

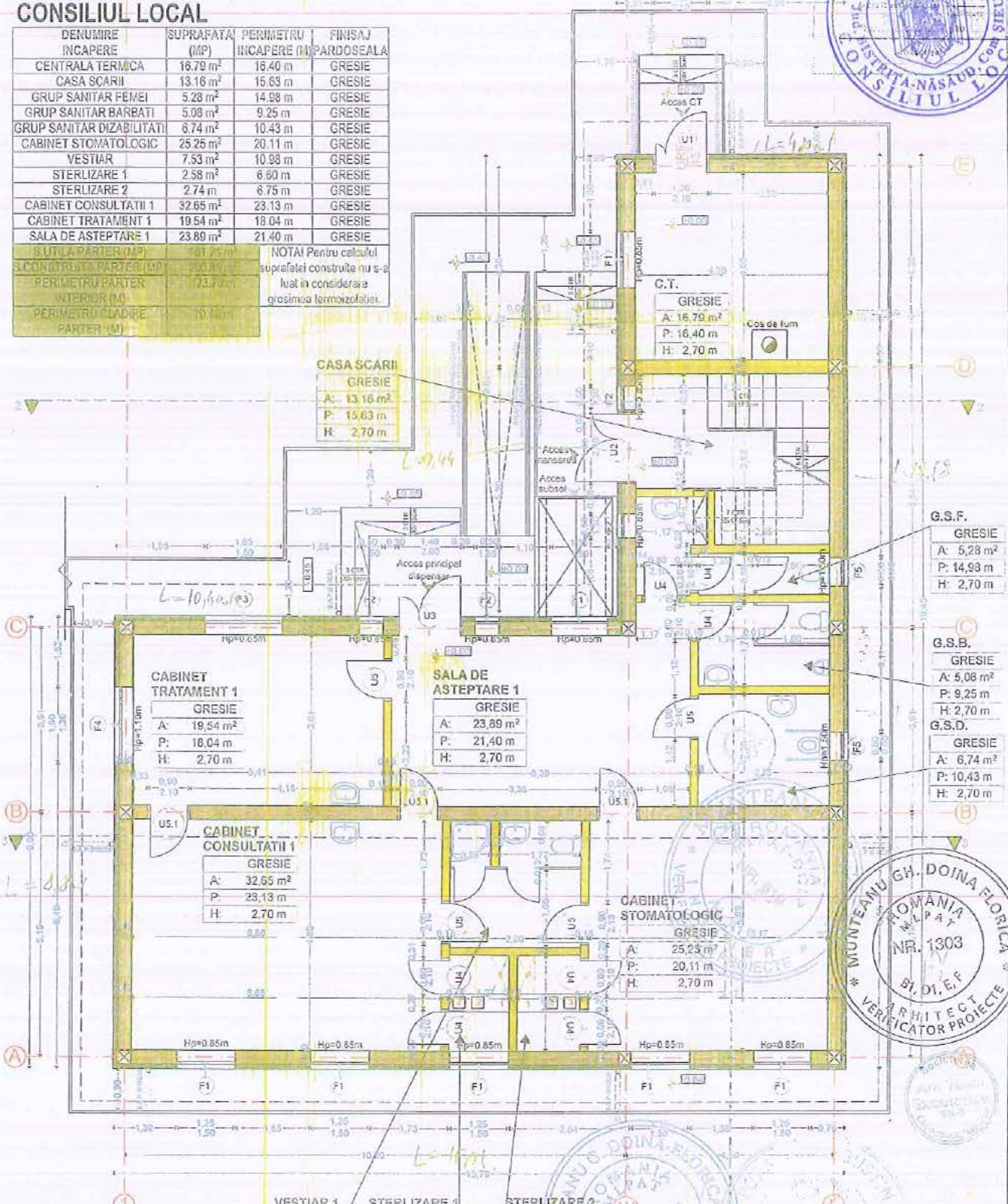
ROMANIA  
JUDETUL BISTRITA-NASAUD  
UAT COMUNA SIEUT  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA Nr. 1  
la Hot. nr. 12 din 15.04.2020



DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (MP)	PERIMETRU INCAPERE (M)	FINISAJ PARDOSEALA
CENTRALA TERMICA	16.79 m <sup>2</sup>	16.40 m	GRESIE
CASA SCARII	13.16 m <sup>2</sup>	15.63 m	GRESIE
GRUP SANITAR FEMEI	5.28 m <sup>2</sup>	14.98 m	GRESIE
GRUP SANITAR BARBATI	5.08 m <sup>2</sup>	9.25 m	GRESIE
GRUP SANITAR DIZABILITATI	6.74 m <sup>2</sup>	10.43 m	GRESIE
CABINET STOMATOLOGIC	25.25 m <sup>2</sup>	20.11 m	GRESIE
VESTIAR	7.53 m <sup>2</sup>	10.98 m	GRESIE
STERLIZARE 1	2.58 m <sup>2</sup>	6.60 m	GRESIE
STERLIZARE 2	2.74 m <sup>2</sup>	6.75 m	GRESIE
CABINET CONSULTATII 1	32.65 m <sup>2</sup>	23.13 m	GRESIE
CABINET TRATAMENT 1	19.54 m <sup>2</sup>	18.04 m	GRESIE
SALA DE ASTEPTARE 1	23.89 m <sup>2</sup>	21.40 m	GRESIE
SUTULA PARTER (MP)	101.21 m <sup>2</sup>		
S. CONSTRUITA PARTER (MP)	150.11 m <sup>2</sup>		
PERIMETRU PARTER INTERIOR (M)	123.70 m		
PERIMETRU CLADIRE PARTER (M)	170.90 m		

NOTA! Pentru calculul suprafetei construite nu s-a luat in considerare grosimea termoizolatiei.



CASA SCARII  
GRESIE  
A: 13.16 m<sup>2</sup>  
P: 15.63 m  
H: 2.70 m

C.T.  
GRESIE  
A: 16.79 m<sup>2</sup>  
P: 16.40 m  
H: 2.70 m

CABINET TRATAMENT 1  
GRESIE  
A: 19.54 m<sup>2</sup>  
P: 18.04 m  
H: 2.70 m

SALA DE ASTEPTARE 1  
GRESIE  
A: 23.89 m<sup>2</sup>  
P: 21.40 m  
H: 2.70 m

CABINET CONSULTATII 1  
GRESIE  
A: 32.65 m<sup>2</sup>  
P: 23.13 m  
H: 2.70 m

CABINET STOMATOLOGIC  
GRESIE  
A: 25.25 m<sup>2</sup>  
P: 20.11 m  
H: 2.70 m

G.S.F.  
GRESIE  
A: 5.28 m<sup>2</sup>  
P: 14.98 m  
H: 2.70 m

G.S.B.  
GRESIE  
A: 5.08 m<sup>2</sup>  
P: 9.25 m  
H: 2.70 m

G.S.D.  
GRESIE  
A: 6.74 m<sup>2</sup>  
P: 10.43 m  
H: 2.70 m



SPATIU STERLIZARE	
1	SPATIU DE LUCRU CU INSTRUMENTAR MURDAR
2	AUTOCLAVA STERLIZARE INSTRUMENTAR
3	SIGILATOR INSTRUMENTAR STERLIZAT
4	SPATIU DEPOZITARE INSTRUMENTAR CURAT

VESTIAR 1	STERLIZARE 1	STERLIZARE 2
GRESIE	GRESIE	GRESIE
A: 7.53 m <sup>2</sup>	A: 2.58 m <sup>2</sup>	A: 2.74 m <sup>2</sup>
P: 10.98 m	P: 6.60 m	P: 6.75 m
H: 2.70 m	H: 2.70 m	H: 2.70 m

- LEGENDA:
- PERETI ZIDARIE DE CARAMIDA EFICIENTA CU COLURI VERTICALE 30CM SI TERMOIZOLATIE 10CM
  - PERETE DE COMPARTIMENTARE DIN BCA, 17.5 CM
  - PANOURI DE COMPARTIMENTARE GRUP SANITAR DIN HPL 1.3 CM
  - ACCES IN CLADIRE
  - PROIECTIE INVELOTOARE

CATEGORIA "C" DE IMPORTANTA A CLADIRILOR conf. ORM H.G. nr. 769/1997, LEGI nr. 10/1995 SI ORD. M.P.L.A.T. 31/10/1995 CLASA " III " DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIILOR IN CONFORMITATE CU NORMATIVUL P.100/2005 SI STAS 10100/01/1975

PROIECTANT GENERAL		SC ARH TEAM EXCELENCE SRL-D	
SEF PROIECT	ARH FLORINA FLORIAN	DATA	noiembrie 2016
PROIECTAT	ARH FLORINA FLORIAN	SCARA	1:100
DESENAT	ARH SING. STEFANA GHITA	TITLUL PLANȘII	PLAN PARTER - PROPUNERE
VERIFICAT	ARH FLORINA FLORIAN		

TITLUL PROIECTULUI		FAZA DE PROIECTARE
REABILITARE SI EXTINDERE DISPENSAR UMAN		P.T.
AMPLASAMENT: LOC. SIEUT, HR. 182, COM. SIEUT, JUDE. BISTRITA NASAUD		PROIECTOR 03/2018
BENEFICIAR: PRIMARIA COMUNEI SIEUT		PLANȘA NR. A03/1



ROMÂNIA  
JUDETUL BISTRIȚA-NĂSĂUD  
UAT COMUNA ȘIEUȚ  
CONSILIUL LOCAL



ANEXA Nr.2  
la Hot. nr. 12 din 15.04.2020



## RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară  
„DISPENSAR MEDICAL UMAN”

**Adresa:** Comuna Șieuț, str. Principală, nr. 182, jud. Bistrița-Năsăud  
**Proprietar:** COMUNA ȘIEUȚ  
**Solicitant:** COMUNA ȘIEUȚ  
**Destinatar:** COMUNA ȘIEUȚ

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului*

- Decembrie 2019 -

## SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Dispensar medical uman” situat în Comuna Șieui, str. Principală, nr. 182, jud. Bistrița-Năsăud, înscris în extrasul CF nr. 25831 Șieui, nr. cad. 25831-C1 – Dispensar uman – 147 mp (respectiv suprafețele actualizate după reabilitare conform memoriului tehnic Sc – 201 mp, Sd – 402 mp), aflat în proprietatea COMUNEI ȘIEUI, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Imobilele aferente proprietății evaluate sunt: dispensar medical uman având Sc = 201 mp. Terenul aferent în suprafață de 1.090 mp nu este supus evaluării.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii juste a acestuia și stabilirii nivelului minim al chiriei (concesiunii) conform Articolului 4, alineatul 3 din HG 884/ 03.06.2004.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Termenii de referință ai evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodelor de evaluare, inclusiv descrierea proprietății evaluate și analiza pieței imobiliare; (3) *Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului* - conține opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea justă a imobilului „Dispensar medical uman” situat în Comuna Șieui, str. Principală, nr. 182, jud. Bistrița-Năsăud, înscris în extrasul CF nr. 25831 Șieui, nr. cad. 25831-C1 – Dispensar uman – 201 mp, aflat în proprietatea COMUNEI ȘIEUI, este de:

1.272.900 lei, echivalent 266.336 euro

la cursul valutar de 4,7793 lei/EUR, valabil pentru 31.12.2019

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora, precum și precizia, credibilitatea informațiilor de piață utilizate, pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea de evaluat, este valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net pentru construcție.

Avându-se în vedere Articolul 17 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată prin Legea 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative, în cadrul căreia se menționează că "Limita minimă a prețului chiriei (concesiunii) se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente", pentru a obține nivelul minim al concesiunii, pornind de la prețul pieței, valoarea de piață a construcției menționată mai sus o împărțim la 25 de ani.

**Așadar:**

**Valoare**  $Chirle (concesiune)/an = 1.272.900 lei / 25 ani = 50.916 lei/an.$

**Valoare**  $Chirle (concesiune)/ mp/ an = 50.916 lei/an/402mp = 126,65 lei/mp/an.$

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea conține T.V.A.;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

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

CUGIR  
17.01.2020

Evaluator:





## CUPRINS

### SINTEZA EVALUĂRII

### CUPRINS

### CERTIFICARE

#### 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului
- 1.2 Prezentarea clientului
- 1.3 Prezentarea proprietarului
- 1.4 Dreptul de proprietate
- 1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Inspekția proprietății
- 1.8 Moneda raportului
- 1.9 Standardele aplicate
- 1.9 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații)
- 1.11 Clauza de nepublicare
- 1.12 Responsabilitatea față de terți
- 1.13 Ipoteze și ipoteze speciale

#### 2. EVALUAREA IMOBILULUI

- 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- 2.2 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.3 Cea mai bună utilizare
- 2.4 Analiza pieței imobiliare
- 2.5 Abordări în evaluare
  - 2.5.1 Abordarea prin cost

#### 3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 3.1. Rezultatele evaluării
- 3.2. Opinia evaluatorului

#### 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

- Anexe:
- Fișe de calcul
  - Fotografii
  - Oferte și surse de informare
  - Documente

## CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părținitori față de vreuna din părțile implicate.

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

Nici evaluatorul și nici o persoane afiliate sau implicate cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

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

ec. Bișboacă Nicolae Paul – evaluator ANEVAR



## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Dispensar medical uman” situat în Comuna Șieui, str. Principală, nr. 182, jud. Bistrița-Năsăud, înscris în extrasul CF nr. 25831 Șieui, nr. cad. 25831-C1 – Dispensar uman – 201 mp, aflat în proprietatea COMUNEI ȘIEUI, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Construcțiile aferente proprietății evaluate sunt:

- dispensar medical uman având Sc = 201 mp

Terenul aferent în suprafață de 1.090 mp nu este supus evaluării.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii juste a acestuia și stabilirii nivelului minim al chiriei (concesiunii) conform Articolului 4, alineatul 3 din HG 884/ 03.06.2004, în lucrarea de evaluare fiind estimată valoarea justă a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 100 – Cadru General.

Prezentul raport de evaluare se adresează COMUNEI ȘIEUI în calitate de client și de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

### 1.2 Prezentarea clientului

PRIMĂRIA COMUNEI ȘIEUI are sediul social în Comuna Șieui, str. Principală, nr. 197, jud. Bistrița-Năsăud, având Codul de Înregistrare Fiscală 4347372.

### 1.3 Prezentarea proprietarului

Proprietar este COMUNA ȘIEUI - domeniul public.

### 1.4 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra activului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 25831 Șieui, nr. cad. 25831 – teren intravilan 1090 mp, nr. cad. 25831-C1 – Dispensar uman – 201 mp, proprietar COMUNA ȘIEUI în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege și COMUNA ȘIEUI în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin lege.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (extras CF) fără a se face investigații sau verificări suplimentare. El este considerat integral și nerestricțiv.

### 1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piață cu particularitățile prezentate în continuare a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, ediția 2018, SEV 100 – Cadrul general.

Conform acestui standard, *valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărinoasă, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, iar valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Conform SEV 100 – Cadru general valoarea justă este „prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”.*

Tot în cuprinsul SEV 100 – Cadru general alineatul 39 se face mențiunea că „definiția valorii juste din IFRS este diferită de cea de mai sus. IVSB (International Valuation Standard Board) consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu valoarea de piață.

Datorită faptului că date de piață relative la bunuri similare (ca amplasare și caracteristici) celor de evaluat nu sunt disponibile pe piață ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe, mai ales luând în considerare faptul că piața imobiliară în zonă este o piață inactivă cu tranzacții sporadice și pentru proprietăți de mici dimensiuni, proprietăți ce nu pot fi asimilate celor ce aparțin domeniului public sau privat al comunei.

Abordarea pe bază de venituri este de asemenea imposibil de aplicat datorită faptului că bunurile imobile evaluate nu alcătuiesc o proprietate imobiliară compactă și sunt imposibil de cuantificat beneficiile aduse de către acestea, majoritatea proprietăților fiind folosite pentru servicii de utilitate publică și nu ca unități generatoare de profit (furnizare apă, servicii de salubritate, asistență socială, etc.).

Evaluarea executată conform prezentului raport prezintă o evaluare a costului de înlocuire net al activelor evaluate așa cum este acesta definit în standardele ANEVAR.

Costul de nou este costul de obținere a unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă; costul poate fi, fie al unui echivalent modern cu aceeași funcționalitate, fie costul de obținere a unei replici identice cu activul subiect. Cea de-a doua variantă este adecvată în cazul în care costul unei replici va fi mai mic decât costul unui echivalent modern sau în cazul în care utilitatea activului subiect poate fi oferită numai de o replică a acestuia și nu de un echivalent modern.

*Cost de înlocuire* - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

*Cost de reconstruire* - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

După stabilirea costului activului substituit, se fac apoi deduceri pentru a reflecta deprecierea fizică, funcțională și economică a activului subiect, când acesta se compară cu un activ înlocuitor care ar putea fi achiziționat la costul de înlocuire.

În cazul proprietăților de tip imobiliar metoda se bazează pe o estimare a valorii de piață curente a terenului pentru utilizarea curentă (dacă terenul se află în proprietate) plus costul brut curent de înlocuire (sau reconstrucție) a construcțiilor minus cota alocată pentru uzura fizică și pentru toate celelalte forme de depreciere. *Rezultatul care nu este o valoare de piață se numește estimarea costului de înlocuire net, aceasta putând fi folosită ca și surogat pentru valoarea de piață sau valoarea justă.*



## 1.6 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 15.01.2020, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspecția proprietății a fost realizată în 15.01.2020 în prezența reprezentanților proprietarului. Evaluarea a fost realizată în cursul lunii ianuarie 2020.

## 1.7 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 15.01.2020 în prezența reprezentanților proprietarului. S-au identificat imobilele, căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, ș.a.m.d.

Nu s-au efectuat măsurători ale construcțiilor de pe teren, suprafața acestora fiind preluată din planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietăților.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări sau infestări ale proprietății subiect sau ale proprietăților învecinate.

Au fost preluate informații referitoare la activele evaluate și s-au realizat fotografiile ale acestora.

## 1.8 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,7793 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

## 1.9 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare a fost luat în considerare Standardul de evaluare ANEVAR ediția 2018:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

## 1.10 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului și a zonei de amplasare a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentanții clientului, respectiv:
  - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului: extras CF, respectiv Memoriu tehnic nr. 038/2018;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
  - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
  - *Catologelor de reevaluare* ediția 1964;
  - Cursul de referință al monedei naționale;
  - Publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

### 1.11 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### 1.12 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

### 1.13 Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este integral și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Suprafețele aferente construcțiilor și terenului au fost preluate din extrasul CF, respectiv Memoriu tehnic nr. 038/2018;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;



- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții proprietarului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## 2. EVALUAREA IMOBILULUI

### 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare/ refacere a construcțiilor în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime ș.a.) fiecărui element constructiv analizat și deprecierea acumulate corespunzătoare momentului evaluării.

Pentru estimarea valorii de piață s-a optat pentru metoda costului de înlocuire net.

### 2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Imobilul evaluat este situat în Comuna Șieuș, str. Principală, nr. 182, jud. Bistrița-Năsăud, zonă preponderent agricolă, cu terenuri libere cultivate, dar și câteva spații de producție și comerciale în apropiere. Proprietatea are acces dintr-un drum asfaltat. Zona de amplasare dispune de utilități la gard – energie electrică, apă - canal și telefon.

Proprietatea evaluată este formată din:

- dispensar medical uman având  $S_c = 201$  mp;
- terenul aferent în suprafață de 1.090 mp nu este supus evaluării;

Prezentarea mai detaliată a acestora cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării și anexele la aceasta.

### 2.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat, este cea de *dispensar medical uman*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).



## 2.4 Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.;
- ✓ în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- ✓ spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;
- ✓ cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- ✓ cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

### Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Imobilul evaluat este situat în Comuna Șieuș, str. Principală, nr. 182, jud. Bistrița-Năsăud, zonă preponderent agricolă, cu terenuri libere cultivate, dar și câteva spații de producție și comerciale în apropiere. Proprietatea are acces dintr-un drum asfaltat. Zona de amplasare dispune de utilități la gard – energie electrică, apă și telefon.

Piața imobiliară specială cuprinde proprietăți cu design unic sau proprietăți a căror utilizare este limitată numai la scopul inițial (școli, grădinițe, clădiri publice, aeroporturi, gări, drumuri, parcuri, cimitire, etc.)

Piața privind activele evaluate face parte tocmai din această piață imobiliară specială pentru care nu există o piață în adevăratul sens al cuvântului care să ofere suficiente informații în vederea realizării unei analize comparative axată pe asemănările și diferențele dintre proprietăți și tranzacții care influențează valoarea și care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

### *Analiza ofertei*

*Oferta* reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

### *Analiza cererii*

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economico-financiară, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea solvabilă a scăzut atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*, constatându-se o limitare a cererii pe ambele planuri (și cel cantitativ și cel calitativ), pe fondul scăderii interesului investițional general și în cel imobiliar în special.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori imobiliari pentru orice fel de proiecte investiționale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

### *Echilibrul pieței. Previzuni*

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află cuprinsă în lista bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei, proprietate ce face parte din piața imobiliară specială pentru care nu există o piață în adevăratul sens al cuvântului care să ofere suficiente informații în vederea realizării unei analize comparative axată pe asemănările și diferențele dintre proprietăți și tranzacții care influențează valoarea și care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Având în vedere cele mai sus menționate precizăm faptul că în aceste condiții nu poate fi stabilit un raport între cererea și oferta pentru astfel de active.

## 2.5 Abordări în evaluare

### 2.5.1 Abordarea prin cost

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii rămase actualizate a construcției (în funcție de deprecierea acumulată) corespunzătoare lunii **decembrie 2019**.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea valorii actualizate;
2. Estimarea deprecierei acumulate;
3. Determinarea valorii rămase actualizate a clădirii prin scăderea deprecierei acumulate din valoarea de reconstrucție.

Evaluarea construcțiilor s-a realizat conform *Metodologiei pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2* – indicativ GV-0001/0-95 – aprobat M.L.P.A.T. cu ordinul 32/N/16.10.1995, de asemenea s-a avut în vedere HG nr. 2139/2004 (în care s-a făcut o unificare a grupelor 1 clădiri și 2 construcții speciale) și în care se prevede ca în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, evaluarea prin valoarea de reconstrucție determinată pe baza *Cataloagelor de reevaluare* ediția 1964 – este cea mai indicată metodă.



Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție a fiecărei construcții cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare* la nivelul prețurilor din 01.01.1965,
2. Actualizarea valorii de reconstrucție la prețul zilei cu ajutorul sistemului de coeficienți de indexare elaborat de Corpul Experților Tehnici în colaborare cu M.L.P.A.T.

#### 2.5.2 Determinarea costului de reconstrucție

*Cost de reconstrucție* - reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției și măsurătorilor făcute pe teren.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcție ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind fiecare obiect care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cerceiarea obiectului la rața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se încadrează clădirea într-una din subgrupele aferente grupei 1 *Construcții* - din clasificarea aprobată prin HG2139/2004;
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri de catalog din 01.01.1965, se actualizează la valoarea de reconstrucție cu coeficienți M.L.P.A.T. care sunt publicați trimestrial.

#### 2.5.3. Estimarea deprecierei acumulate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- o uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc.;
- o neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al stilului, dimensiunilor sau instalațiilor și echipamentelor atașate;
- o depreciere din cauze externe - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

În situația activelor care fac obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea lor, respectiv uzura fizică, neadecvarea funcțională și deprecierea din cauze externe.

Neadecvarea funcțională se aplică pentru unele din active în funcție de supradimensionările și posibilitățile de reconversie pentru activele ce nu vor mai putea funcționa în scopul pentru care au fost construite inițial și evaluate ca atare.

Deprecierea din cauze externe se aplică în majoritatea cazurilor, depreciere care afectează valoarea de înlocuire a clădirilor este datorată atât condițiilor specifice zonei (piață inactivă cu puțini cumpărători probabili). Starea tehnică precară a imobilelor și amplasarea în general în zone cu reputație proastă induc de asemenea o depreciere suplimentară de ordin psihologic asupra potențialilor cumpărători.

Valoarea rămasă se stabilește prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorită uzurii fizice - stabilită de Normativul P 135/1999 elaborat de M.L.P.A.T. și pe baza observațiilor făcute pe teren de către evaluator, precum și cu pierderea de valoare datorită depreciierilor din cauze externe și, în cazul unor obiective degradate puternic sau lipsite de utilitate, s-a procedat la deprecierea din cauze funcționale a valorii (neadecvare funcțională).

Gradul de uzură fizică pentru clădire s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistență, envelopea (închideri, compartimentări și învelitoare), finisaje și instalații, gradul de uzură total fiind obținut prin ponderea uzurii fiecărei componente în funcție de ponderea valorică a fiecăreia în valoarea totală, conform Normativului P 135/1999 (avizat de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 85/N/1999).

Uzurile pe componente au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

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

Deprecierea rezultată a fost determinată prin aplicarea coeficientului global de *uzură fizică* rezultat din ponderarea elementelor componente la valoarea de reconstrucție a clădirii și apoi aplicarea în cascadă a celorlalte tipuri de depreciere estimate, respectiv *neadecvarea funcțională* și *deprecierea din cauze externe*.

#### 4.1.4. Estimarea valorii rămase prin metoda costului de înlocuire net

Valoarea rămasă actualizată pentru active s-a obținut prin aplicarea deprecierei reale constatate la valoarea de reconstrucție.

Valoarea rămasă actualizată a activelor (exclusiv valoarea terenului) este de:

$$V_{\text{costuri}} = 1.272.864 \text{ lei}$$

În anexe se găsesc fișele tehnice ale construcțiilor, în care sunt prezentate descrierea, valoarea de reconstrucție, deprecierea care afectează construcțiile și valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire, considerații privind starea fizică actuală a fiecărei construcții, fotografiile reprezentative ale imobilelor, precum și fișa de evaluare a terenurilor.

Valoarea anterior prezentată este dată de valoarea totală a proprietăților componente prezentate sintetizat în cadrul anexelor „Centralizator valori”.

### 3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

#### 3.1. Rezultatele evaluării

Imobilul „Dispensar medical uman” situat în Comuna Șieut, str. Principală, nr. 182, jud. Bistrița-Năsăud, înscris în extrasul CF nr. 25831 Șieut, nr. cad. 25831-C1 – Dispensar uman – 201 mp, aflat în proprietatea COMUNEI ȘIEUT, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluat după cum urmează:

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = 1.272.864 lei

#### 3.2. Opinia evaluatorului

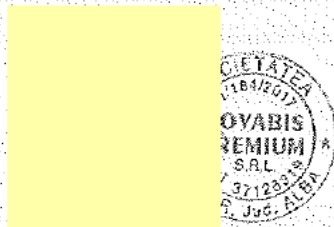
Având în vedere poziția imobilului, datele de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a imobilului este dată de metoda costului de înlocuire net (rotunjită la sute de lei) și anume:

**1.272.900 lei, echivalent 266.336 euro**

la cursul valutar de 4,7793 lei/EUR, valabil pentru 31.12.2019

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea nu cuprinde și prețul terenului aferent construcțiilor;
- Valoarea conține T.V.A.;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.





#### 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

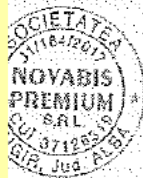
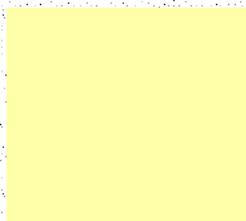
**S.C. NOVABIS PREMIUM S.R.L.** Cugir, str. Nicolae Bălcescu, nr. 17, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J1/184/2017, Cod Unic de Identificare 37126319, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0629/2019, tel./fax: 0258/750.896, e-mail: paul\_bisboaca@yahoo.com.

S.C. NOVABIS PREMIUM S.R.L. Cugir este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management” și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteci și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile.

Societatea S.C. NOVABIS PREMIUM S.R.L. este administrată de Bișboacă Nicolae Paul, care are experiență și pregătire profesională, fiind autorizat în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2005, societatea fiind membru corporativ ANEVAR din anul 2017.

Administratorul societății a urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării proprietăților imobiliare și bunurilor mobile și dispune de diplome și atestate în acest sens.



**FIȘA Nr. 1**

Clădire dispensar uman Șieuț

Catalog de reevaluare nr. 118

Fișa nr. 3

**1. OBIECTUL**

Nr. inventar	
Poziția în inventarul domeniului public	203
Data PIF	1908/2019
Vechime ani	111/0

**2. DATE CONSTRUCTIVE**

Suprafața construită (mp)	201
Înălțime pe nivel (m)	2,8
Număr nivele	P + M
Suprafață desfășurată (mp)	402

**DESCRIERE****a) Partea de construcții**

Infrastructura	fundajiți din beton izolate sub stâlpi și continue sub ziduri
Suprastructura	cadre din beton și zidărie din cărămidă
Planșeu	beton armat peste parter/ lemn și rigips la mansardă
Acoperiș	șarpantă lemn, învelitoare țiglă metalică
Închideri și compartimentări	zidărie din cărămidă
Finisaje exterioare	tencuiele drișcuite, zugrăveli structurate
Finisaje interioare	tencuiele drișcuite și gletuite, zugrăveli simple, faianță în băi
Pardoseli	gresie
Tâmplărie	PVC cu geam termopan, metal

**b) Instalații**

Electrice	iluminat fluorescent/ incandescent
Sanitare	apă - canal
Încălzire	CT proprie pe lemne

**3. STABILIREA ELEMENTELOR DE CALCUL**

3.1. Suprafața utilă (mp)	402
3.2. Înălțime	2,8
3.3. Volum	-
3.4. Diferență înălțime	-0,5

**4. CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE**

4.1. Valoarea unitară (lei/mp)	1.020
Construcții (lei/mp)	850
Instalații electrice (lei/mp)	50
Instalații sanitare (lei/mp)	110
Instalații încălzire (lei/mp)	60
Corecții de înălțime (lei/mp)	-50
Alte corecții conform catalogului (lei/mp):	

TOTAL 1.020

4.2. Valoarea totală (lei) 410.040

Construcții 321.600

Instalații 88.440

TOTAL GENERAL la 01.01. 1965 (lei) 410.040

4.3. Indice total de actualizare

de la 01.01.1965 la 31.12.2019 3,1356

4.4. Valoarea de înlocuire actualizată (lei) 1.285.721

Valoarea unitară de înlocuire (lei/m<sup>2</sup>) 3.198

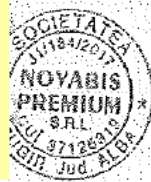
### 5. STABILIREA GRADULUI DE UZURĂ

Condiții de exploatare	normale	
Vechime ani		
Starea tehnică	foarte bună	
5.1. Gradul de uzură fizică		1%
Structura de rezistență		1%
Închideri, compartimentări, învelitoare		1%
Finisaje		1%
Instalații		1%
5.2. Neadekvare funcțională		
5.3. Depreciere din cauze externe		
Grad de uzură total cumulată		1%
6. VALOAREA RĂMASĂ ACTUALIZATĂ (lei)		1.272.864
Valoarea unitară rămasă (lei/mp)		3.166

### 7. CONSIDERAȚII PRIVIND STAREA CLĂDIRII:

Starea tehnică a clădirii este foarte bună;

Clădirea este ușor afectată de uzură ținând cont că a fost reabilitată recent.



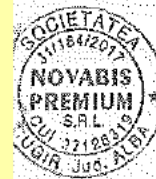
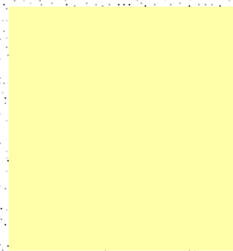


**Centralizator valori - abordarea prin costuri - domeniu public**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață (mp)	Valoare de înlocuire (lei)	Grad de depreciere	Valoare rămasă actualizată (lei)	Valoare rotunjită (lei)
1	Clădire dispensar uman Șieș	402	1.285.721	1%	1.272.864	1.272.900
	<b>TOTAL</b>		<b>1.285.721</b>		<b>1.272.864</b>	<b>1.272.900</b>

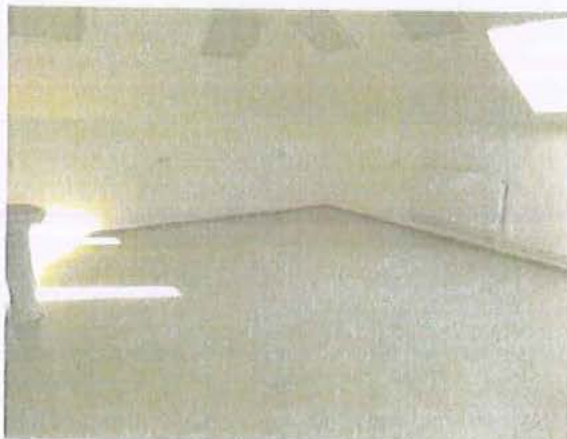
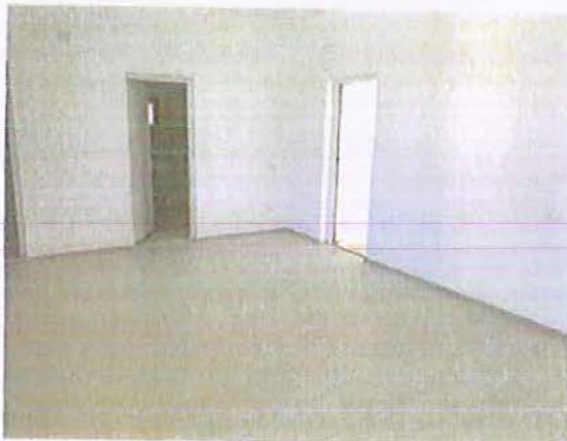
Întocmit:

ec. Bișboacă Nicolae Paul – evaluator ANEVAR















Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița

Nr. cerere 51821  
Ziua 17  
Luna 10  
Anul 2017

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 25831 Sleut



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic:296

Adresa: Loc. Sleut, Nr. 182, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	25831	1.090	Teren împrejmuit;

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	25831-C1	Loc. Sleut, Nr. 182, Jud. Bistrita Nasaud	S. construita la sol:147 mp; S. construita desfasurata:147 mp; Dispensar medical Sleut - Sanatate - cabinet medical de medicina generala si cabinet medical stomatologic, edificate in anul 1908, in regim de inaltime P din caramida acoperit cu tabla lindab. Scd=147 mp
A1.2	25831-C2	Loc. Sleut, Nr. 182, Jud. Bistrita Nasaud	S. construita la sol:66 mp; S. construita desfasurata:66 mp; Anexa gospodareasca - magazie de lemne edificata in anul 1908 in regim de inaltime P construita din lemn, acoperita cu placi de ondulin. Scd=66 mp
A1.3	25831-C3	Loc. Sleut, Nr. 182, Jud. Bistrita Nasaud	S. construita la sol:107 mp; S. construita desfasurata:107 mp; Anexa gospodareasca - magazie de materiale edificata in anul 1925 in regim de inaltime P, construita din caramida, acoperita cu placi de ondulin. Scd=107 mp

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>51821 / 17/10/2017</b>		
Act Administrativ nr. 19, din 23/04/2015 emis de Consiliul Local al comunei Sleut; Act Administrativ nr. 3705, din 12/10/2017 emis de primăria comunei Sleut; Act Normativ nr. HOTARARE GUVERN 647 bis, din 31/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SIEUT, domeniul public OBSERVAȚII: adus din cf 25015	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SIEUT, domeniul public	A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SIEUT, domeniul public	A1.2
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SIEUT, domeniul public	A1.3

#### C. Partea III. SARCINI .

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



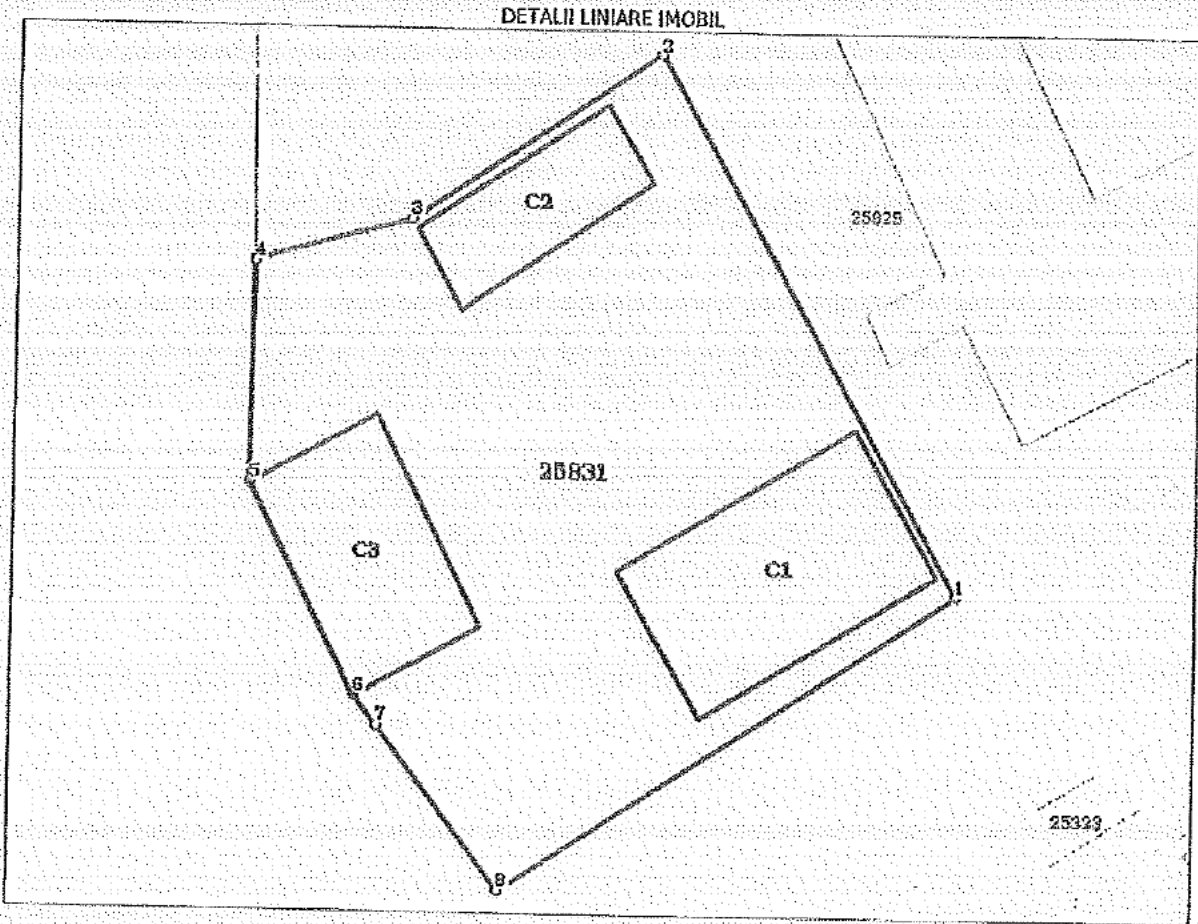


Carte Funcară Nr. 25831 Comuna/Oraş/Municipiu: Sleut  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
25831	1.090	

\* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



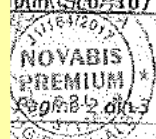
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	1.090	-	-	296	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	25831-C1	construcţii administrative si social culturale	147	Cu acte	S. construita la sol:147 mp; S. construita desfasurata:147 mp; Dispensar medical Sleut - Sanatate - cabinet medical de medicina generala si cabinet medical stomatologic, edificate in anul 1908, in regim de inaltime P din caramida acoperit cu tabla lindab, Scd=147 mp
A1.2	25831-C2	construcţii anexa	66	Cu acte	S. construita la sol:66 mp; S. construita desfasurata:66 mp; Anexa gospodareasca - magazie de lemne edificata in anul 1908 in regim de inaltime P construita din lemn, acoperite cu plac de ondulin, Scd=66 mp
A1.3	25831-C3	construcţii anexa	107	Cu acte	S. construita la sol:107 mp; S. construita desfasurata:107 mp; Anexa gospodareasca - magazie de materiale edificata in anul 1925 in regim de inaltime P, construita din caramida, acop...

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.





**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	34.35
2	3	16.937
3	4	9.195
4	5	12.226
5	6	13.148
6	7	2.082
7	8	11.437
8	1	30.618

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 3 milimetri.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 3 milimetri.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 251M.

Data soluționării,  
26-10-2017

Asistent Registrator,  
VICTORIA-MARINELA HAROSA

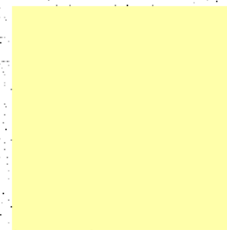
Referent,

Data eliberării,

1/1

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



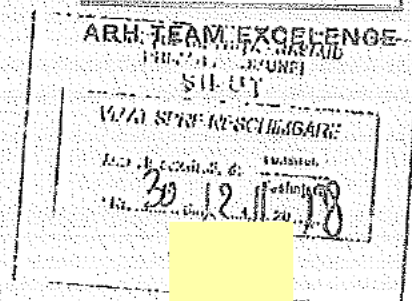
## PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Viilor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca  
J12/620/23.02.2017; CUI: 37098154  
tel: 0722 900 176; e-mail: atecuj@gmail.com, florianflorina@yahoo.com



## MEMORIU TEHNIC ARHITECTURĂ

Proiect nr. 038/2018



### I. DATE GENERALE:

1.1. Denumirea obiectivului: REABILITARE SI EXTINDERE DISPENSAR  
MEDICAL UMAN IN LOCALITATEA SIEUT, JUDET BISTRITA-NASAUD

1.2. Amplasamentul obiectivului: jud. Bistrita-Nasaud, comuna Sieut, loc. Sieut

1.3. Proiectantul general: S.C. Arh Team Excellence S.R.L.-D, Cluj-Napoca

1.4. Proiectantul de specialitate: S.C. Arh Team Excellence S.R.L.-D, Cluj-Napoca

1.5. Beneficiarul lucrarilor: PRIMARIA COMUNA SIEUT

1.6. Durata de executie a lucrarilor: 24 luni

1.7. Faza de proiectare: P.7.

### II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

#### II.1 Tema de proiectare:

Tema de proiectare, in concordanta cu studiul de fezabilitate, prevede urmatoarele interventii asupra cladirii existente:

#### Dispensar – reabilitare:

- Inlocuirea sarpantei si a invelitorii,
- Inlocuirea planseului peste mansarda,
- Anveloparea intregii cladiri,
- Inlocuirea tamplariei interioare si exterioare,
- Inlocuirea finisajelor interioare si exterioare,
- Realizarea acceselor corespunzatoare in cladire, inclusiv a rampei pentru persoane cu dizabilitati,
- Realizarea de recompartimentari astfel incat dispensarul sa satisfaca normele, exigentele si standardele in vigoare,

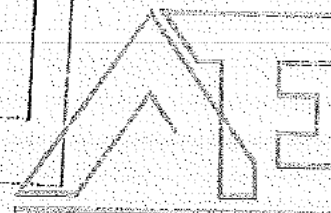
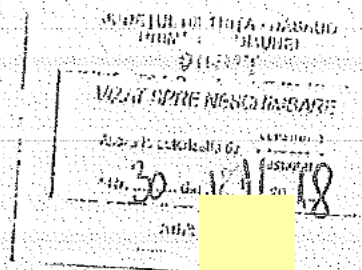


## PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Viilor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca

J12/620/23.02.2017; CUI: 37098154

tel: 0722 900 176; e-mail: atcluj@gmail.com, florianflorina@yahoo.com



ARH TEAM EXCELENCE

Constructia scolii (C1) este amplasata in partea de SE-NE a parcelei, la distanta de 16.18 m fata de limita SV, 23.60 m fata de limita NV, 2.37m fata de limita SE si 1.60m fata de limita NE

Accesul pietonal pe amplasament se realizeaza de pe latura SV a parcelei, prin intermediul unei porti de acces de 3.0 m latime. Se propune realizarea unui acces auto dar si a unor pavaje in incinta amplasamentului - avand suprafata de 166 mp.

### II.3. Descrierea obiectivului:

#### Situatia existenta

La deplasare in teren s-au identificat imobilele amplasate in intravilanul localitatii Sieut, com. Sieut, Jud. Bistrita-Nasaud, avand o suprafata construite de 320 mp si o suprafata desfasurata de 320 mp, pe suprafata de teren de 1090 mp. Amplasamentul studiat, conform extrasului CF nr 25831 al comunei Sieut, are ca proprietar Comuna Sieut.

Lucrarea a fost executata in sistem de proiectie STEREO 1970.

Terenul pe care este amplasata cladirea are forma poligonala cu orientarea NV-SE, iar cladirea dispensarului cu regim de inaltime P are in plan forma dreptunghiulara cu latura lunga orientata SV-NE.

Parcela este imprejmuita la fatada principala cu un gard realizat din stalpi metalici si plasa de sarma, acesta avand un soclu din zidarie, cu inaltimea de aproximativ 70cm, iar pe limitele laterale si cea posterioara imprejmuirea este realizata din panouri de lemn sau panouri din beton.

Cladirea dispensarului este racordata la rețeaua publicaelectrica si la cea de alimentare cu apa. Deversarea apelor menajere uzate se face prin intermediul unei fose septice vidanjabile existente pe amplasament.

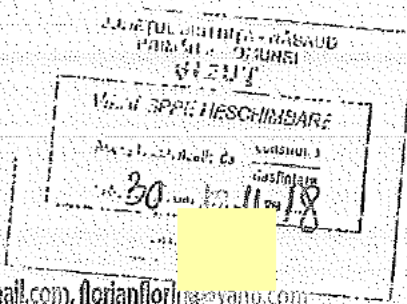


PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Vilor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca

J12/620/23.02.2017; CUI:37098154

tel:0722 900 176; e-mail: ateduj@gmail.com, florianflorin@yahoo.com



ARH TEAM EXCELLENCE

-Normativele, normele, standardele, legile, decretele in vigoare privind proiectarea constructiilor.

- Documentarea proiectantilor la fata locului si culegerea de date si discutiile purtate cu beneficiarii.

Conform temel de proiectare si termenilor de referinta privind sarcinile de proiectare, se prevede realizarea urmatoarei obiectiv: „REABILITARE SI EXTINDERE DISPENSAR UMAN IN LOCALITATEA SIEUT, COMUNA SIEUT, JUDET BISTRITA-NASAUD”.

Se propune reabilitarea cladirii, astfel incat sa se asigure conditiile de siguranta in exploatare si confort conform normelor in vigoare. Dispensarul are o capacitate de 3 cabinete de consultatii, 2 cabinete de tratament, un cabinet stomatologic, 2 sali de asteptare, grupuri sanitare pacientii/personal, vestiar personal, spatii de sterilizare.

Cladirea existenta prezinta urmatoarele degradari:

Degradarea invelitoarei a dus la distrugerea sarpantei precum si a planseului de lemn aflat deasupra etajului 1. Acestea se vor inlocui prin proiect.

Degradarea trotuarelor perimetralei cladirii precum si lipsa unui traseu de scurgere a apelor pluviale a dus la degradarea elevatiilor. Pentru realizarea unui traseu se vopsarghe trotuarele existente si se propun trotuare perimetrare noi.

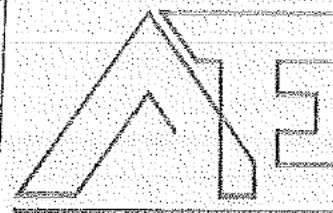
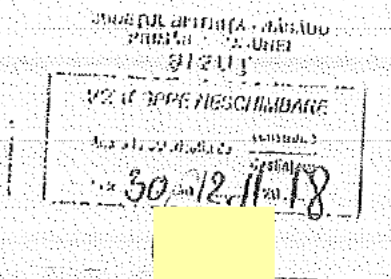
Se propune realizarea unei pardoseli noi, peste placa pe sol existenta formata din urmatoarele straturi: termoizolatie, polistiren extrudat de 3.5 cm, sapa de beton armat, 4.5cm si pardoseaua finita doirita (parchet/ gresie). Aceasta noua pardosea va duce la ridicarea cotei de calcare cu 8 cm, ceea ce duce la o modificare a inaltimii golurilor de usa. Unde inaltimea finala va rezulta mai mica de 2.10 cm se propune demolarea butandrugilor vechi si amplasarea de butandrugii prefabricati noi, astfel incat noile goluri de usa sa fie in concordanta cu prevederile PSI. Se vor executa reparatii la tencuieli interioare a spatiiilor la care se necesita acest lucru, iar vopsirea tuturor spatiiilor interioare cu superlavabil. Peretii salilor de asteptare, holurilor si casai de scara se vor placa cu tapet PVC vinil la o inaltime de 1.50m.

Pentru anveloparea cladirii se va folosi : la pereti –termoizolatie polistiren expandat de 10 cm, la soclu-polistiren extrudat de 5 cm; intre grinzile de pod peste



## PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Villor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca  
J12/620/23.02.2017; CUI: 37098154  
tel: 0722 900 176; e-mail: ateccluj@gmail.com, florianflorina@yahoo.com



ARH TEAM EXOELENCE

- Suprafata construita propusa la nivelul parterului dispensarului este de 200.88 mp pe terenul studiat cu suprafata de 1090 mp, rezultand un

POT propus = 18.43 %;

- Suprafata desfasurata propusa a dispensarului este de 401.76 mp pe terenul studiat cu suprafata de 1090 mp, rezultand un CUT propus = 0.37

La calculul suprafetelor propuse nu s-a tinut cont de grosimea termoizolatiei

### Amplasare, aliniamente, accese, parcar:

Amplasat in judetul Bistrita-Nasaud, comuna Sleut, localitatea Sleut, terenul este de forma poligonala cu orientare NV-SE, aceasta fiind o parcela de colt. Pe latura SE parcela este delimitata de drumul judetean DJ 154C, iar pe latura V este delimitata de un drum de exploatare.

Din punct de vedere al aliniamentelor cladirea dispensarului se afla la o distant de 14,18 m fata de limita SV a parcelei, la o distant de 12,56 m fata de limita NV a parcelei, la o distant de 1.61 m fata de limita NE a parcelei si la o distanta de 2.37 m fata de limita SE a parcelei.

Accesul pietonal si cel auto se realizeaza de pe latura SV, prin 2 porti cu latimea de 3 m pentru accesul auto, respective 1.5m pentru accesul pietonal.

Cladirea dispensarului va avea 2 locuri de parcare pentru personalul medical, un loc de parcare va avea dimensiunea de 2.5m x 5m.

### Analiza circuitelor:

#### Subsol:

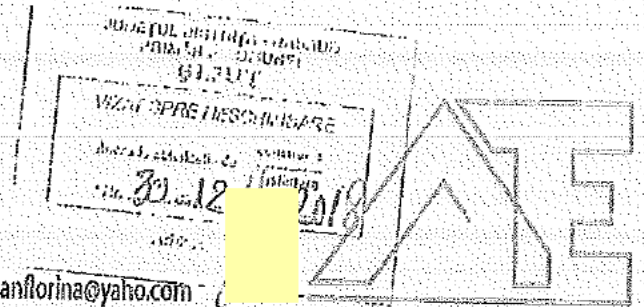
Accesul la subsol se face printr-un pachet de 6 trepte, pe latura SV, acesta pastrandu-si functiunea de depozitare.

## PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Viilor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca

J12/620/23.02.2017; CUI: 37098154

tel: 0722 900 176; e-mail: ateculuj@gmail.com, florianflorina@yahoo.com



ARH TEAM EXCELENCE

cu dispozitiv de închidere pentru a nu permite accesul persoanelor neautorizate, și compartimentul destinat deșeurilor medicale nepericuloase, ambele compartimente fiind dotate cu sursa de apă.

### Analiza funcțiilor:

Din punct de vedere al funcțiilor încăperilor modificările sunt la nivelul parterului și constau în următoarele:

Cabinetul ginecologic devine cabinet de tratament 1

Zona cu cabinetul de consultații, sala de așteptare 2, cabinetul de tratament, cabinetul stomatologic primește funcțiunea de cabinet de consultații 1 cu spațiu de sterilizare, cabinet stomatologic cu spațiu de sterilizare și vestiar comun pentru cele 2 cabinete.

Holul de intrare, sala de așteptare 1, sterilizarea și holul de acces pod devin sala de așteptare, și grup sanitar pentru persoanele cu dizabilități.

### Plastica și limbajul arhitectural:

#### Soluția arhitecturală:

#### Parter:

Datorită extinderii clădirii își schimbă forma în plan, respectiv din forma dreptunghiulară capătă forma de L, extinderea realizându-se pe direcția NE.

Se modifică regimul de înălțime din P în P+M, păstrându-se înălțimea maximă a coamei, respectiv +9.00m și înălțimea corniselor de +4.60m.

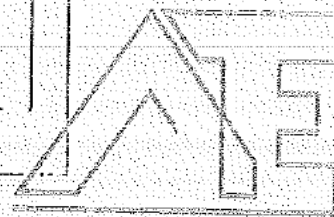
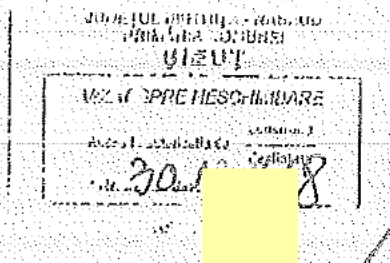
Datorită mansardării, dimensiunile golurilor de la nivelul parterului se modifică, mai exact înălțimea golului se transformă din 2.1m în 1.50m în propunere, lățimea acestora fiind aceeași.

Pe direcția SV se modifică atât fațada clădirii cât și accesul datorită extinderii la nivelul parterului.



PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Villor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca  
 J12/620/23.02.2017; CUI: 37098154  
 tel: 0722 900 176; e-mail: ateccluj@gmail.com, florianflorina@yahoo.com



ARH TEAM EXCELENCE

Alcatuire si schema functionala:

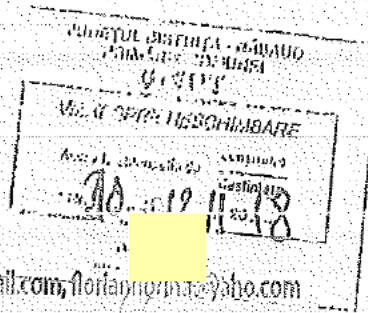
	SUPRAFATA (mp)
<b>DISPENSAR - SUBSOL - cota -2.14</b>	
Depozitare	24.34
<b>TOTAL SUBSOL : S. UTILA (mp)</b>	<b>24.34</b>
<b>TOTAL SUBSOL : S. CONSTRUITA (mp)</b>	<b>30.91</b>
	<b>SUPRAFATA</b>
<b>DISPENSAR - PARTER - cota ±0,00</b>	<b>(mp)</b>
<b>FUNCTIUNE</b>	
Centrala termica	16.79
Casa scarii	13.16
Grup sanitar femei	5.28
Grup sanitar barbati	5.06
Grup sanitar dizabilitati	6.74
Vestiar	7.53
Sterilizare 1	2.58
Sterilizare 2	2.74
Cabinet consultatii 1	32.65
Cabinet tratament 1	19.54
Sala de asteptare 1	23.89
<b>TOTAL PARTER : S. UTILA (mp)</b>	<b>161.21</b>
<b>TOTAL PARTER : S. CONSTRUITA (mp)</b>	<b>200.66</b>

## PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Villor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca.

J12/620/23.02.2017; CUI: 37098154

tel: 0722 900 176; e-mail: ateccluj@gmail.com, floriana@atce.ro



ARH TEAM EXCELENCE

### Descrierea lucrarilor:

Realizarea reabilitarii extinderii dispensarului presupune urmatoarele lucrari:

#### Demolari si desfiintari

Se propune demolarea totala a invelitorii, a sarparentelii a planseului peste parter.

Datorita extinderii propuse se va demola peretele din axul "C" intre axele "1" si "2". Toate lucrarile de demontare vor fi incepute numai dupa verificarea rezemarii elementelor care nu vor fi demontate si care se gasesc in legatura cu cele care urmeaza a fi demolate. Lucrarile de demontare vor fi executate manual, de sus in jos, fara producerea de socuri sau vibratii care sa poata duce la deteriorarea elementelor adiacente celor care se demonteaza. La executia lucrarilor de demontare vor fi respectate toate normele si normativele in vigoare care reglementeaza executia unor astfel de lucrari.

Se propune realizarea unei pardoseli nou formata din urmatoarele straturi : termoizolatie, polistiren extrudat de 5 cm, sapa de beton simplu armat de 4.5 cm si pardoseaua finita dorita ( parchet/ gresie). Aceasta noua pardoseala duce la ridicarea cotei de calcare cu 8 cm, ceea ce duce la o modificare a inaltimii golurilor de usa. Unde inaltimea finala va rezulta mai mica de 2.10 cm se propune demolarea buiandrugilor vechi si amplasarea de buiandrugii prefabricati noi, astfel incat noile goluri de usa sa fie in concordanta cu prevederile PSI. . Se vor executa reparatii la tencuile interioare a spatiilor la care se necesita acest lucru, iar vopsirea tuturor spatiilor interioare cu superlavabil. Peretii salilor de asteptare, holurilor si casai de scara se vor placa cu tapet PVC vinil la o inaltime de 1.50m.

#### Umpluturi si sapaturi

Sapaturi pentru fundatii necesare la realizarea extinderii si a imprejmuirii - executate cat mai aproape de forma si dimensiunile precizate in plansele de specialitate, astfel incat sa necesite un volum minim de umplutura. Sapaturile vor fi executate respectandu-se prevederile din "Normativul privind executarea lucrarilor de

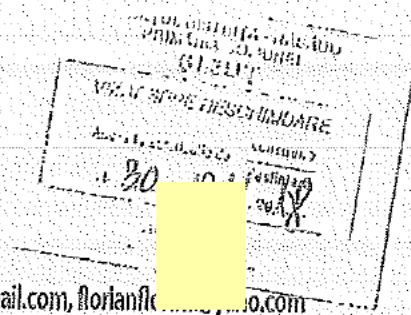


## PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Viilor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca

J12/620/23.02.2017; CUI: 37098154

tel:0722 900 176; e-mail: ateculuj@gmail.com, florianflorin@yahoo.com



ARH TEAM EXCELLENCE

zidarilor si incadrarea diferentelor in abaterile admise mentionate in regulamentele in vigoare, se va verifica zidaria – mortarul din rosturi trebuie sa fie complet intarit, se vor curata rosturile din zidarie pe o adancime de 3-5 mm, etc.

In grupurile sanitare peste tencuiala driscuita se vor monta placi de faianta ceramica, dimensiuni minime 20x30 cm, culoare crem pana la cota +1.20 metri fata de cota pardoselli finite a incaperilor. Placile de faianta se vor monta folosind un adeziv pentru placari ceramice de interior. Se vor lasa rosturi de min. 2 mm intre placile de faianta, care ulterior vor fi umplute cu chit pentru rosturi.

Compartimentarea grupurilor sanitare se va realiza cu panouri HPL cu grosimea de 13mm. Ridigizarea fatadei se face printr-un profil superior de aluminiu 10 vopsit, cu diametrul de 45 mm, care asigura soliditatea si rigiditatea intregului ansamblu fixat decalat de fatada, spre interiorul cabinei, profilul superior este conectat cu fiecare perete de fatada prin doi suporti de aluminiu. Feroneria (balamale, manere si sistemul de inchidere) este de aluminiu turnat si vopsit cu pulberi in camp electrostatic - model texturat. Picioarele au tija filetata din otel inox, iar talpa, masca si furca sunt din ABS sau se realizeaza integral din INOX.

De la cota faiantel peretii vor fi finisati cu zugraveli lavabile culoare crem. De asemenea in centrala termica peretii vor fi finisati cu zugraveli lavabile pe baza de ulei in doua straturi, culoare crem pe intreaga lor inaltime.

Acestea vor fi aplicate pe un strat suport format din glet si amorsa, aplicate peste tencuiala driscuita de interior. Restul incaperilor vor avea peretii finisati cu zugraveli lavabile de interior, culoare crem, aplicate peste glet (aplicat peste tencuiala driscuita) dupa tratarea acestuia cu amorsa.

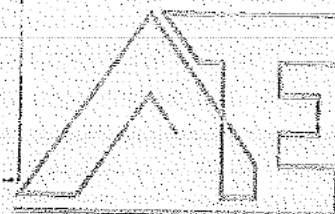
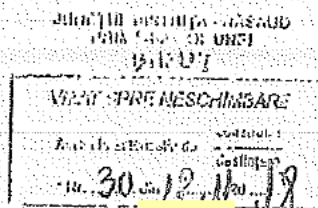
Aplicarea tuturor zugravellilor se va face numai dupa ce in prealabil s-a verificat stratul suport, s-au reparat eventualele defecte ale tencuielilor, s-au incheiat lucrarile de placaje, gletuire, montare de tamplarii, montare pardoselli.

Pentru finisarea tavanelor de la parter, sub planseul de beton se vor aplica tencuieli driscuite de interior pentru tavane cu grosimea de aproximativ 2 cm peste care se va aplica glet, amorsa si zugraveli lavabile culoare crem. Planseul de peste etaj, va fi realizat din grinzi de lemn si va avea o termolizolatie din vata minerala. Pe



## PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Vilor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca  
112/620/23.02.2017; CUI: 37098154  
tel: 0722 900 176; e-mail: atecuj@gmail.com, florianflorina



ARH TEAM EXCELENCE

surse care ar duce la ridicarea ei. Masurile chimice consta in impregnarea superficiala sau profunda cu substante antiseptice si fungicide.

Masurile de evitare si intarziere a arderii lemnului se realizeaza prin masuri constructive sau chimice, care consta in impregnarea pieselor de lemn, inainte de punerea lor in opera, cu substante ignifuge, astfel lemnul poate fi inclus in categoria materialelor de constructie greu combustibile neinflamabile. Masurile chimice consta in tratarea cu substante chimice, care trebuie sa fie stabile in timp, sa nu aiba actiune coroziva asupra metalelor, sa nu favorizeze putrezirea si sa nu modifice rezistentele lemnului.

### Lucrari de finisaje exterioare:

Pentru realizarea invelitorii cladirii, se va utiliza tabla metalica profilata.

Coamele se vor suprapune pe 70-80 mm. Fixarea lor se va face cu suruburi cu garnitura de cauciuc, introduse prin gaura aflata pe partea ingusta a coamei. Surubul prinde si o agrafa de tabla ce se intoarce peste muchia coamei superioare. Doliiile vor fi din tabla de 0.5mm, prinsa de sipci prin copci de tabla, pe minimum 40 cm latime. Faturile dolliilor din tabla vor fi duble si cositorite.

Invelitoarea din tabla metalica profilata se va aseza pe doua randuri de sipci. Peste capriorii de lemn se va monta astereala peste care se va aseza o folie hidroizolanta. Sipciile se vor monta peste folia hidroizolatoare. Invelitoarea de la poala acoperisului va depasi marginea cu 5 mm, colectarea apelor fiind prevazuta in jgheaburi.

Colectarea si evacuarea apelor pluviale de pe acoperis se va face prin intermediul unui sistem pluvial cu jgheaburi si burlane din tabla de otel zincata la cald, tratate cu vopsele rezistente la radiatia UV si impermeabile, cu protectie multistrat pe ambele fete. Jgheabul va avea diametrul de de diametru 16 cm si burlanul va avea diametrul de 10 cm. Acestea se vor confectiona din tabla zincata de 0,5mm, respectand indicatiile din proiectul tehnic.

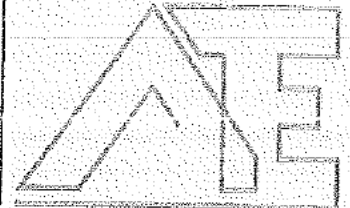
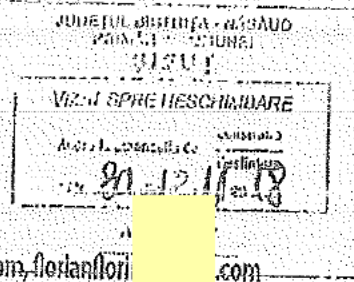
Asezarea jgheaburilor trebuie sa fie cu minimum 1 cm si maximum 5 cm sub plicatura streasinii. Jgheaburile vor fi fixate prin cleme prinse pe capriori. Clemele vor



## PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Viilor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca  
J12/620/23.02.2017; CUI: 37098154

tel: 0722 900 176; e-mail: atelcluj@gmail.com, floriantflori.com



ARH TEAM EXCELENȚE

glafurilor, după aplicarea sistemului termoizolant, se va aplica o hidroizolație pe un mortar de pantă.

Toate elementele metalice de tip balustrade, se vor vopsi cu vopsele ce trebuie să fie aplicate și să se prezinte în condiții foarte bune, fără straturi stravezii, pete, desprinderi, cute, basici, scurgeri, crapături, fisuri care pot genera desprinderi, aglomerări, decoloranți, neregularități din chituire sau șlefuire, fire de par, urme de vopsea insuficient amestecată și altele asemenea.

Pentru siguranța în exploatare la nivelul rampelor și scării, s-au prevăzut balustrade metalice, cu mană curentă metalică, cu înălțimea de 1 m, a se vedea planșele de arhitectură.

### Structura

Modernizarea obiectivului din punct de vedere structural presupune doar înlocuirea structurii planșului din lemn de peste mansardă și înlocuirea structurii din lemn a șarpantei. Aceste operațiuni nu modifică regimul de încărcare al structurilor existente, astfel nu vor fi necesare lucrări de consolidare ale structurilor existente, numai în cazul în care la desfășurarea lucrărilor se vor descoperi deteriorări ale structurilor. În cazul în care se vor descoperi deteriorări ale elementelor structurale, se vor semnala proiectantului pentru stabilirea măsurilor de consolidare și reparații conform cerințelor de rezistență și stabilitate în vigoare.

Structura este concepută pentru realizarea cerințelor de rezistență, stabilitate și durabilitate, în condițiile cerințelor funcționale și arhitecturale impuse prin proiect și cerute de beneficiar.

Clasele din beton corespund Eurocode 2 pentru beton armat și Eurocode 5 pentru lemn.

### Suprastructura:

Planșul de la cota +2.90m (peste parter) va fi din beton armat cu grosimea de 15cm și grinzi de beton cu dimensiunea de 25x30cm, centurile vor avea dimensiunea de 20x30cm sau 30x30cm.

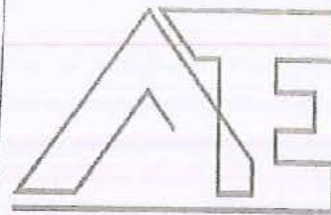
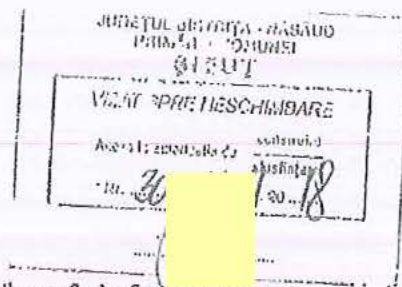


PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Viilor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca

J12/620/23.02.2017; CUI: 37098154

tel: 0722 900 176; e-mail: ateccluj@gmail.com, florianflorinba@yahoo.com



ARH TEAM EXCELENCE

x 40 x 4mm, finisajul fiind din table expandata cu grosimea de 3 mm. Rampa are prevazuta o balustrada metalica cu inaltimea de 1m. Rampa este dotata cu o mana curenta special conceputa pentru persoanele cu dizabilitati..

#### Retele si utilitati

- Alimentarea cu apă a cladirii este realizata de la reseaua publica existenta.
- Apele uzate menajere vor fi colectate intr-un bazin vidanjabila aflata pe amplasament
- Alimentarea cu energie electrică este realizata prin bransamentul existent la reseaua electrica.
- Instalatii termice –cladirea nu detine bransament la reseaua publica de gaz.

UTILITATILE VOR FI PREZENTATE MAI PE LARG IN MEMORIILE DE INSTALATII.

### III. MASURI PENTRU ASIGURAREA CERINTELOR DE CALITATE CONFORM LEGII NR. 10/1995 (completata prin HG 498/2001, Legea nr. 587/2002 si prin LEGEA 123/2007)

#### a) Cerinta A1 - Rezistenta si stabilitate mecanica

Din punct de vedere structural constructia prezinta un grad adecvat de siguranta privind "cerinta de siguranta a vietii", fiind capabila sa preia actiunile seismice, cu o marja suficienta de siguranta fata de nivelul de deformare, astfel incat vietile sa fie protejate.

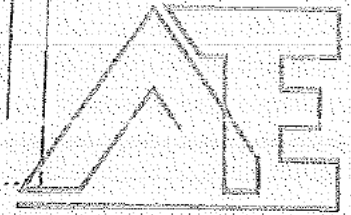
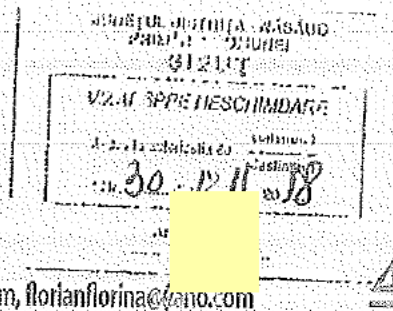
Structura de rezistenta este cu fundatii si elevatii din beton armat, pereti portanti din zidarie de caramida de 30 cm, cu samburi, grinzi, centuri, plansee din beton armat si planseu de lemn si sarpanta din lemn ignifugat cu invelitoare din tigla ceramica.

## PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Villor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca

J12/520/23.02.2017; CUI: 37098154

tel: 0722 900 176; e-mail: ateccluj@gmail.com, florianflorina@yahoo.com



ARH TEAM EXOELENCE

Clădirea dispune de condițiile specifice pentru asigurarea intervenției în caz de incendiu, precum și cale de acces de dimensiuni care să permită accesul utilajelor de intervenție în caz de urgență, accesibilitatea sursei de alimentare cu apă care asigură un debit suficient, existența substanțelor de stingere prin prevederea de stingătoare portabile și transportabile.

Ca măsuri de protecție la incendiu toate elementele de lemn din șarpanta, precum și podina vor fi tratate cu soluții ignifuge.

Clase de reacție la foc:

Fundații din beton, incombustibile A1;

Pereți portanți exteriori și de compartimentare din cărămidă tencuită, 20-25-30-37,5 cm grosime, incombustibili A1, REI 240;

Planșeu din beton armat, 15 cm grosime, incombustibil A1, REI 45;

Tavan (planșeu) din grinzi din lemn ignifugat, cu vată minerală între grinzi, placat cu gips-carton rezistent la foc, practic neinflamabil B-s2d0, EI 45;

Șarpanta peste etaj din lemn ignifugat, învelișoarea din tablă fâșuită, clasa de reacție la foc C\_ROOF (t<sub>1</sub>);

### d) Cerința D – Igiena, sănătatea oamenilor și protecția mediului

Finisajele prevăzute sunt în conformitate cu normele aflate în vigoare, s-a asigurat iluminatul natural și artificial, s-a ținut cont de recomandările normativului privind concentrațiile admisibile în aerul încăperilor, ale noxelor provenite din materialele de construcții, toate încăperile sunt ventilate natural prin ferestre cu ochiuri mobile, s-a asigurat etanșetatea la apă și vânt a tamplariei, apele meteorice vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi îndepărtate de clădire.

### d) Cerința E – Izolarea termică, hidrofuga și economia de energie

S-a asigurat izolarea termică prin termoizolație cu vată minerală cu densitate mare, având grosimea de 20 cm la planșeu peste mansarda, termoizolație din polistiren expandat 10 cm la exteriorul zidăriei perimetrice, termoizolație din polistiren extrudat de densitate mare de 5 cm sub placa de la parter, izolarea termică și fonică

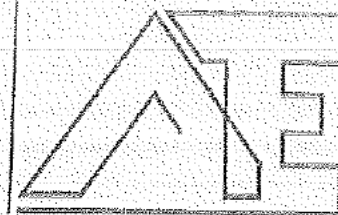


PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Viilor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca  
J12/620/23.02.2017; CUI: 37098154

tel: 0722 900 176; e-mail: atecuj@gmail.com, florianflor

PROIECTUL DE PROIECTARE - NISAMU  
PROIECTAREA DE LA A-Z  
31.11.17  
VIZAT SI PE NECONSTRUIT  
Anexa la proiectul de proiectare  
nr. 30.12.17  
data  
18  
scara  
1:20  
18



ARH TEAM EXCELENCE

## V. GRAFICE DE LUCRU, PROGRAMUL DE RECEPTIE

Proiectantul impreuna cu beneficiarul si constructorul au intocmit un grafic de control pe santier a tuturor lucrarilor in care se vor mentiona, stadiile fizice care trebuiesc verificate in conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995, pentru asigurarea calitatii constructiilor, rezistenta si stabilitatea acestora. Prin acest grafic se stabilesc receptii pe stadii fizice, faze determinante, incercari, probe si receptii la punerea in functiune.

## VI. PROTEJAREA LUCRARILOR EXECUTATE SI A MATERIALELOR

Din cota de organizare de santier, antreprenorul va amenaja depozite acoperite, platforme, rastele pentru pastrarea in bune conditii a tuturor materialelor necesare.

Materialele ce se introduc in opera trebuie sa fie insotite de buletine de calitate de la furnizor, iar depozitarea si manipularea trebuie facuta astfel incat sa nu altereze calitatea acestora.

## VII. CURATENIA IN SANTIER

Pe toata perioada de executie a lucrarilor de constructii, pe santier se va pastra ordinea si curatenia, se va elimina risipa si degradarea materialelor ce se pun in opera.

Antreprenorul este obligat sa respecte prevederile "Legii Mediului".

La intocmirea proiectului au fost respectate prevederile care privesc proiectarea din urmatoarele norme de protectiva muncii:

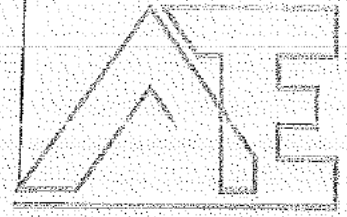
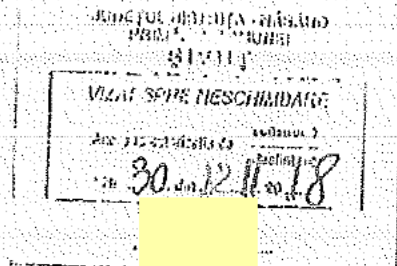
- Regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii –Buletinul constructiilor nr.5, 6, 7, 8/1993;
- Norme generale de protectia muncii – elaborate de Ministerul Muncii si Protectiei Sociale si Ministerul Sanatatii – 1996;
- Legea 319/2006 a securitatii si sanatatii in munca – Normele metodologice de aplicare: HG 1425/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a LEGII 319/2006

PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Villor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj Napoca

J12/620/23.02.2017; CUI: 37098154

tel:0722 900 176; e-mail: ateccluj@gmail.com, florianflorin@eeyano.com



ARH TEAM EXCELENCE

Anvelopei cladirilor de locuit existente, in vederea reabilitarii si modernizarii lor termice

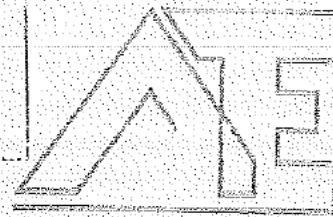
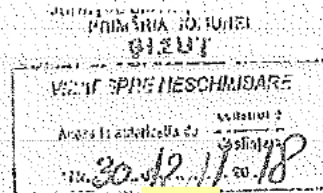
- SC 007-2002 Solutii cadru pentru reabilitarea termo-hidro-energetica a anvelopei cladirilor de locuit existente.
- PCC - 016/2000 Procedura privind tehnologia pentru reabilitarea termica a cladirilor folosind placi din materiale termoizolante.
- GT 043-02 Ghid privind imbunatatirea calitatilor termoizolatoare ale ferestrelor la cladirile civile existente.
- GP 058/2000 Ghid privind optimizarea nivelului de protectie termica la cladirile de locuit.
- GT 039-2002 Ghid de evaluare a gradului de confort higrotermic din unitatile functionale ale cladirilor existente.
- GT 040-2002 Ghid de evaluare a gradului de izolare termica a elementelor de constructie la cladirii existente, in vederea reabilitarii termice
- C 107/0-2002 Normativ pentru proiectarea lucrarilor de izolatii termice la cladirii (revizuire C 107/82)
- C 107/2005 Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de constructie ale cladirilor
- NP 040-2002 Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea hidroizolatiilor la cladirii
- NE 001-96 Normativ privind executarea tencuilelor umede, groase si subtiri .
- C 17-82- Instructiuni tehnice privind compozitia si prepararea mortarelor de zidarie si tencuieii
- NP 064-2002 Ghid privind proiectarea, executia si exploatarea hidroizolatiilor cu Materiale bituminoase si polimerice
- NP 121-2006 Normativ privind reabilitarea hidroizolatiilor bituminoase ale acoperisurilor cladirilor.
- MP 022-2002 metodologie pentru evaluarea performantelor termotehnice ale materialelor si produselor pentru constructii



PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Villor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca  
J12/620/23.02.2017; CUI: 37098154

tel:0722 900 176; e-mail: ateculuj@gmail.com, florianflorina@yahoo.com



ARH TEAM EXCELENCE

## INSTRUCTIUNI PENTRU URMARIREA COMPORTARIII IN TIMP A LUCRARIII

### 1. GENERALITATI

Prevederile instructiunii au la baza Legea nr. 10/1995, prevederile HG nr. 766/1997 privind calitatea in constructii, normele republicane P 130-99 - Norme privind comportarea in timp a constructiilor, inclusiv supravegherea starii tehnice a acestora. Urmarirea comportarii constructiilor este o activitate sistematica de culegere si valorificare a informatiilor rezultate din observarea si masurarea unor fenomene ce caracterizeaza proprietatile constructiilor in procesul de interactiune cu mediul ambiant natural, precum si cu sine insasi.

Urmarirea comportarii in exploatare este o componenta a calitatii in constructii. Urmarirea comportarii in exploatare si a interventiilor in timp este evaluarea starii tehnice a constructiei si mentinerea aptitudinii in exploatare pe toata durata de existenta a acesteia.

Urmarirea curenta se realizeaza prin examinarea vizuala directa si cu mijloace simple de masurare in conformitate cu prevederile din cartea tehnica si din reglementarile tehnice specifice, pe categorii de lucrari si de constructii. Tinand seama de natura terenului de fundare cat si de structura de rezistenta a cladirii, urmarirea comportarii constructiei se va face prin supravegherea curenta a starii tehnice pe intreaga durata de serviciu a constructiei. Supravegherea curenta a starii tehnice care va fi organizata si executata de beneficiar se va face prin observare directa si cu ajutorul unor mijloace de masurare de uz curent si are ca obiect constatarea starii constructiei, identificarea degradarii si a avariilor ce s-au produs in cursul procesului de exploatare sau ca urmare a fenomenelor naturale (seisme, alunecari de teren, etc.) sau a altor fenomene exceptionale (incendii, explozii, etc.).

Scopul urmaririi comportarii constructiilor consta in:

- asigurarea aptitudinilor pentru exploatare pe durata de serviciu normata, prin aplicarea la timp a masurilor de intretinere si reparatii;

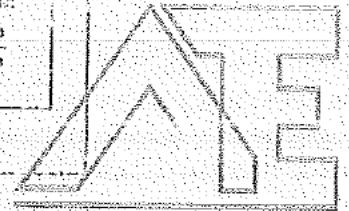
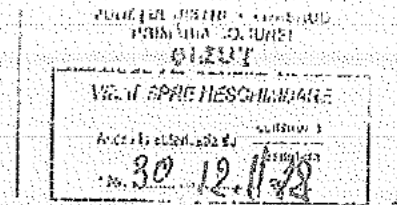


## PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Viilor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca

J12/620/23.02.2017; CUI: 37098154

tel: 0722 900 176; e-mail: atecduj@gmail.com, florianflorina@yahoo.com



ARH TEAM EXCELENCE

Supravegherea curenta a starii tehnice, care va fi organizata si efectuata de beneficiar, se va face vizual, prin observare directa si cu ajutorul unor mijloace de masurare simple de uz curent si are drept obiect constatarea starii constructiei, identificarea degradarilor avariilor ce s-au produs prin exploatarea sau ca urmare a fenomenelor naturale (cutremure, inundatii) sau a altor evenimente (incendii, explozii, deversari sau degajari de substante active).

Urmărirea comportării în timp se realizează obligatoriu prin verificări periodice trimestriale și anuale și verificări operative după producerea unor fenomene naturale sau evenimente ce pot afecta construcția.

Instrucțiunile pentru urmărirea comportării în timp a construcției sunt detaliate pentru fiecare din parametrii de calitate enumerați mai sus și pentru fiecare element de construcție.

### Tamplarie:

Beneficiarul va controla (o dată la 1 an) tamplaria.

- se verifică integritatea, geometria și aspectul închiderii;
- se semnalizează spaturile, fisurile, lipsurile porțiunilor vitrate, iar pentru prevenirea acestora se va controla starea de degradare a garniturii de etansare, a elementelor de fixare a panourilor de sticlă sau profilul pe rame de susținere;

- la elementele mobile, care se deschid, se va verifica integritatea și funcționarea

- corectă a mecanismelor de deschidere, închidere, etanșitate în poziția închisă și sistemul de fixare în poziție deschisă și sistemele mecanice de acționare;

- se va acorda o atenție deosebită curățirii zonelor vitrate și întreținerii;

- se vor face verificări operative după producerea de fenomene sau solicitări deosebite (seism, incendii, explozii).

Se vor remedia deficiențele constatate.

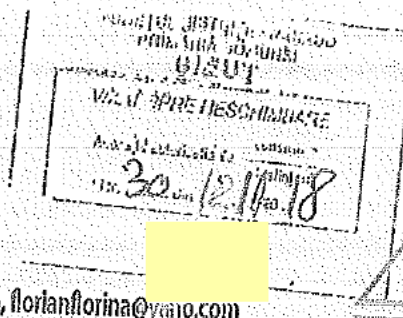


## PROIECTARE DE LA A-Z

Str. Viilor, Nr. 20C, Ap. 19, Cluj-Napoca

J12/620/23.02.2017; CUI: 37098154

tel: 0722 900 176; e-mail: atecuj@gmail.com, florianflorina@yahoo.com



ARH TEAM EXCELENCE

Funcție de situația de pe teren constructorul este obligat să ia toate măsurile preîntâmpinării producerii accidentelor de muncă, funcție de tehnologia aplicată și de dotarea tehnică pe care o are.

### 4. PROTECTIA ÎMPOTRIVA ÎNCENDIILOR

Prezentul proiect a fost întocmit în conformitate cu următoarele legi și norme:

- Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor
- Norme generale de protecție împotriva incendiilor la proiectarea și realizarea construcțiilor P 118-99;
- C 300-94 - Normativ de prevenire și stingere a incendiilor pe durata executării lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
- Ord. 269/431/2008 – Ordin al ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor și al ministrului internelor și reformei administrative pentru modificarea și completarea Regulamentului privind clasificarea și încadrarea produselor pentru construcții pe baza performanțelor de comportare la foc aprobat prin Ordin al ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului și al ministrului de stat și al ministrului administrației și internelor nr. 1.822/394/2004.
- Norme generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul M.I. 163/2007, publicat în M.O. nr.216 din 29 martie 2007.

Intocmit,

arh. Florina Nicoleta FLORIAN

### **STUDIUL DE OPORTUNITATE**

privind concesionarea fără licitație publică a două spații din imobilul Dispensar uman Șieuț (parter), situat în localitatea Șieuț, nr.184, înscris în CF 25831 Șieuț, Nr. cadastral 25831-C1, aparținând domeniului public al comunei Șieuț, destinate pentru cabinete medicale de medicină generală de familie și cabinet stomatologic, utilizate doar în scopul desfășurării de activități medicale, specifice, pentru și în folosul locuitorilor comunei Șieuț

#### **A. Descrierea imobilului ce aparține proprietății publice a comunei Șieuț:**

- Terenul este amplasat în comuna Șieuț satul Șieuț nr. înscris în CF 25831 Șieuț, Nr. cadastral 25831-C1, având ca vecinătăți terenuri aparținând domeniului public al comunei, conform schitei - Anexa nr. 1
- Regimul juridic - domeniului public, al comunei Șieuț și este situat în intravilanul localității Șieuț.
- Folosința imobilului - este destinat pentru cabinete medicale.
- Reglementările privind funcțiunea acestuia - imobilul dispune de acces auto la drumul public, dispune de utilități ca: energie electrică trifazată, alimentare cu apă, canalizare, încălzire centrală cu centrală pe lemn;

#### **B. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică acordarea concesiunii:**

- preluarea spațiului prin concesiune - cabinet medicină generală de familie și cabinet stomatologic;
- interesele economico-financiare - venituri la bugetul local;
- sociale - îmbunătățirea serviciilor și activităților medicale de medicină generală de familie și stomatologie, pentru și în folosul locuitorilor comunei Șieuț.
- mediu - prin activitatea propusă a se desfășura - nu se vor afecta condițiile de mediu, se propune ambientarea mediului prin realizarea unor lucrări auxiliare specifice ca:
  - spații verzi, se vor lua măsuri de protecție a mediului prin asigurarea condițiilor de evacuare a apelor pluviale și menajere la un sistem de canalizare care să respecte prevederile legale în vigoare;
  - reziduurile menajere vor fi depozitate în vederea colectării periodice în locuri special amenajate care să respecte prevederile legislației în vigoare.

#### **C. Investițiile necesare pentru îmbunătățirea spațiului concesionat**

- lucrări de amenajare interioară pentru îmbunătățirea condițiilor și cu mobilier adecvat pentru desfășurarea activităților medicale în acest spațiu, se fac pe cheltuielile concesionarilor;

#### **D. Nivelul minim al redevenței**

- Este de 126,65 lei/mp/an și pe lună de 10,55 lei/mp, pentru cabinetele medicale, care se va stabili de Consiliul local al comunei Șieuț, având în vedere Raportul de evaluare și motivată de îmbunătățirea serviciilor și activităților medicale de medicină generală de familie și stomatologie, pentru și în folosul locuitorilor comunei Șieuț, precum și atragerea și stabilitatea medicilor în cadrul comunei.

#### **E. Modalitatea de acordare a concesiunii:**

- spațiu se va concesiona fără licitație publică.

#### **F. Durata estimativă a concesiunii.**

- durata estimativă a concesiunii spațiului este de 15 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia prin act adițional.

#### **G. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune.**

- Pentru realizarea procedurii de concesiune a spațiului, se estimează un număr de 30 zile, de la data aprobării prin Hotărâre de Consiliu Local a concesiunii, în baza Caietului de Sarcini aprobat.



## CAIET DE SARCINI

privind concesionarea fără licitație publică a două spații din imobilul Dispensar uman Șieut(parter), situat în localitatea Șieut, nr.184, înscris în CF 25831 Șieut, Nr. cadastral 25831-C1, aparținând domeniului public al comunei Șieut, destinate pentru cabinete medicale de medicină generală de familie și cabinet stomatologic, utilizate doar în scopul desfășurării de activității medicale, specifice, pentru și în folosul locuitorilor comunei Șieut

### Cap.I. OBIECTUL LICITAȚIEI

1.1. Concesionarea fără licitație publică a două spații din imobilul Dispensar uman Șieut(parter), situat în localitatea Șieut, nr.184, înscris în CF 25831 Șieut, Nr. cadastral 25831-C1, aparținând domeniului public al comunei Șieut, destinate pentru cabinete medicale de medicină generală de familie și cabinet stomatologic, utilizate doar în scopul desfășurării de activității medicale, specifice, pentru și în folosul locuitorilor comunei Șieut

1.2. Descrierea imobilului Dispensar uman Șieut, situat în localitatea Șieut, nr.184, înscris în CF 25831 Șieut, Nr. cadastral 25831-C1, aparținând domeniului public al comunei Șieut,

1.2.1. Spațiile sunt situate la parterul imobilului Dispensarului uman Șieut, situat în localitatea Șieut, nr. 184 înscris în CF 25831 Șieut, Nr. Cadastral 25831-C1, conform achitei anexe la prezentul caiet de sarcini

1.2.2. Spațiile sunt reabilitate și sunt destinate pentru cabinete medicale în scopul desfășurării activităților medicale pentru și în folosul locuitorilor comunei Șieut;

1.2.3. Imobilul și spațiile beneficiază de următoarele facilități: acces auto la drumul public, energie electrică trifazată, alimentare cu apă, canalizare, încălzire centrală cu centrală pe lemn, curte interioară,

### 1.3. Situația juridică

1.3.1. Imobilul unde se află spațiile supuse concesionării este înscris în Inventarul domeniului public al comunei Șieut.

### 1.4. Temeiul legislativ,

1.4.1. Temeiul legal concesionării spațiilor cu destinație pentru cabinete medicale în scopul desfășurării activităților medicale pentru locuitorii comunei Șieut, este prevăzut în art.14, alin.(1) și alin.(4), din Ordonanța Guvernului României nr. 124/1998, privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Guvernului României nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinație de cabinete medicale, art.74 alin(1) din Legea nr.95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, Ordinul comun al Ministerului Sănătății Nr. 946 și Ministerului Administrației și Internelor nr. 299 din 21 iulie 2004, pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale art. 297,alin.(1), lit.c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

### 1.5. Condiții de mediu

1.5.1 Prin activitatea propusă a se desfășura nu se vor afecta condițiile de mediu, se propune ambientarea mediului prin realizarea unor lucrări auxiliare specifice ca:

1.5.2 Spații verzi din curtea interioară a imobilului unde se află spațiile ce se vor concesiona se vor întreține permanent de concesionari;

1.5.3 Sunt asigurate condițiile de evacuare a apelor pluviale și menajere la un sistem de canalizare care să respecte prevederile legale în vigoare;

1.5.4 Reziduurile menajere vor fi depozitate în vederea colectării periodice în locuri special amenajate care să respecte prevederile legislației în vigoare.

## **Cap.II. OBIECTUL ȘI MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII**

**2.1.** Preluarea spațiului prin concesiune - cabinet medicină generală de familie și cabinet stomatologic

**2.2.** Închirierea spațiului, din punct de vedere financiar, determină o sursă de venituri pentru bugetul local, prin plata redevenței stabilite.

**2.3.** Din punct de vedere social - îmbunătățirea serviciilor și activităților medicale de medicină generală de familie și stomatologie, pentru și în folosul locuitorilor comunei Șieuș, precum și atragerea și stabilitatea medicilor în cadrul comunei.

## **Cap.III. DURATA CONCESIUNII**

**3.1.** Durata concesiunii va fi de 15 ani, putând fi prelungită pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din perioada inițială.

## **Cap.IV. REDEVENTA**

**4.1.** Redevența pentru spațiile concesionate fără licitație publică este de 126,65 lei/mp/an și pe lună de 10.55 lei/mp, pentru cabinetele medicale, care se va stabili de Consiliu local al comunei Șieuș, având în vedere Raportul de evaluare și motivată de îmbunătățirea serviciilor și activităților medicale de medicină generală de familie și stomatologie, pentru și în folosul locuitorilor comunei Șieuș, precum și atragerea și stabilitatea medicilor în cadrul comunei

**4.2.** Plata redevenței se va achita lunar (până la data de 15 luni pentru luna expirată).

**4.4.** Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune a spațiului, bun proprietate publică, să depună, cu titlu de garanție 20% din suma obligației de plată către concedent, stabilită în contract pentru un an de exploatare. Garanția se achită la casieria Primăriei Comunei Șieuș sau prin virament bancar în contul : RO32TREZ1015006XXX000204- Trezoreria Bistrița.

**4.5.** Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate proprietarului de către concesiune, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. La încetarea contractului de concesiune, concedentul este obligat să restituie concesionarului garanția, dacă acesta și-a achitat toate obligațiile generate de contract.

## **Cap.V. PROCEDURA APLICATĂ**

**5.1.** În vederea concesionării spațiilor, destinate pentru cabinete medicale în scopul desfășurării activităților medicale pentru locuitorii comunei Șieuș procedura aplicată este de: concesiune fără licitație publică, conform prevederilor art.14, alin.(1) și alin.(4), din Ordonanța Guvernului României nr. 124/1998, privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Guvernului României nr.884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinație de cabinete medicale, art.74 alin(1) din Legea nr.95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, Ordinul comun al Ministerului Sănătății Nr. 946 și Ministerului Administrației și Internelor nr. 299 din 21 iulie 2004, pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale art. 297,alin.(1), lit.c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

## **Cap.VI . OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**6.1. Concesionarul are următoarele obligații:**

**6.1.1.** Să folosească spațiul concesionat conform destinației, respectiv de cabinet de medicină generală de familie și/sau cabinet stomatologic și să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență, a întreține curățenia spațiului concesionat și a spațiilor comune existente.

**6.1.2.** Să obțină toate avizele și acordurile necesare funcționării, conform normelor legale în vigoare. În situația în care utilitatea spațiului, în funcție de condițiile tehnice existente ale acestuia la data predării de către concedent, necesită investiții pentru îmbunătățiri, reparații, amenajări, de



înbunătățirea gradului de confort, concesionarul se obligă să le facă pe cheltuiala sa, fără a solicita despăgubiri de la concedent și numai cu acordul acestuia.

**6.1.3.** Lucrările interioare de întreținere și igienizare a spațiului, cad în sarcina concesionarului.

**6.1.4.** Concesionarul este obligat să plătească redevența și să încheie contracte de prestări servicii cu furnizorii de utilități, respectiv, curent electric, apă, gunoi menajer în vederea achitării utilitatilor, etc

**6.1.5.** În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune a spațiului, bun proprietate publică, să depună, cu titlu de garanție 20% din suma obligației de plată către concedent, stabilită în contract pentru un an de exploatare. Garanția se achită la casieria Primăriei Comunei Șieuș sau prin virament bancar în contul : RO32TREZ1015006XXX000204- Trezoreria Bistrița.

**6.1.6.** În termen de maxim 1 (una) lună de la încheierea contractului de concesiune să pună în funcțiune spațiul cu destinația de cabinet medical de medicina generală de familie și/sau cabinet stomatologic. În cazuri excepționale termenul se poate prelungi cu acordul concedentului.

**6.1.7.** În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

**6.1.8.** Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări ale Ministerului Sănătății, specifice sistemului sanitar (efectuare de gărzi, acordare de asistență medicală de specialitate anumitor categorii de pacienți etc.), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătății.

**6.1.9.** Are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare, cu privire la PSI, Protecția mediului și NTS.

**6.1.10.** Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesiionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

**6.1.11.** La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingerea termenului, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

**6.1.12.** De a permite accesul concedentului la spațiul concesiionat, la solicitarea acestuia pentru executarea eventualelor lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.

## **6.2. Concedentul are următoarele obligații:**

**6.2.1.** Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

**6.2.2.** Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

**6.2.3.** O Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

## **Cap.VII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

**7.1.** Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

**7.1.1.** Contractul de concesiune încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege.

**7.1.2.** În cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta putând fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din perioada inițială.

**7.1.3.** În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau al incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite instanțelor de judecată în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

7.1.4. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

7.1.5. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alineatul anterior.

7.1.6. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

7.1.7. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, fara interventia instantei de judecata si fara punere in intarziere.

7.1.8. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului

7.1.9. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în

a) bunuri de retur – spațiile concesionate, libere de sarcini;

b) bunuri propri – bunuri utilizate de concesionar pe durata concesiuni care sunt si ramân în proprietatea acestuia la încetarea contractului de concesiune( instalatiile electrice, de apă si canalizare, încălzire centrală si obiectele sanitare din dotarea imobilului)

## **Cap.VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

8.1. Nerespectarea de către parti le contractuale a obligațiilor cuprinse în contractul de concesiune atrage răspunderea contractuală a părți în culpă,

## **CAP.IX. LITIGI**

9.1. Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurge din executarea contractului de concesiune se realizează pe cale amiabilă, sau potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile și completările ulterioare

9.2. pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.





**- MODEL-CADRU -**  
**CONTRACT DE CONCESIUNE**

Încheiat astăzi, ....., la .....

**1. Părțile contractante**

1.1. Consiliul local al comunei Șieuț, cu sediul în comuna Șieuț, Str. Principală nr.197, județul Bistrița Năsăud, reprezentat prin DEDEAN-BORTĂȘ IOAN, având funcția de Primar al comunei Șieuț, în calitate de **CONCEDENT**,

și

1.2. \_\_\_\_\_ (domiciliat \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_) medicul titular al cabinetului /reprezentantul legal al unității medico-sanitare cu personalitate juridică \_\_\_\_\_, cu sediul social în \_\_\_\_\_, înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale \_\_\_\_\_ sub nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, cod fiscal \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, având contul deschis la \_\_\_\_\_, în calitate de **CONCESIONAR**,

au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

**2. Obiectul contractului de concesiune**

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului (bunul imobil) în care funcționează cabinetul medical \_\_\_\_\_, situat în \_\_\_\_\_, format din \_\_\_\_\_ încăperi în suprafața totală de \_\_\_\_\_ mp, din care: spații comune \_\_\_\_\_ mp. conform schiței spațiului, care va constitui anexa nr. 1\*) la contractul de concesiune.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de \_\_\_\_\_, care va constitui anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

2.3. În cazul în care spațiul este concesionat către 2 titulari de cabinet medical (care îl folosesc în regim de tură-contratură), aceștia vor anexa la prezentul contract de concesiune acordul lor de voință privind împărțirea timpului de folosință a spațiului.

2.4. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

-----  
\*) Se elaborează de administrația publică locală.

**3. Termenul**

3.1. Durata concesiunii este de \_\_\_\_\_ ani, începând de la data de \_\_\_\_\_.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 de ani.

**4. Redevența**

4.1. Redevența este de \_\_\_\_\_ lei/ mp/lună, stabilită prin Hotărîrea Consiliului local al comunei Șieuț, nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, conform Raportul de evaluare, sub care redevența nu poate fi acceptată.

4.2. Redevența totală pentru concesionarea spațiului este de \_\_\_\_\_ lei/lună, din care: \_\_\_\_\_ pentru cabinet \_\_\_\_\_ lei/lună și pentru spațiile comune \_\_\_\_\_ lei/lună.

4.3. Plata redevenței se face se va efectua lunar la caseria Primăriei comunei Șieuț, până la data de 15 luni următoare, pentru luna expirată.

4.4. Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.2 și 4.3 dă dreptul concedentului să pretindă penalități de întârziere, conform prevederilor Codului fiscal.

4.5. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

## 5. Drepturile părților

### 5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

### 5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții: \_\_\_\_\_

## 6. Obligațiile părților

### 6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Să folosească spațiul concesionat conform destinației, respectiv de cabinet de medicina generală defamilie și/sau cabinet stomatologic și să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență, a întreține curățenia spațiului concesionat și a spațiilor comune existente.

6.1.2. Să obțină toate avizele și acordurile necesare funcționării, conform normelor legale în vigoare. În situația în care utilitatea spațiului, în funcție de condițiile tehnice existente ale acestuia la data predării de către concedent, necesită investiții pentru îmbunătățiri, reparații, amenajări, de îmbunătățirea gradului de confort, concesionarul se obligă să le facă pe cheltuiala sa, fără a solicita despăgubiri de la concedent și numai cu acordul acestuia.

6.1.3. Lucrările interioare de întreținere și igienizare a spațiului, cad în sarcina concesionarului.

6.1.4. Concesionarul este obligat să plătească redevența și să încheie contracte de prestări servicii cu furnizorii de utilități, respectiv, curent electric, apă, gunoi menajer în vederea achitării utilitatilor, etc

6.1.5. În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune a spațiului, bun proprietate publică, să depună, cu titlu de garanție 20% din suma obligației de plată către concedent, stabilită în contract pentru un an de exploatare. Garanția se achită la casieria Primăriei Comunei Șieut sau prin virament bancar în contul : RO32TREZ1015006XXX000204- Trezoreria Bistrița.

6.1.6. În termen de maxim 1 (una) lună de la încheierea contractului de concesionare să pună în funcțiune spațiul cu destinația de cabinet medical de medicina generală de familie și/sau cabinet stomatologic. În cazuri excepționale termenul se poate prelungi cu acordul concedentului.

6.1.7. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.8. Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări ale Ministerului Sănătății, specifice sistemului sanitar (efectuare de gardzi, acordare de asistență medicală de specialitate anumitor categorii de pacienți etc.), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătății.

6.1.9. Are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare, cu privire la PSI, Protecția mediului și NTS.

6.1.10. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.11. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

6.1.12. De a permite accesul concedentului la spațiul concesionat, la solicitarea acestuia pentru executarea eventualelor lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.

### 6.2. Obligațiile concedentului



**6.2.1.** Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

**6.2.2.** Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

**6.2.3.** Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

## **7. Modificarea contractului**

**7.1.** Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

**7.2.1.** În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

**7.2.2.** În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

**7.2.3.** Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

## **8. Înțetarea contractului de concesiune**

**8.1.** Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

**8.1.1.** Contractul de concesiune încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege.

**8.1.2.** În cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta putând fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din perioada inițială.

**8.1.3.** În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau al incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite instanțelor de judecată în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

**8.1.4.** În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

**8.1.5.** Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alineatul anterior(8.1.4.)

**8.1.6.** În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

**8.1.7.** În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, fara interventia instantei de judecata si fara punere in intarziere.

**8.1.8.** În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului

**8.1.9.** Schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

**8.1.10.** Concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 de zile înainte de data denunțării;

**8.1.11.** În cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfășoară activitate medicală.

**7.1.12.** La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în

a) bunuri de retur – spațiile concesionate, libere de sarcini;

b) bunuri propri – bunuri utilizate de concesionar pe durata concesiuni care sunt si ramân în proprietatea acestuia la încetarea contractului de concesiune(instalatiile electrice, de apă si canalizare, de încălzire centrală și obiectele sanitare din dotarea imobilului, aflate la momentul încheiri contractului de concesiune)

## 9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

## 10. Forța majoră

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de ..... (zile, ore) de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de ..... (zile, ore) de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## 11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

## 12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

## 13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele \_\_\_\_\_, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în \_\_\_\_\_ exemplare, din care \_\_\_\_\_ astăzi \_\_\_\_\_, data semnării lui.

Concedent,

\_\_\_\_\_

Concesionar,

\_\_\_\_\_



**SCHITA ȘI DESCRIEREA SPAȚIILOR CONCESIONATE**

**PROCES-VERBAL**  
Încheiat astăzi .....

I. Părți

Între:

1. \_\_\_\_\_ (domiciliat \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_)  
medicul titular al cabinetului /reprezentantul legal al unității medico-sanitare cu personalitate juridică  
\_\_\_\_\_, cu sediul social în \_\_\_\_\_, înregistrat la Registrul unic al cabinetelor  
medicale \_\_\_\_\_ sub nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, cod fiscal \_\_\_\_\_ din  
\_\_\_\_\_, având contul deschis la \_\_\_\_\_, în calitate  
de **PRIMITOR**,

și

2. Consiliul local al comunei Șieut, cu sediul în comuna Șieut, Str. Principă nr.197, județul Bistrita  
Năsăud, reprezentat prin DEDEAN-BORTĂȘ IOAN , având funcția de Primar al comunei Șieut, în calitate  
de **PREDĂTOR**.

II. Obiectul procesului-verbal

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și, respectiv, primirea următorului spațiu:

---

---

---

Inventarul obiectelor sanitare

Predător,

---

Primitor,

---