființează cartea funciara 56187 a imobilului cu numărul cadastral 56187 / UAT Gheraesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 55267 înscris în cartea funciara 55267;	A1
Act Administrativ nr. Hotarare de guvern nr. 1356, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. HCL nr. 20, din 19/08/1999 emis de Consiliul Local al comunei Gheraesti; Act Administrativ nr. Certificat De Atestare Fiscală Pentru Persoane Juridice Privind Impozitele și Taxele Locale și Alte Venituri Ale Bugetului Local Nr.8998, din 14/09/2021 emis de Primaria Comunei Gheraesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA GHERĂEȘTI, -domeniul public OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55267/Gheraesti, inscrisa prin incheierea nr. 43804 din 01/10/2021;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
1) COMUNA GHERĂEȘTI, -domeniul public OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55267/Gheraesti, inscrisa prin incheierea nr. 43804 din 01/10/2021;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.2
1) COMUNA GHERĂEȘTI, -domeniul public OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55267/Gheraesti, inscrisa prin incheierea nr. 43804 din 01/10/2021;		

C. Partea III. SARCINI .

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

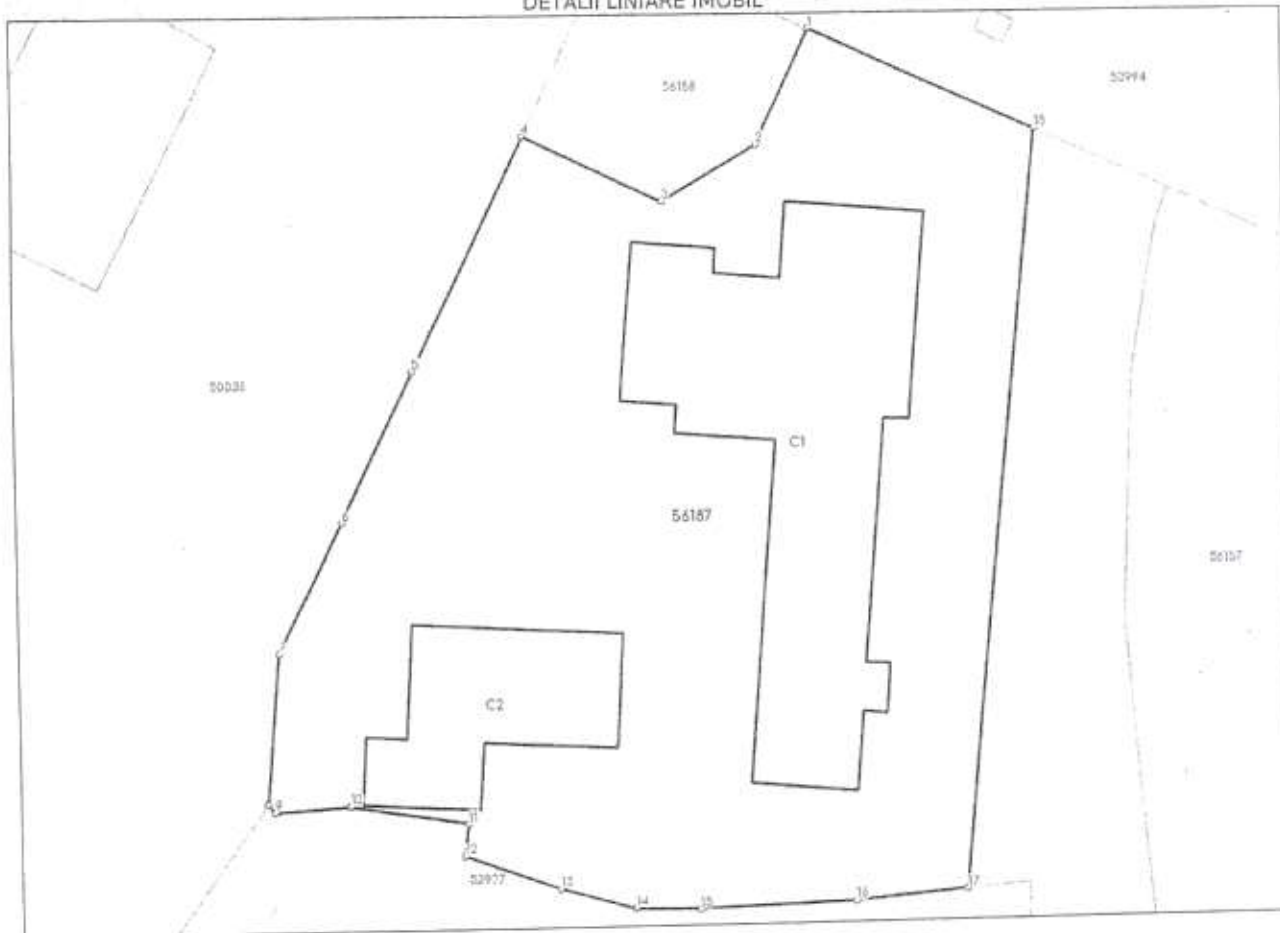
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56187	1.709	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.709	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	56187-C1	construcții industriale și edilitare	342	Cu acte	S. construita la sol:342 mp; S. construita desfasurata:342 mp; Dispensar uman construit in anul 1978.
A1.2	56187-C2	construcții anexa	115	Cu acte	S. construita la sol:115 mp; S. construita desfasurata:115 mp; Cladire anexa construita in anul 1980.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.58

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ↔ (m)
2	3	6.583
3	4	9.25
4	5	15.532
5	6	10.073
6	7	8.755
7	8	8.968
8	9	0.63
9	10	4.547
10	11	7.078
11	12	1.94
12	13	6.023
13	14	4.699
14	15	3.824
15	16	9.277
16	17	6.654
17	18	46.029
18	1	14.665

** 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,
 10/03/2026, 15:09

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Situarea cladirii Dispensar Uman in localitatea Cheraesti, jud. Neamt (sursa: www.maps.google.com)

Oferte comparabile inchiriere spatii

A. www.storia.ro

Locație:

Str. Dobrogeanu Gherea, față în față cu supermarketul Elemar, la 50 de metri de centrul medical Micromedica, cu vizibilitate directă din Bulevardul Roman Mușat.

Configurație:

hol de acces / recepție

3 încăperi mari

baie spațioasă cu aerisire naturală

bucătărie/kitchenette

debară cu posibilitate de conversie în al doilea grup sanitar.

Amenajări:

ferestre termopan

gratii metalice

centrală termică proprie

energie electrică, gaz, apă, canalizare, cablu TV/internet

Caracteristici:

Perete lateral mare, ideal pentru branding și semnalistică, Vitrină spre stradă, Posibilitate de amenajare a unei a doua intrări. Două parări în proximitate — față (trotuar comercial activ) și spate (parcare care urmează să fie asfaltată în 2026).

Utilități: în sarcina chiriașului, pe bază de contract direct cu furnizorii.

75 mp utili. Preț chirie: 750 €/lună

Agentia Rara Solutii SRL Radu Samson 0745556144

ID: 10223339

B. www.storia.ro

Agentia imobiliara RARA SOLUTII va propune spre inchiriere un spatiu pentru birou / cabinet / salon in zona centrala. Locatie: Str. C.A. Rosetti, bl. 1, parter, Mun. Roman, Jud. Neamt

Compartimentare: doua incaperi mari, hol generos, baie cu aerisire

Dotari:

- ferestre PVC cu tamplarie termopan

- centrala termica pe gaze naturale

- proaspăt igienizat

Preț: 950 lei / Suprafață 38 mp

Agentia Rara Solutii SRL Radu Samson 0745556144

ID: 10252732

C. www.olx.ro

Oferim spre inchiriere doua spatii situate in incinta unei case, pe Strada Bogdan Dragoș, cu suprafețe de 13 mp și 15 mp. Spațiile sunt ideale pentru activități de birou, cabinet sau alte servicii profesionale, beneficiind de un mediu liniștit și acces facil.

În aceeași clădire își desfășoară activitatea un cabinet stomatologic, ceea ce poate reprezenta un avantaj pentru activități complementare din domeniul medical sau servicii conexe.

Suprafață: 13 mp și 15 mp. Locație: Str. Bogdan Dragoș, mun. Roman. Zonă liniștită. Acces ușor.

Posibilitate parcare.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionări, vă rugăm să ne contactați SC Novo Dentexpert



SRL tel. 0731361600.

Daca se inchiriaza ambele spatii pretul este de 300 EURO.

ID: 302776811

D. www.olx.ro

De inchiriat Birou /cabinet/ sediu firma / salon/ suprafata 70 m2, dotat si utilat modern, pretabil diverse activitati comerciale, utilitati : incalzire centrala, internet fibra optica, grup sanitar. Spatiul se afla in Roman pe strada Tirului nr 3 B in vecinatate Kaufland zona IRTA. Acces parcare curtea exterioara. 479 eur/luna, pretul e negociabil Pentru mai multe detalii la tf. 0742405889 Cristian

ID: 301950976

E. www.storia.ro; www.olx.ro

EXCLUSIVITATE! De inchiriat in Roman, zona bd. Republicii, cabinet stomatologic format din 3 camere, suprafata utila de 100mp, dotat cu centrala termica prin condensare si toate utilitatile.

Pret chirie 500 euro/luna. Agentia imobiliara Acasa 0737526061.

ID: 10180367

F. www.olx.ro

Ofert spre inchiriere spatiu comercial prevazut cu toate utilitatile, termopan, suprafata utila 125 mp. Spatiu dispus stradal str. Stefan cel Mare, in zona garii, in cladirea amplasata vis a vis de statia OMV. 400 euro/luna. Tel. 0745251862 demymada 10

ID: 280915495

G. www.storia.ro

Agentia imobiliara RARA Solutii ofera spre inchiriere spatiu prestari servicii. Str. Sucedava, Bl. 5, parter Mun. Roman, jud. Neamt.

Compartimentare:

- spatiu acces / receptie
- sala 18 mp
- hol
- doua camere de 12 si 14 mp
- baie (cu cabina de dus)

Dotari:

- ferestre termopan
- centrala termica cu gaze naturale
- aer conditionat

Spatiul poate fi amenajat dupa nevoile chiriasului.

2000 lei/luna.

ID: 10293022 Agentia Rara Solutii SRL Radu Samson 0745556144

H. www.olx.ro

Se inchiriaza birouri+ hala industrială recent renovata. Este amplasata in loc. Horia, cu acces privat la E 85, cu suprafata totala de 440 mp, constructie pe structura din beton si caramida, amenajata cu podea din ciment mozaicat. Spatiul dispune de utilitati complete, apa, incalzire, internet, sistem de alarma, camere video, canalizare, 220V, 380V, 25 KW.

Inaltimea utila a halei este de 3,5 metri, lungimea 36 metri si latime de 12 metri. Pentru a facilita descarcarea hala beneficiaza de macara cu sarcina 600 kg.

Evaluare 2026 chirie de piata farmacie in cladire dispensar Gheraesti, jud. Neamt

Langa hala exista o platforma betonata 600m2 pentru depozitare. Hala dispune si de spatii birouri amenajate in interior, cu grup sanitar si vestiar pentru personal 45 m2. Proprietatea se intinde pe 8000 m2. 2 €/mp util negociabil. Catalin 0745019143
ID: 46132373

I. www.romimo.ro

5 eur/mp negociabil. Inchiriere mun. Roman, str. N. Balcescu, HALA 590mp INCLUSIV 200 m2p BIROURI CU TOATE DOTARILE, AUTORIZATIE ISU, Birouri curent electric 220v, Hala 380v, gaz metan, centrale termice noi
numar etaj: 1, numar camere: 9, numar loc de parcare: 40, suprafata totala: 5000 mp, anul constructiei: 2025, are autorizare ISU, stilp publicitar, curte betonata. Contact 0723586144 Mihai.
ID anunț: 19218163

J. www.romimo.ro

Închiriez spațiu pentru birouri/depozitare, Roman, zona str. Anton Pann. Suprafața 40 mp. Anul constructiei 1996. 750 lei/luna. Tel. 0742772259 Laurentiu.
ID anunț: 1775462205

Selectie oferte evaluator,
ing. Stefanescu Mihai



Anexa 5: Foto Evaluare 2026 chirie farmacie in cladire Dispensar uman Gheraesti, NC56187-C1, str. Fundatura Brândușelor, nr. 2, parter.
Proprietar UAT Gherăești, jud. Neamț



Foto 1: Vedere generala dispensar dinspre str. V. Alecsandri.



Foto 2: Detaliu intrare spatiu farmacie.



Foto 3: Vedere interioara sala de vanzare.



Foto 4: Vedere interioara depozit medicamente.