

R O M A N I A
JUDETUL BRAILA
COMUNA BERTESTII DE JOS
CONSILIUL LOCAL

H O T A R A R E A Nr.13
din 25 februarie 2016

privind inchirierea prin licitatie publica deschisa a două spatii în suprafață totală de 90,92 mp. din construcția situată în comuna Berteștii de Jos, sat Berteștii de Jos, str. Principală nr. 32, județul Brăila, CV 13, P 326, pentru desfășurarea activității unor cabinete medicale

Consiliul Local al comunei Berteștii de Jos, județul Brăila întrunit în ședința ordinară la data de 25 februarie 2016;

Având în vedere:

- prevederile art. 14 și 15 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 36, alin. (1) și alin.(2) litera c), alin. (5), litera b) și art.123, alin. (1) și alin.(2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Berteștii de Jos nr. 21 din 27.03.2015 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Berteștii de Jos, județul Brăila, modificat ca urmare a reevaluării activelor fixe teren și construcții;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Berteștii de Jos nr. 7 din 27.01.2016 privind aprobarea demarării procedurilor referitoare la închirierea spațiilor din clădirea fostului sediu al primăriei pentru desfășurarea activității unor cabinete medicale;
- Raportul de evaluare al construcției situate în com. Bertestii de Jos, sat Bertestii de Jos, CV 13, P 326, str. Principala nr. 32, Dispensar uman, jud. Braila, proprietatea UAT Bertestii de Jos, întocmit de Expert evaluator Iulian-Cosmin Adroniu;
- Raportul de evaluare al construcției situate în com. Bertestii de Jos, sat Bertestii de Jos, CV 13, P 326, str. Principala nr. 32, Cabinet stomatologic, jud. Braila, proprietatea UAT Bertestii de Jos, întocmit de Expert evaluator Iulian-Cosmin Adroniu;
- Expunerea de motive privind închirierea prin licitație publică a spațiilor din clădirea fostului sediu al primăriei pentru desfășurarea activității unor cabinete medicale;
- Raportul compartimentului financiar-contabil din cadrul Primăriei comunei Bertestii de Jos;
- Raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Bertestii de Jos.

În temeiul art. 45, alin (1) și art.115 alin.(1) lit.b) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică deschisă a două spatii în suprafață totală de 90,92 mp. din construcția situată în comuna Berteștii de Jos, sat Berteștii de Jos, str. Principală nr. 32, județul Brăila, CV 13, P 326, conform schitei din **anexa nr. 1** parte integrantă la prezenta hotărâre, pentru desfășurarea activității unor cabinete medicale, după cum urmează:

- (1) - spațiu pentru Dispensar uman în suprafața totală de 48,01 , compus din:
 - camera (poz.2) cu suprafața utilă de 18,01 mp;
 - camera (poz.5) cu suprafața utilă de 15,72 mp;
 - ½ hol (poz.4) din suprafața utilă totală de 17,76 mp (8,88 mp);
 - ½ grup sanitar (poz.8) din suprafața utilă totală de 10,80 mp (5,4 mp);
- (2) - spațiu pentru Cabinet stomatologic în suprafața totală de 42,91 , compus din:

- camera (poz.1) cu suprafata utila de 14,52 mp;
 - camera (poz.3) cu suprafata utila de 14,11 mp;
 - ½ hol (poz.4) din suprafata utila totala de 17,76 mp (8,88 mp);
 - ½ grup sanitar (poz.8) din suprafata utila totala de 10,80 mp (5,4 mp);
- Pret de pornire la licitatie = 1.271 lei/an (29,63 lei/mp)
sau 106lei/luna (2,47 lei/mp)

Art. 2. Se aproba Raportul de evaluare al constructiei situate in com. Bertestii de Jos, sat Bertestii de Jos, CV 13, P 326, str. Principala nr. 32, Dispensar uman, jud. Braila, proprietatea UAT Bertestii de Jos, intocmit de Expert evaluator Iulian-Cosmin Adroniu, conform **anexei nr. 2**, parte integranta la prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba Raportul de evaluare al constructiei situate in com. Bertestii de Jos, sat Bertestii de Jos, CV 13, P 326, str. Principala nr. 32, Cabinet stomatologic, jud. Braila, proprietatea UAT Bertestii de Jos, intocmit de Expert evaluator Iulian-Cosmin Adroniu, conform **anexei nr. 3**, parte integranta la prezenta hotarare.

Art. 4. Organizarea si desfasurarea licitatiei se va face in conformitate cu prevederile Anexei nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al Comunei Bertestii de Jos nr. 60 din 27.12. 2012 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice privind vânzarea/concesionarea/ inchirierea prin licitație publică a bunurilor imobiliare (constructii si terenuri) aparținând domeniului public/privat al comunei Bertestii de Jos;

Art. 5. Se aproba Caietul de sarcini al licitatiei, conform **anexei nr. 4**, parte integranta la prezenta hotarare.

Art. 6. Se aproba contractual cadru de inchiriere al spatiilor, conform **anexei nr. 5**, parte integranta la prezenta hotarare.

Art. 7. Pretul pentru obtinerea documentatiei de atribuire se stabileste in quantum de 50 lei;

Art. 8. Garantia de participare la licitatie este 10% din pretul minim de incepere a licitatiei;

Art. 9. Se aproba pretul minim de incepere a licitatiei, dupa cum urmeaza:

- (1) Spatiu pentru Dispensar uman, 1.426 lei/an (29,70 lei/mp) sau 119 lei/luna (2,48 lei/mp);
- (2) Spatiu pentru Cabinet stomatologic, 1.271 lei/an (29,63 lei/mp) sau 106lei/luna (2,47 lei/mp)

Art. 10. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul comunei Bertestii de Jos, Compartimentul financiar-contabil si membrii comisiei de licitatie privind inchirierea spatiilor, cu alta destinatie decat locuinte, proprietate publica/privata a comunei Bertestii de Jos.

Art.11. Secretarul comunei Bertestii de Jos va comunica in copie prezenta hotarare:

- Institutiei Prefectului - Judetul Braila ;
- Primarului comunei Bertestii de Jos ;
- Compartimentului financiar-contabil ;
- Membrilor comisiei de licitatie.

Aceasta hotarare a fost adoptata in sedinta publica la data de 25.02.2016, cu un numar de 13 voturi, din numarul total de 13 consilieri locali prezenti, indeplinindu-se cerinta de majoritate din numarul voturilor consilierilor locali prezenti .

PRESEDINTE DE SEDINTA,

BAICU ALEXANDRU



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR COMUNA**

NICULAE GHEORGHE

Dosarul nr. 3394/12-02-2016

INCHEIERE Nr. 3394

REGISTRATOR Lefter Izabela Stefania

ASISTENT REGISTRATOR Fota Lucian

Asupra cererii introduse de COMUNA BERTESTII DE JOS domiciliat în România, Jud. BRAILA, Loc. Bertestii de Jos, Str. Principala, Nr. Postal 27 privind actualizarea informațiilor tehnice în cartea funciara, în baza:

- act administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICARII CONSTRUCTIEI NR 708/02-02-2016 emis de PRIMARIA BERTESTII DE JOS, AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE NR. 9/05.08.2015 PRIMARIA BERTESTII DE JOS, PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR NR.6550/21.12.2015 PRIMARIA BERTESTII DE JOS;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 180 lei, cu documentul de plată:

- chitanța nr. BRC44905/12-02-2016 în suma de 120 lei; chitanța nr. BRC45031/11-03-2016 în suma de 60 lei;

pentru serviciul având codul 262,

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 72144, înscris în cartea funciara 72144 UAT Bertestii de Jos având proprietarii: Comuna Bertestii De Jos - Domeniul Public în cota de (înscris provizoriu)1/1 de sub B.1,Comuna Bertestii De Jos - Domeniul Public în cota de (înscris provizoriu)1/1 de sub B.2;

- se înscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE sub condiția prezentării Hotărârii de Guvern care să ateste domeniul public al jud.Braila mod dobândire Construire în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea : **COMUNA BERTESTII DE JOS**, sub B.3 din cartea funciara 72144 UAT Bertestii de Jos;

- se notează documentația cadastrală nr. 3394/12.02.2016 privind actualizare informațiilor tehnice sub B.4 din cartea funciara 72144 UAT Bertestii de Jos;

Prezenta se va comunica partilor:
PRIMARIA BERTESTII DE JOS.

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Insuratei, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef.

Data soluționării,
15-03-2016

Registrator,
Lefter Izabela Stefania

(parafa și semnătura)

Asistent-registrator,
Fota Lucian

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Insuratei

Nr. cerere	3394
Zona	12
Lotul	02
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Bertestii de Jos, Cvartal 13, P326, Strada Principala, nr. 32

Nr. crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	72144	Din acte: 877; Masurata: 877	

CONSTRUCII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	72144-C1	Bertestii de Jos, Cvartal 13, P326, Strada Principala, nr. 32	Cladire anexa primarie-construita din caramida acoperita cu tabla

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
22765 / 18.10.2013		
Act administrativ nr. HOTARAREA NR.42, din 26.07.2013, emis de COMUNA BERTESTII DE JOS JUD. BRAILA-CONSILIUL LOCAL, HG NR.813/2011, HOTARAREA nr.49/26-11-2010 emis de COMUNA BERTESTII DE JOS JUD. BRAILA-CONSILIUL LOCAL; HOTARAREA NR.38/24.09.2009 COMUNA BERTESTII DE JOS JUD. BRAILA-CONSILIUL LOCAL, ADEVERINTA nr. 3243/04-10-2013 PRIMARIA COM. BERTESTII DE JOS JUD. BRAILA;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, sub conditia prezentarii Hotararii de Guvern care sa ateste domeniul public al jud. Braila, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) COMUNA BERTESTII DE JOS - DOMENIUL PUBLIC, CIF: 4874780	A1
3394 / 12.02.2016		
Act administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICARII CONSTRUCTIEI NR 708, din 02.02.2016, emis de PRIMARIA BERTESTII DE JOS, AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE NR. 9/05.08.2015 PRIMARIA BERTESTII DE JOS, PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR NR.6530/21.12.2015 PRIMARIA BERTESTII DE JOS		
B3	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, sub conditia prezentarii Hotararii de Guvern care sa ateste domeniul public al jud. Braila, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1 1) COMUNA BERTESTII DE JOS, CIF: 4874780	A1.1
B4	se noteaza documentatia cadastrala nr. 3394/12.02.2016 privind actualizare informatii tehnice	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
5	6	39,7
6	7	22,7
7	1	24,2

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

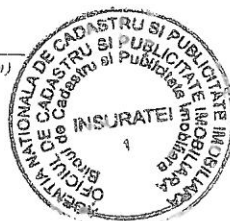
S-a achitat tariful de 180 RON, chitanța nr. BRC44905/12-02-2016, chitanța nr. BRC45031/11-03-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262,

Data soluționării,
15/03/2016

Data eliberării,
/ /

Asistent-registrator,
LUCIAN FOTA

[Signature]
(para și semnătura)



Referent,

[Signature]
(para și semnătura)

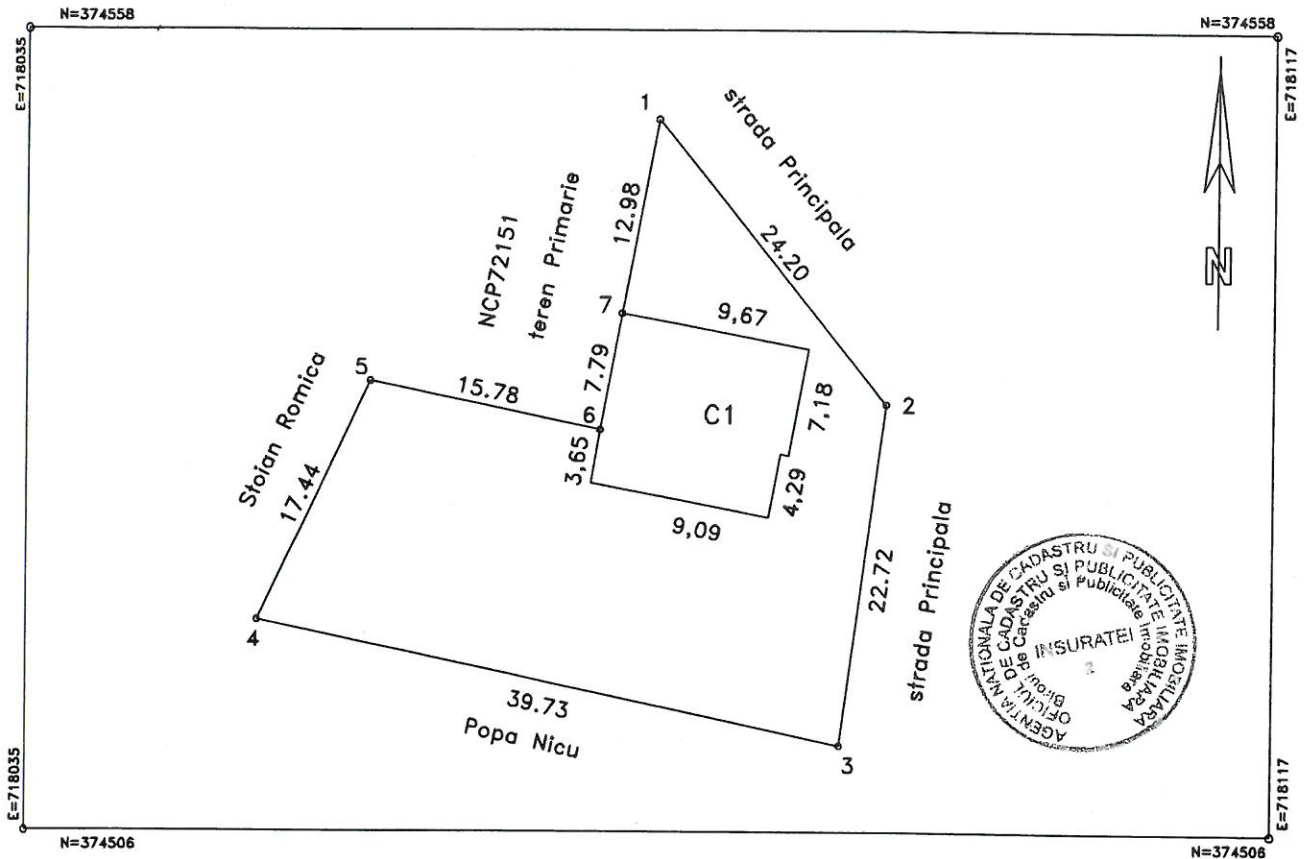


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

3394 / 12.FEB. 2016

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
72144	877 ✓	Jud. Braila, localitatea Bertestii de Jos, CV13, P326, strada Principala nr.32 ✓	
Cartea Funciara Nr.	72144	UAT	Bertestii de Jos



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	877	teren imprejmuit cu gard plasa din pct.1,2,3,4, gard lemn din pct.4,5, nematerializat din pct.5,6 și 7,1, construcție pct.6,7
	Total	877	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	142	Cladire anexa primarie-construita din caramida acoperita cu tabla
Total		142	

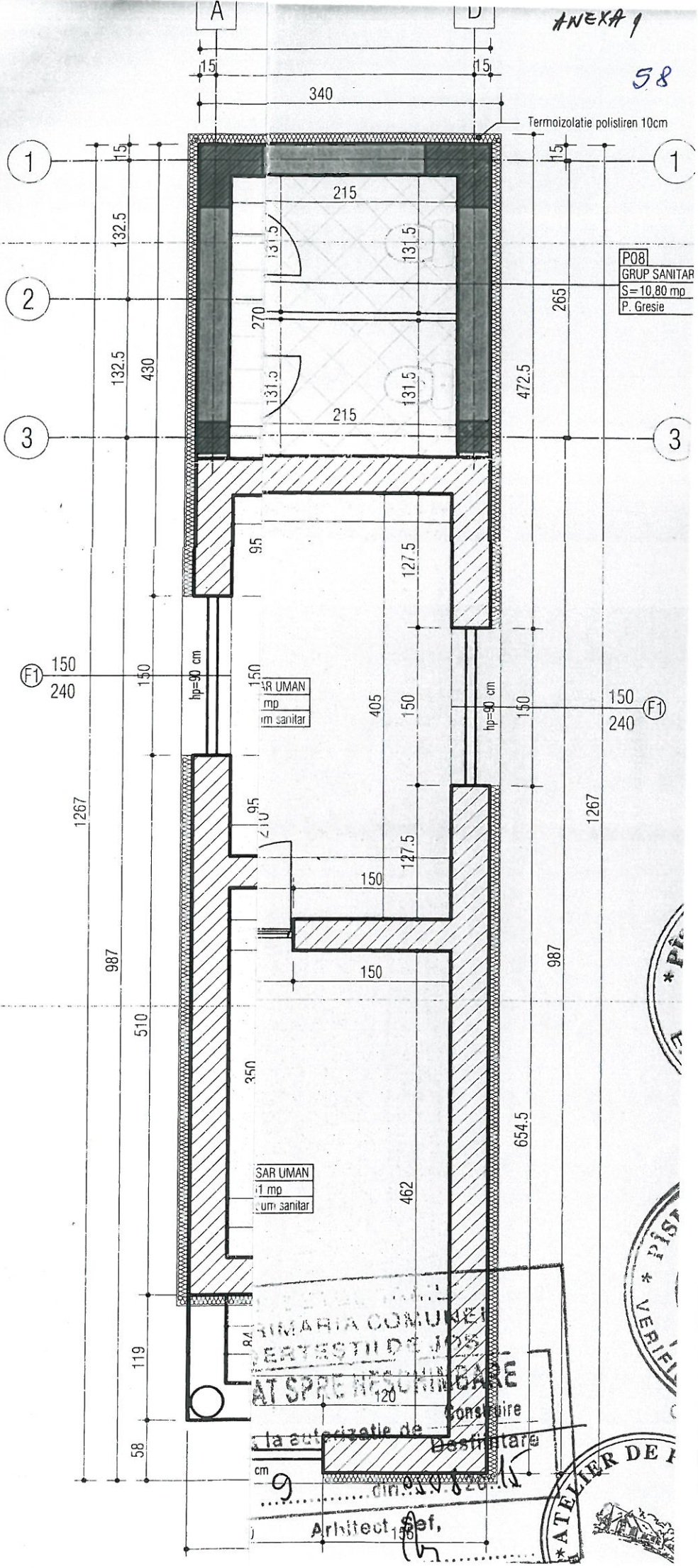
Suprafata totala masurata a imobilului=877mp ✓

Suprafata din acte =877mp

CERTIFICAT DE EXECUTARE
 PEAS. DINCA, NICU
 Nr. 0008
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea, intocmirea documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren
 CATEGORIA B
 Data: februarie 2016

Inspector
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
 OTICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
 BRILA
 Ing. VELIA CARMEN
 Cadastrier ✓

ANEXA 1
58



P08
GRUP SANITAR
S=10,80 mp
P. Gresie

SAR UMAN
mp
um sanitar

SAR UMAN
mp
um sanitar

RAJONUL...
 PRIMĂRIA COMUNEI
 BĂRTESTI DE J. 25
 AT SPRE ÎNSUȘINĂȚARE
 120

la autorizatie de construire
 Destinatara

Arhitect *[Signature]*



ANEXA 2

la HCL 13/25.02.2016

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

MEMBRU TITULAR AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (A.N.E.V.A.R.)

Romania, Braila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, C.I.F. 20422930

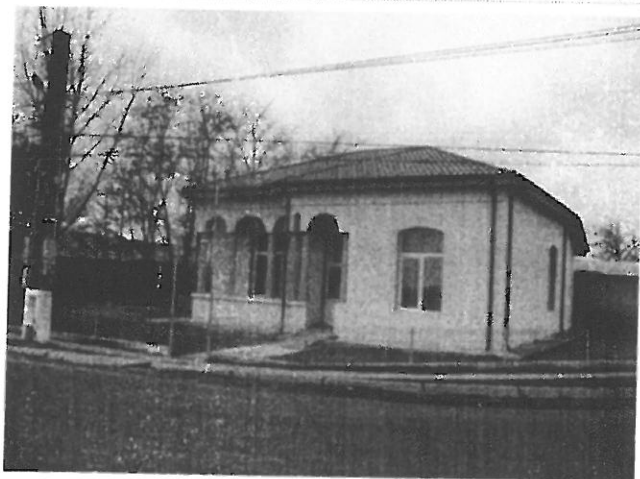
Cont: RO62 BACX 0000 0002 6829 8000 UniCredit Tiriac Bank Sucursala Braila

Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, http://www.acos.ro, mail: office@acos.ro

RAPORT DE EVALUARE

al construcției situată în com. Berțeștii de Jos, sat. Berțeștii de Jos, CV13, P326, str. Principală nr. 32, Dispensar uman, jud. Brăila, proprietatea UAT Berțeștii de Jos

- construcție și chirie – Dispensar uman – 48,01 mp



DATA EVALUĂRII: 22.02.2016

solicitant: UAT BERTEȘTII DE JOS

destinatar: UAT Berțeștii de Jos

REZUMATUL LUCRĂRII.

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a chiriei pentru următorul bun imobil:

CONSTRUCȚIE SITUATĂ ÎN COM. BERTEȘTII DE JOS, SAT. BERTEȘTII DE JOS, CV13, P326, STR. PRINCIPALĂ NR. 32, DISPENSAR UMAN, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA UAT BERTEȘTII DE JOS

Solicitantul lucrării: **UAT Berteștii de Jos**

Destinatarul lucrării: **UAT Berteștii de Jos**

Data evaluării: 22.02.2016

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4658 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin costuri):

642 lei/mp echivalent a 144 euro/mp.

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 1.426 lei (29,70 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 119 lei (2,48 lei/mp)

Data: 22.02.2016

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previzunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare, 2013 și Standarde ANEVAR 2015, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

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

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra construcție aparține **UAT Berteștii de Jos – domeniul public.**

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în **intravilanul com. Berteștii de Jos, sat. Berteștii de Jos, CV13, P326, str. Principală nr. 32, Dispensar uman, jud. Brăila, proprietatea UAT Berteștii de Jos**

Zona este centrală.

Se compune din spațiu la parter, alcătuit din:

- cameră (poz. 2) cu suprafața utilă de 18,01 mp;
- cameră (poz. 5) cu suprafața utilă de 15,72 mp;
- ½ hol (poz. 4) din suprafața utilă totală de 17,76 mp (8,88 mp);
- ½ grup sanitar (poz. 8) din suprafața utilă totală de 10,80 mp (5,4 mp);

Total suprafeței utile este de 48,01 mp.

Inspekția s-a făcut în data de **22.02.2016**.

Descrierea amplasamentului.

Proprietatea se află în zona centrală a com. Berteștii de Jos

Amplasamentul este plan, formă dreptunghiulară.

Amplasare este interioară.

Tip drum acces: asfaltat.

Amplasamentul are acces la electricitate, apă.

Descrierea construcțiilor.

Clădire C1 – cu suprafața construită totală de 142,35 mp – are structura de rezistență din zidărie de cărămidă, fundație din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn învelită cu tablă.

Regimul de înălțime este de P.

Spațiul concesionat se compune din:

- cameră (poz. 2) cu suprafața utilă de 18,01 mp;
- cameră (poz. 5) cu suprafața utilă de 15,72 mp;

ANEXA 3
1a HCL 13/25.02.2016

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

MEMBRU TITULAR AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (A.N.E.V.A.R.)
Romania, Braila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, C.I.F. 20422930
Cont: RO62 BACX 0000 0002 6829 8000 UniCredit Tiriac Bank Sucursala Braila
Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, <http://www.acos.ro>, mail: office@acos.ro

RAPORT DE EVALUARE

al construcției situată în com. Berteștii de Jos, sat. Berteștii de Jos, CV13, P326, str. Principală nr. 32, Cabinet stomatologic, jud. Brăila, proprietatea UAT Berteștii de Jos

- construcție și chirie – Cabinet stomatologic – 42,91 mp



DATA EVALUĂRII: 22.02.2016

solicitant: UAT BERTEȘTII DE JOS

destinatar: UAT Berteștii de Jos

REZUMATUL LUCRĂRII.

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a chiriei pentru următorul bun imobil:

CONSTRUCȚIE SITUATĂ ÎN COM. BERTEȘTII DE JOS, SAT. BERTEȘTII DE JOS, CV13, P326, STR. PRINCIPALĂ NR. 32, CABINET STOMATOLOGIC, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA UAT BERTEȘTII DE JOS

Solicitantul lucrării: **UAT Berțeștii de Jos**

Destinatarul lucrării: **UAT Berțeștii de Jos**

Data evaluării: 22.02.2016

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4658 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin costuri):

642 lei/mp echivalent a 144 euro/mp.

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 1.271 lei (29,63 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 106 lei (2,47 lei/mp)

Data: 22.02.2016
Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Iulian-Cosmin Androniu



de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- o **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- o documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- o Standarde Internaționale de Evaluare, 2013 și Standarde ANEVAR 2015, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
- o SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- o Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 - Determinarea valorii imobile a unei clădiri
 - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

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

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra construcție aparține **UAT Berțeștii de Jos – domeniul public.**

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în **intravilanul com. Berteștii de Jos, saf. Berteștii de Jos, CV13, P326, str. Principală nr. 32, Cabinet stomatologic, jud. Brăila, proprietatea UAT Berteștii de Jos.**

Zona este centrală.

Se compune din spațiu la parter, alcătuit din:

- cameră (poz. 1) cu suprafața utilă de 14,52 mp;
- cameră (poz. 3) cu suprafața utilă de 14,11 mp;
- ½ hol (poz. 4) din suprafața utilă totală de 17,76 mp (8,88 mp);
- ½ grup sanitar (poz. 8) din suprafața utilă totală de 10,80 mp (5,4 mp);

Total suprafeței utile este de 42,91 mp.

Inspecția s-a făcut în data de **22.02.2016.**

Descrierea amplasamentului.

Proprietatea se află în zona centrală a com. Berteștii de Jos

Amplasamentul este plan, formă dreptunghiulară.

Amplasare este interioară.

Tip drum acces: asfaltat.

Amplasamentul are acces la electricitate, apă.

Descrierea construcțiilor.

Clădire C1 – cu suprafața construită totală de 142,35 mp – are structura de rezistență din zidărie de cărămidă, fundație din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn învelită cu tablă.

Regimul de înălțime este de P.

Spațiul concesionat se compune din:

- cameră (poz. 1) cu suprafața utilă de 14,52 mp;
- cameră (poz. 3) cu suprafața utilă de 14,11 mp;

R O M A N I A
JUDETUL BRAILA
COMUNA BERTESTII DE JOS
P R I M A R

AVIZAT
PRIMAR

CAPBUN COSTEL FLORINEL

CAIET DE SARCINI

privind inchirierea prin licitatie publica deschisa a două spatii în suprafață totală de 90,92 mp. din construcția situată în comuna Berteștii de Jos, sat Berteștii de Jos, str. Principală nr. 32, județul Brăila, CV 13, P 326, pentru desfășurarea activității unor cabinet medicale

PROPRIETAR: COMUNA BERTEȘTII DE JOS

2016

CUPRINS:

1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI(LOCATORULUI) ;
2. DESCRIEREA SPATIILOR COMERCIALE CARE FAC OBIECTUL INCHIRIERII ;
3. OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC URMARITE DE PROPRIETAR ;
4. CONDITIILE SI REGIMUL DE EXPLOATARE ALE SPATIULOR COMERCIALE INCHIRIATE ;
5. CRITERIUL DE SELECTIE UTILIZAT ;
6. CERINTE (DOCUMENTELE NECESARE) PRIVIND CALIFICAREA OFERTANTILOR ;
7. GARANTIA DE PARTICIPARE ;
- 8.DURATA INCHIRIERII ;
- 9.PRETUL MINIM DE PORNIRE AL LICITATIEI PUBLICE;
- 10.CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI ;

1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI(LOCATORULUI) ;

PROPRIETARUL(LOCATORUL):

Denumire: COMUNA BERTEȘTII DE JOS		
Adresa: com. Berteștii de Jos, sat Bertestii de Jos, str. Principală, nr. 27		
Localitate: Berteștii de Jos	Cod poștal: 817010	Cod fiscal 4874780
Persoana de contact: DUMITRU RĂDUCAN	Telefon:0239699909	
E-mail: bertestidejos@yahoo.com	Fax: 0239699855	
Adresa de internet: www.bertestiidejos.info		

2. DESCRIEREA SPATIILOR COMERCIALE CARE FACE OBIECTUL INCHIRIERII

Prezentul caiet de sarcini initiaza procedura de inchiriere prin licitatie publica a spatiilor comerciale existente in imobilul proprietate publica a comunei Bertestii de Jos, conform schitei - anexa nr.1, la prezentul caiet de sarcini;

Suprafata totala a spatiilor comerciale care fac obiectul inchirierii este de 90,92 mp, si este compusa din suma suprafetelor cu destinatia de cabinet medicale si sunt prezentate detaliat in tabelul de mai jos.

Nr. crt.	Spatiu propus spre inchiriere	Spatii componente	Suprafata (mp)	Suprafata totala (mp)	Destinatia
1	Spatiu 1	camera (poz.2)	18,01	48,01	Dispensar uman
		camera (poz.5)	15,72		
		½ hol (poz.4)	8,88		
		½ grup sanitar (poz.8)	5,4		
2	Spatiu 2	camera (poz.1)	14,52	42,91	Cabinet stomatologic
		camera (poz.3)	14,11		
		½ hol (poz.4)	8,88		
		½ grup sanitar (poz.8)	5,4		

3. OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC SI SOCIAL URMARITE DE PROPRIETAR

Obiectivele de ordin economic urmarite de proprietar constau in atragerea de noi venituri la bugetul local.

Obiectivele de ordin social constau in faptul ca se asigura un act medical de calitate locuitorilor comunei Bertestii de Jos.

4. CONDITIILE SI REGIMUL DE EXPLOATARE AL SPATIILOR INCHIRIATE

Conditiiile si regimul de exploatare al spatiilor comerciale existente in imobilul proprietate privata a comunei Bertestii de Jos, vor fi stipulate in contractele de inchiriere.

Toate avizele si autorizatiile necesare desfasurarii activitatilor medicale, cad in sarcina locatarilor;

Locatarii sunt obligati sa respecte prevederile Ordinului nr. 163/2007 pentru aprobarea normelor de aparare impotriva incendiilor;

Prin contractul de inchiriere se va supui persoana nominalizata care indeplineste atributii in domeniul apararii impotriva incendiilor si raspunde de aprinderea si stingerea focului(daca este cazul);

Dispozitiile referitoare la protectia mediului, cad in sarcina locatarilor.

5. CRITERIUL DE SELECTIE UTILIZAT

Criteriul de selectie utilizat este **chiria maxima.**

6. CERINTE PRIVIND CALIFICAREA OFERTANTILOR

6.1. Termenul de depunere a ofertelor nu poate fi mai mic de 20 de zile calendaristice și nu poate depăși 60 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului licitației publice.

6.2. Ofertantul are obligația de a elabora și depune oferta în conformitate cu prevederile documentației de licitație.

6.3. Ofertele vor fi redactate în limba română. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea administrației publice locale și prevăzut în anunțul publicitar. Fiecare exemplar trebuie să fie semnat de către ofertant.

6.4. Ofertele se depun la sediul autorității administrației publice locale sau la locul precizat în anunțul publicitar, în plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, ce vor fi înregistrate, în ordinea primirii lor, la registratura generală a Primăriei comunei Bertestii de Jos.

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

6.6. Ofertele depuse la o altă adresă decât cea stabilită prin anunțul de participare, ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

6.7. Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o scrisoare de interes, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform solicitărilor autorității administrației publice locale, acte prin care se dovedește cumpărarea caietului de sarcini, precum și achitarea garanției de participare la licitația publică deschisă.
- plicul interior.

6.8. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acest plic va conține oferta propriu-zisă (prețul oferit, alte propuneri întocmite conform instrucțiunilor pentru ofertanți, etc.).

6.9 Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea ofertelor și desfășurarea licitației publice deschise.

7. GARANTIA DE PARTICIPARE

Garanția de participare este obligatorie și se poate constitui prin sume de bani depuse la caseria proprietarului;

Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va reprezenta 10% din pretul minim de incepere a licitatiei si este in cuantum de:

Nr. crt.	Spatiul comercial propus spre inchiriere	Destinatia	Garanția de participare (lei)
1	Spatiul 1, S = 48,01mp	Dispensar uman	142,6
2	Spatiul 2, S = 42,91mp	Cabinet stomatologic	127,1

8. DURATA INCHIRIERII

Durata inchirierii este de 5(cinci) ani, începând cu data incheierii contractului, cu posibilitatea de prelungire prin acte aditionale.

Contravaloarea utilitatilor, reprezentand consumul lunar de energie electrica, apa, incalzire, se suporta de catre proprietar.

9. PRETUL MINIM DE INCEPERE AL LICITATIEI PUBLICE DESCHISE

Pretul minim de incepere a licitatiei publice cu depunere de oferte este in cuantum de 1.426 lei/an (29,70 lei/mp) sau 119 lei/luna (2,48 lei/mp), pentru spatiul avand destinatia Dispensar uman si 1.271 lei/an (29,63 lei/mp) sau 106 lei/luna (2,47 lei/mp) pentru spatiul avand destinatia Cabinet stomatologic, asa cum rezulta din Rapoartele de evaluare intocmite de Expert evaluator Iulian-Cosmin Androniu, **anexa nr. 2 si 3**, la prezentul caiet de sarcini.

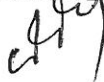
10. CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Contractul de inchiriere inceteaza:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de inchiriere;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului inchiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) alte cauze de încetare a contractului de inchiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

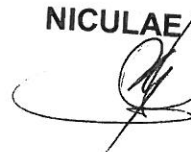
INSPECTOR,

ENCIU VERGINICA



SECRETARUL COMUNEI

NICULAE GHEORGHE



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR.
Încheiat astăzi _____

1. ÎNTRE : Comuna Berteștii de Jos, cu sediul în comuna Berteștii de Jos, sat Berteștii de Jos, str. Principală, nr.27, județul Brăila, , tel. 0239699909, fax 0239699855, având codul de înregistrare fiscală 4874780, cont deschis la Trezoreria Insurăței nr. RO54TREZ67621A300530XXXX, reprezentată legal prin primar, Capbun Costel Florinel în calitate de **locatar**,
și

.....
.....
în calitate de **locatar**,

s-a încheiat prezentul contract de închiriere în baza Legii nr. 215/ 2001, republicată, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Berteștii de Jos nr...../.....2016 și a procesului verbal de licitație din data de

II.OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului în suprafață de mp, din clădirea fostului sediu al Primăriei comunei Berteștii de Jos, CV 13, P 326 , situată în comuna Berteștii de Jos, satul Berteștii de Jos, str. Principală, nr. 32, județul Brăila, pentru desfășurarea activității

III.TERMENUL CONTRACTULUI :

Art. 2. (1) Închirierea spațiului comercial se face pe o perioadă de 5 (cinci) ani, începând cu data predării – primirii spațiului comercial, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

(2)Prezentul contract poate depăși termenul de 5 ani dacă oricare din părți solicită aceasta, încheindu-se un act adițional semnat de locatar și locatar.

IV.PREȚUL ÎNCHIRIERII :

Art. 4. Pretul chiriei este de lei/mp fără TVA . Plata primei rate se va face de la data semnării procesului-verbal de punere în posesie.

Art. 5. Chiria prevăzută la articolul 4 va fi indexată anual cu rata inflației, în condițiile legii, din inițiativa locatorului.

V. MODALITATEA DE PLATĂ:

Art. 6. Suma prevăzută la art. 4 se va plăti prin ordin de plată, în contul Primăriei Comunei Berteștii de Jos , nr., deschis la Trezoreria Însurăței sau, în numerar, la casieria locatorului.

Art. 7. Plata chiriei anuale se va face trimestrial, în patru rate, până la data de 15 a ultimei luni din fiecare trimestru.

Pentru neplata la termen a sumelor stabilite, se percep majorări de întârziere la nivelul celor stabilite prin lege.

Plata chiriei se va face la cursul BNR din ziua plății.

VI. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII :

Art. 8. Închirierea poate înceta din următoarele cauze:

- prin reziliere în caz de neplată la termenele stabilite prin contract, a chiriei și penalităților datorate;
- exploatarea construcției în condiții necorespunzătoare;
- la cererea locatorului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 60 zile ;
- prin expirarea termenului stipulat în contract;

Art. 9. In cazul nerespectării clauzelor contractuale, privind plata chiriei, contractul încetează de drept și atrage, după sine, plata de despăgubiri.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR :

Art. 10. Locatarul are următoarele obligații :

- să predea locatarului bunul liber de orice sarcini ;
- să urmărească prin împuterniciții săi respectarea de către locatar a obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere;
- să asigure pașnica și liniștita folosință a bunului pe perioada închirierii.

Art. 11. Locatarul (chiriașul) are următoarele obligații :

- să respecte clauzele prezentului contract, să nu schimbe destinația spațiului, pentru care s-a făcut închirierea ;
- să achite contravaloarea chiriei la termenele stipulate în contract;
- locatarul nu poate să cesioneze prezentul contract de închiriere sau să subînchirieze spațiul vreunui terț ;
- să folosească bunul după destinația pentru care a fost închiriat;
- să execute la timp și în bune condiții lucrările de reparații și întreținere pentru bunul închiriat;
- să mențină curățenia în spațiul închiriat și în afara acestuia;
- să respecte normele de P.S.I. ;
- la expirarea duratei contractului locatarul este obligat să predea bunul în starea care l-a primit;

VIII. CONTROLUL :

Art. 12. Controlul asupra modului în care se respectă prevederile prezentului contract se efectuează de împuterniciții Primăriei Comunei Berțeștii de Jos .

IX. LITIGII :

Art. 13. Litigiile, de orice fel, ce vor decurge din exercitarea prezentului contract, dacă nu vor fi soluționate pe cale amiabilă, vor fi rezolvate prin instanța de judecată .

Art. 14. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației, în vigoare, în România.

X. FORȚA MAJORĂ :

Art. 15. În caz de forță majoră, părțile sunt exonerate de orice răspundere. Dacă partea care invocă forță majoră nu argumentează în scris, către cealaltă parte, condiția de forță majoră, în maximum 10 zile, din momentul aplicării ei, partea este direct răspunzătoare pentru toate consecințele, ce decurg din aceasta. Părțile au obligația de a face tot posibilul pentru a găsi o nouă soluție de ieșire din cauză.

Art. 16. Dacă în termen de 30 zile de la declararea forței majore nu s-a găsit nicio soluție, partea care a invocat forță majoră va notifica, în scris, rezilierea contractului, celelalte părți. De asemenea, fiecare parte are obligația de a face cunoscut, în scris, încetarea condiției de forță majoră .

XI. DISPOZIȚII FINALE :

Art. 17. Prezentul contract, privind închirierea spațiului în suprafață de mp, situate în comuna Berțeștii de Jos, satul Berțeștii de Jos, str. Principală, nr. 32, județul Brăila, în vederea desfășurării activității de, s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, din care unul se înmânează locatarului.

LOCATOR,
COMUNA BERTEȘTII DE JOS

LOCATAR,
.....

PRIMAR,
CAPBUN COSTEL FLORINEL

COMPARTIMENT FINANCIAR-CONTABIL,
INSPECTOR
ENCIU VERGINICA

SECRETARUL COMUNEI
NICULAE GHEORGHE