

HOTĂRÂREA nr.55

privind aprobarea concesiunii, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de laborator (cabinet) tehnică dentară, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.16312/24.04.2026 al președintelui Consiliului Județean Vaslui;
- adresa Direcției de Sănătate Publică Vaslui nr.3350/23.04.2026, înregistrată la Consiliul Județean Vaslui sub nr.16084/23.04.2026;
- avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr. 168PS/19.01.2026, înregistrat la Consiliul Județean Vaslui sub nr.2959/27.01.2026;
- Raportul de evaluare nr.271/27.03.2026, întocmit de GMT EVALUĂRI ȘI CONSULTANȚĂ S.R.L, înregistrat la Consiliul Județean Vaslui cu nr.42/13839/(RU)14037/07.04.2026;
- rapoartele de specialitate ale Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Serviciului Juridic, Coordonarea Consiliilor Locale din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean;
- avizele comisiilor de specialitate ale consiliului județean: Comisia juridică, de disciplină și administrație publică; Comisia pentru strategii, prognoze, programe de dezvoltare economico-socială și buget-finanțe; Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, lucrări și servicii publice, protecția mediului, turism și patrimoniu;

în conformitate cu:

- art.108 lit.b), art.173 alin.(1) lit.c) și alin.(4) lit.b), art.362 alin.(1) și alin.(3), art.302
- art.330 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art.9 din Hotărârea Guvernului nr.884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art.182 alin.(1) și al art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Județean Vaslui

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - (1) Se aprobă studiul de oportunitate pentru concesiunea unui spațiu cu destinația de laborator (cabinet) tehnică dentară, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui, conform anexei nr.1.

(2) Se însușește Raportul de evaluare privind stabilirea nivelului minim al redevenței în vederea concesiunii nr.271/27.03.2026, prevăzut în anexa nr. 2.

Art.2. - (1) Se aprobă concesiunea, prin licitație publică, a spațiului cu destinația de laborator (cabinet) tehnică dentară, situat în imobilul Policlinică Stomatologică din municipiul Vaslui, str. Mihail Kogalniceanu, nr.35, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui, având datele de identificare prevăzute în anexa nr.3.

(2) Durata concesiunii este de 15 ani, putând fi prelungită prin act adițional cu o perioadă cel mult egală cu jumătate din durata sa inițială.

(3) Redevența obținută prin concesiunea spațiului se constituie venit la bugetul local al Județului Vaslui.

Art.3. - Se aprobă caietul de sarcini pentru concesiunea spațiului identificat în anexa nr.2, în forma prevăzută în anexa nr.4.

Art.4. - Se aprobă documentația de atribuire prevăzută în anexele nr.5 și nr.6.

Art.5. - **(1)** Se aprobă Contractul-cadru de concesiune, conform anexei nr.7.

(2) Se mandatează președintele Consiliului Județean Vaslui, să semneze, în numele și pentru Județul Vaslui, contractul de concesiune în forma prevăzută la alin.(1).

Art.6. - **(1)** Prin dispoziția președintelui consiliului județean, în vederea concesiunii spațiului identificat în anexa nr.3 se va constitui, conform prevederilor art.317 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, o comisie de evaluare a ofertelor, formată din 5 membri.

(2) În situația formulării de contestații, acestea vor fi analizate și soluționate de o comisie formată din 3 membri, care va fi numită prin dispoziția președintelui consiliului județean.

Art.7. - Anexele nr.1 - 7 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. - Aducerea la îndeplinire a prezentului act administrativ revine președintelui consiliului județean și Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Vaslui.

Art.9. - Secretarul general al județului va comunica, în termenul prevăzut de lege, prezenta hotărâre Instituției Prefectului - Județul Vaslui, președintelui consiliului județean, Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean și va asigura publicarea acesteia pe pagina de internet www.cjvs.eu - secțiunea „Monitorul Oficial Local”.

Vaslui, 30 aprilie 2026

**PREȘEDINTE,
Ciprian-Ionuț Trifan**

**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Diana-Elena Ursulescu**

***Hotărârea a fost adoptată cu 34 voturi “pentru”,
0 voturi “împotriva” și 0 “abțineri”.***

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația
de laborator (cabinet) tehnică dentară, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în
administrarea Consiliului Județean Vaslui

I. Descrierea și identificarea bunurilor ce urmează să fie concesionate

Bunul ce se dorește a fi concesionat, prin licitație publică, este reprezentat de un spațiu liber, având destinația de laborator (cabinet) tehnică dentară, din incinta Policlinicii Stomatologice, la etajul 1 al acestei clădiri, identificat în conformitate cu releveele imobilului la numărul 20.

Laboratorul (cabinetul) tehnică dentară dispune de apă curentă și nu necesită reparații pentru a putea fi utilizat în concordanță cu destinația acestuia. Acesta este liber, fără a avea obiecte de inventar sau mijloace fixe și are următoarea suprafață:

- Camera nr. 20 – suprafață de 14,62 de metri pătrați.

Totodată, pe lângă suprafața laboratorului (cabinetului) tehnică dentară, va fi adăugată suprafața comună de 10,5 metri pătrați, reprezentând spațiu de folosință comună (holuri, scări acces, grupuri sanitare, cameră turnare, cameră ghips).

Spațiul concesionat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități conexe actului medical, mai exact activitate de tehnică dentară.

II. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii

a. Motivele de ordin economic

Concesionarea spațiului cu destinația de laborator (cabinet) tehnică dentară constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul județului, redevența obținută făcându-se, conform art.307 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, venit la bugetul local.

Spațiul va fi utilizat doar în scopul înființării unui laborator (cabinet) tehnică dentară și/sau desfășurării unor activități conexe actului medical. Ofertanții declarați câștigători ai licitației publice vor amenaja spațiul pentru buna desfășurare a activităților conexe actului medical.

În principiu, prin concesionarea acestui spațiu, se vor elimina cheltuielile nerentabile pentru întreținerea lui.

b. Motivele de ordin financiar

Redevența obținută prin concesionarea acestui laborator (cabinet) tehnică dentară va constitui venit la bugetul local al Județului Vaslui.

Având în vedere prețul minim de pornire al licitației, stabilit printr-un raport de evaluare și însușit prin hotărâre a autorității deliberative, redevența minimă care ar putea fi obținută pentru spațiul cu destinația de laborator (cabinet) tehnică dentară, inclusiv zona comună, având suprafața totală de 25,12 metri pătrați este de 20.045,76 lei/an.

c. Motivele de ordin social și de mediu

Concesionarea acestui spațiu, având destinația de laborator (cabinet) tehnică dentară - activități conexe actului medical, poate conduce la crearea de noi locuri de muncă pentru personalul care își desfășoară activitatea în domeniul sanitar.

Totodată, vor avea de câștigat și locuitorii din municipiul Vaslui prin asigurarea accesului la serviciile medicale pe care concesionarii le vor pune la dispoziție populației.

Din punct de vedere al mediului, concesionarea cabinetului medical va conduce la o mai bună salubritate a spațiului și la respectarea legislației referitoare la mediu de către cei ce își vor desfășura activitatea în acel loc.

III. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim actualizat al redevenței, care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de 66,5 lei/mp/lună. Acesta a fost stabilit prin Raportul de evaluare privind stabilirea nivelului minim al redevenței în vederea concesionării nr.271/27.03.2026 și este valabil pentru toate spațiile din imobilul "Clădire Policlinica Stomatologică".

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

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune este licitația publică, conform prevederilor art.312 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Concesionarea prin atribuire directă, în baza art.315 alin.(1) din aceeași ordonanță, poate fi aplicată doar în cazul companiilor naționale, societăților naționale sau societăților aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea statului, județului, municipiului, orașului sau comunei, după caz, care au fost înființate prin reorganizarea regiilor autonome și care au ca obiect principal de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivelor bunuri, dar numai până la finalizarea privatizării acestora.

V. Durata estimată a concesiunii

Hotărârea Guvernului nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare prevede la art.5 alin.(1) o durată care nu poate fi mai mică de 15 ani și nu poate depăși, totodată, durata prevăzută de actele normative în vigoare.

Totuși, în situația în care concesionarul îndeplinește condițiile în vederea pensionării pentru limita de vârstă la un termen care se înscrie în cadrul duratei minime a concesiunii, contractul de concesiune se va încheia pe o perioadă care să nu depășească limita de pensionare.

Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

Subconcesionarea sau închirierea este interzisă.

VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Imediat după aprobarea licitației prin hotărâre de către autoritatea deliberativă județeană se poate proceda la publicarea anunțului de licitație. După publicarea acestui anunț, conform prevederilor legislative, procedura se finalizează în maximum 50 de zile. În cazul în care, în cadrul primei licitații, procedura nu poate fi finalizată, din diverse motive, în condițiile Codului administrativ, procedura se reia în baza aceleiași documentații. Astfel, poate fi depășit termenul prevăzut inițial de 50 de zile.

Numele și prenumele	Funcția	Data	Semnătura
Avizat/Verificat - Iftode Alexandra - Daniela	Arhitect șef	24.04.2026	
Întocmit - Balan Liliana	Consilier	24.04.2026	



Sigilat digital de:
Judetul Vaslui
Inregistrat cu: Nr. lucrare 42/13839 din
06.04.2026 / Nr. act (RU)14037 din
07.04.2026
Data: 07.04.2026 09:33:24 (GMT+03:00)

Anexa nr. 2
la Hotărârea nr. 55 /2026

GMT

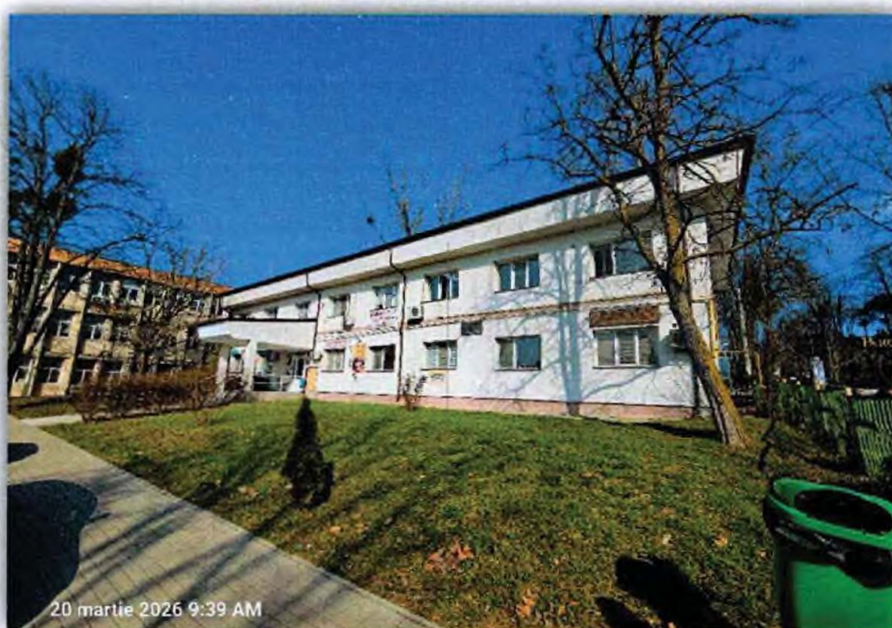
EVALUARI ȘI CONSULTANȚĂ
Membru corporativ ANEVAR

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

Nr. Inregistrare 271 din 27.03.2026

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII IMOBILIARE PENTRU STABILIREA STABILIRII PREȚULUI MINIM AL REDEVENȚEI

Proprietate imobiliara - Policlina Stomatologica amplasată în mun. Vaslui, str. Mihail Kogalniceanu,
nr. 35, Jud.Vaslui



20 martie 2026 9:39 AM

Proprietar: UAT JUDETUL VASLUI - domeniul privat

Solicitant: CONSILIUL JUDETEAN VASLUI

Adresa: MUN. VASLUI, STR. MIHAIL KOGALNICEANU, NR. 35, JUD. VASLUI

Evaluator: Munteanu Vasile - S.C. GMT – EVALUARI SI CONSULTANTA S.R.L.

Martie 2026



Impreuna protejam natura!!

O putem ocroti folosind resursele sale cu responsabilitate. Acest raport a fost printat fata – verso pentru a reduce consumul de hartie.

Incurajati clientii si partenerii sa participe activ Impotriva risipirii resurselor, pentru mediul inconjurator!



CUPRINS

Contents

PARTEA I – INTRODUCERE	4
1. Sinteza evaluării	4
2. Certificare	5
PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1. Identificarea și competența evaluatorului	6
2. Identificarea clientului, destinatarului	6
3. Scopul evaluării	6
4. Identificarea proprietății	6
5. Tipul valorii	7
6. Data evaluării, data inspecției, data raportului	7
7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
8. Surse de informații utilizate	8
9. Ipoteze și ipoteze speciale	8
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
11. Declarație de conformitate	10
12. Descrierea raportului	10
PARTEA A III-A – PREZENTAREA DATELOR	11
1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare	11
2. Descrierea situației juridice	11
3. Descrierea construcțiilor	12
5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	12
6. Istoricul proprietății subiect	12
PARTEA A IV-A – ANALIZA PIEȚEI	13
1. Analiza productivității proprietății	13
Analiza pieței imobiliare porneste de la:	13
• analiza tipului de proprietate;	13
• potențialul de a produce venituri;	13
• localizare;	13
• analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.	13
2. Delimitarea pieței specific	13
3. Analiza cererii	13
4. Analiza ofertei	14
5. Analiza echilibrului pieței	14

6.	Concluziile analizei pieței specifice	14
7.	Previziunea absorbției subiectului în aria pieței	14
	PARTEA A V-A – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	15
1.	Cea mai bună utilizare a proprietății	15
2.	Cea mai buna utilizare a terenului liber	15
3.	Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind construit	15
3.	Concluzia analizei celei mai bune utilizari	15
	PARTEA A VI-A – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	16
1.	Aplicarea abordarilor în evaluare	16
2.	Abordarea prin piață	16
3.	Abordarea prin cost	16
4.	Abordarea prin venit	17
	PARTEA A VII-A – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
1.	Anexa – Comparabile utilizate închiriere spații	19
2.	Anexa Grila de calcul comparație directă chirii	22
3.	Anexa localizare proprietate	24
4.	Anexa fotografii proprietate	25
5.	Documente de proprietate	27

PARTEA I – INTRODUCERE

1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării

Proprietate imobiliară:

Teren intravilan în suprafața de 471 mp, având categorie de folosință curți-construcții identificat sub nr. cadastral 76130 înscris în cartea Funciara nr. 76130 Vaslui amplasat în mun. Vaslui, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 35, jud. Vaslui.

Clădire Policlinica Stomatologica - cu suprafața construită la sol de 323,38 mp, suprafața construită desfășurată de 641,62 mp, suprafața utilă totală de 498,28 mp, identificat sub nr. cadastral 76130-C1, înscris în Cartea Funciara nr. 76130 Vaslui amplasat în mun. Vaslui, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 35, jud. Vaslui.

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

În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.

Proprietar: **UAT JUDEȚUL VASLUI - domeniul privat**

Solicitant: **CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI**

Evaluator autorizat ANEVAR

MUNTEANU VASILE

Nr. legitimație: 14433 / 2026

Data evaluării: 20.03.2026

Data inspecției: 20.03.2026

Data raportului: 27.03.2026

Dreptul de proprietate evaluat:

A fost supus evaluării dreptul de proprietate deplin asupra căruia nu există sarcini pentru proprietatea imobiliară – Clădire Policlinica Stomatologica.

Cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării: 5.0951 RON / EUR.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de **cea mai bună utilizare**, abordarea de a folosi imobilul ca anexă: este permisă legal; îndeplinește condiția de posibilă fizică; este fezabilă financiar; este maxim productivă, referitor la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

În estimarea valorii de piață corespunzătoare proprietății analizate, evaluatorul a utilizat una din abordări cuprinse în metodologia de evaluare și anume, comparația chiriilor.

Valoarea redevenței proprietății analizate este de:

6.504 Euro/lună, echivalentul a 33.137 Lei/lună

13.1 Euro/mp/ luna echivalentul a 66.5 Lei/mp/ luna

Valoarea nu conține TVA

2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliara Cladire Policlinica Stomatologica, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevarate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și constatările făcute în urma inspecției realizate la data de **20.03.2026**.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.
- Nu am nicio partinire legată de proprietatea ce face obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare **nu sunt condiționate** de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu **Standardele de Evaluare ANEVAR 2025**.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod profesionist. Nu mi-a fost acordată asistența profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile și a bunurilor mobile.

Membru TITULAR ANEVAR,
SPECIALIZARILE EPI/ EBM
MUNTEANU VASILE
Nr. Legitimație: 14433/2026

Data: 27.03.2026



PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Subsemnatul Munteanu Vasile, membru autorizat ANEVAR cu legitimație nr. 14433, am evaluat proprietatea în calitate de evaluator al **S.C. GMT EVALUARI ȘI CONSULTANȚA S.R.L.**, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod profesionist.

2. Identificarea clientului, destinatarului

Beneficiarul raportului de evaluare este UAT JUDETUL VASLUI - domeniul privat, în calitate de client și CONSILIUL JUDETEAN VASLUI în calitate de destinatar.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

În aceste condiții, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare, iar forma și conținutul raportului sunt adecvate necesităților persoanei ce utilizează evaluarea.

3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea prețului minim al redevenței, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Raportul de evaluare poate fi utilizat numai pentru scopul solicitat, care a fost menționat în prezentul raport și de către utilizatorii desemnați.

4. Identificarea proprietății

Teren intravilan în suprafața de 471 mp, având categorie de folosință curți-construcții identificat sub nr. cadastral 76130 înscris în cartea Funciara nr. 76130 Vaslui amplasat în mun. Vaslui, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 35, jud. Vaslui.

Clădire Policlinica Stomatologică - cu suprafața construită la sol de 323,38 mp, suprafața construită desfasurată de 641,62 mp, suprafața utilă totală de 498,28 mp, identificat sub nr. cadastral 76130-C1, înscris în Cartea Funciara nr. 76130 Vaslui amplasat în mun. Vaslui, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 35, jud. Vaslui.

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

În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.

Dreptul de proprietate: dreptul de proprietate deplin asupra căruia nu există sarcini.

5. Tipul valorii

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

Având în vedere instrucțiunile clientului și ținând cont de scopul evaluării, tipul de valoare estimată este valoarea de piață, definită astfel în SEV 100 - Cadru general (IVS - Cadru general).

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

6. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data evaluării: **20.03.2026**

Data inspecției: **20.03.2026**

Data raportului: **27.03.2026**

Data la care sunt considerate valabile valorile și informațiile cuprinse în raportul de evaluare este **20.03.2026**.

Moneda în care sunt prezentate valorile este moneda națională LEI dar pentru determinarea valorilor a fost utilizată și valoarea în EURO. Cursul de schimb luat în calcul este cel anunțat de BNR pentru data evaluării, respectiv **5.0951 RON/EURO**.

7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de inchiriere. Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate.

Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales ca fiind cele mai adecvate pentru teren, abordarea prin piață.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza informațiilor furnizate de către proprietar;
- inspecția amplasamentului și a zonei a fost realizată în data de 20.03.2026
- stabilirea 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 proprietății imobiliare la stadiul fizic existent.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele de Evaluare (SEV), recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

8. Surse de informații utilizate

Pentru elaborarea raportului de evaluare, am apelat la următoarele surse de informare:

- documente privind situația juridică a proprietății imobiliare ce au fost puse la dispoziție de către proprietari;
- fotografiile și informațiile vizuale culese de evaluator în urma inspectării proprietății și zonei în care este amplasată proprietatea;
- articole din presă, informații de la agenții imobiliare;
- informații de pe site-uri de specialitate:

www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.capital.ro, www.wikipedia.org, www.arenaconstruct.ro;

- informații preluate de pe site-ul Institutului Național de Statistică și Direcția Județeană pentru Statistică Iași privind populația (structura, forța de muncă, etc), situația economică județului și a întregii țări, situația investițiilor, fondul de locuințe, gradul de dotare al locuințelor terminate, etc.;
- informații preluate de pe site-ul Băncii Naționale a României privitoare la produsul intern brut, ratele dobânzilor, producția industrială, piața ipotecară, ș.a.;

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze generale:

- Nu se asumă nicio răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Nu se asumă răspunderea pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, am presupus că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. De asemenea, nu am inspectat acele părți care sunt
- acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest

raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

- În cazul în care se stabilește, în baza unei expertize tehnice, că eventualele modificări afectează structura de rezistență, evaluatorul își rezerva dreptul de a modifica raportul, iar valoarea de piață ar putea fi afectată. De asemenea, evaluatorul. Nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv
- prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între diferitele părți ale proprietății evaluate se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris.

Ipoteze speciale:

- Ipoteze speciale sunt ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piața într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.
- În cazul de față nu sunt ipoteze speciale.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea și în scopul informării clientului. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și evaluatorului. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului și destinatarului evaluării și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de

orice persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnatura originală.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data de referință și în ipotezele prezentate. Dacă aceste condiții se vor modifica este posibil ca și concluziile acestui raport să-și piardă valabilitatea.

11. Declarație de conformitate

Subsemnatul, Munteanu Vasile în calitate de evaluator al **S.C. GMT EVALUARI ȘI CONSULTANȚA S.R.L.**, declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc, a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025**, ipotezele și ipotezele speciale enumerate în prezentul raport. De asemenea, declar că nu am nicio relație particulară cu clientul, niciun interes actual sau viitor în proprietatea supusă evaluării, iar plata pentru serviciul de evaluare nu este condiționată de obținerea unei anumite valori și nici nu este exprimată ca procent din valoarea raportată.

În conformitate cu scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare

ANEVAR 2025, care includ și Standardele de Evaluare SEV, respectiv:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadrul general);
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 400 - Verificarea evaluării Ghiduri de evaluare:
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal - legislația în vigoare.

12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în variantă electronică și a fost transmis beneficiarului.

O copie electronică va rămâne în arhiva evaluatorului.

PARTEA A III-A – PREZENTAREA DATELOR

1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Vaslui este municipiul de reședință al județului cu același nume, Moldova, România, format din localitățile componente Bahnari, Brodoc, Moara Grecilor, Rediu, Vaslui (reședința) și Viișoara. Se află în estul României, aproape de frontiera cu Republica Moldova. Este atestat documentar în anul 1375.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Vaslui se ridică la 63.035 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 55.407 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (69,51%), iar pentru 29,97% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (67,57%), iar pentru 30,78% nu se cunoaște apartenența confesională.

Zona este mixta, complet sistematizată, caracterizată prin străzi asfaltate, curent electric, apă curentă, canalizare și gaze naturale. Dispune de un acces facil la rețeaua de transport în comun.

Tip Localitate: urban

Zona Localitate: Vaslui

Tip zonă: Mixta, predominant rezidențial

Mijloace de transport în comun: autobuze

Aspectul urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari etc)- zona este caracterizată ca fiind linistită, poluarea este în limite normale, nivelul de zgomot în limite normale

2. Descrierea situației juridice

La data evaluării proprietatea se afla în posesia persoanei UAT JUDETUL VASLUI - domeniul privat.

Dreptul de proprietate: Deplin, lipsit de sarcini.

Pentru întocmirea raportului de evaluare, elaboratorul a avut la dispoziție următoarele documente care sunt prezentate și în Anexa:

- Extras de carte funciara nr. Cerere 94548/05.12.2025;
- Documentatie cadastrala.

Proprietatea imobiliara evaluată este o policlinica stomatologica, ce întrunește toate condițiile necesare pentru utilizarea sa ca policlinica stomatologica, aceasta fiind și utilizarea actuală a proprietății.

Concluzii

În urma confruntării situației descrise în documentele furnizate și a celor constatate în cadrul inspecției, consider că situația faptică coincide cu cea scriptică.

3. Descrierea construcțiilor

Cladire Policlinica Stomatologica - cu suprafata construita la sol de 323,38 mp, suprafata construita desfasurata de 641,62 mp, suprafata utila totala de 498,28 mp, identificat sub nr cadastral 76130-C1, inregistrat in Cartea Funciara nr. 76130 Vaslui amplasat in mun. Vaslui, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 35, jud. Vaslui. Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului.

In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

- Structura de rezistenta: Beton armat.
- Inchideri: zidarie de caramida
- Compartimentari: zidarie de caramida
- Pardoseli spatiu gresie, pereti cu zugraveli simple cu var lavabil, usa intrare din PVC, tamplarie din PVC.
- În urma inspecției s-au constatat urmatoarele:
- **Proprietatea supusă evaluării are destinație policlinica stomatologica.**
- **S-a constatat că nu exista modificari de compartimentare față de relevu.**

Notă: Evaluatorul nu are cunoștință despre existența unei expertize tehnice referitoare la imobil, privind starea tehnică a acestuia și eventuala încadrare la unul dintre gradele seismice (I, II sau III).

5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Proprietățile personale și toate elementele, care nu reprezintă proprietăți imobiliare, nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Acestea sunt componente non-imobiliare ale valorii imobilului, sunt doar elemente de personalizare: mobilier, obiectele de inventar, echipamentele cu care este dotat imobilul.

6. Istoricul proprietății subiect

La data evaluării proprietatea evaluată, se afla în posesia **UAT JUDEȚUL VASLUI - domeniul privat.**

PARTEA A IV-A – ANALIZA PIEȚEI

1. Analiza productivității proprietății

Piata specifica este mediul in care bunurile, marfurile si serviciile sunt comercializate intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile si/sau serviciile se pot tranzactiona fara restrictii, intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va raspunde la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, in functie de capacitatea si cunostintele proprii, de imaginea proprie asupra utilitatii relative a bunurilor si/sau serviciilor si de nevoile si dorintele individuale. O piata poate fi locala, regionala, nationala sau internationala.

Analiza pietei imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potentialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investitiilor realizate in zona de referinta a proprietatii analizate.

Tinand cont de scopul raportului - estimarea valorii de piata, este necesara incadrare imobilului in piata imobiliara. Aceasta se face in functie de cea mai buna utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai buna utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabila a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

2. Delimitarea pieței specific

Piata competitiva este constituita din proprietati similare, amplasat in mun. Vaslui.

3. Analiza cererii

Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii se bazeaza in primul rand, pe identificarea si analiza cumparatorilor sau chirieasilor, pe analiza nevoilor lor. Astfel se identifica tipul de proprietate in functie de ceea ce poate oferi aceasta pentru un anume utilizator (cumparator sau chirieas).

Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele cumparatorilor. Pentru analiza cererii s-a procedat la identificarea utilizatorilor pentru tipul de proprietate imobiliara studiata.

Principalii factori luati in considerare in analiza cererii au fost: natalitatea; activitatea economica; activitatea comerciala din zona; posibilitatile materiale ale clientelei de la oras in scopul migrarii, starea de sanatate si mortalitatea din zona.

Procentajul imobilelor relativ noi construite cu destinatia de spatiu comercial in zona este relative mic, datorita preturilor mari ale terenurilor, costurilor foarte mari cu aducerea utilitatilor, etc.

La analiza ofertei am tinut cont de inventarul de proprietati imobiliare care include urmatoarele:

stocul de proprietati existente; stocul de proprietati in constructie; stocul de proprietati aflate in faza de proiectare.

Datele au fost colectate prin consultarea autoritatilor locale. Oferta competitiva a cuprins studierea si analizarea urmatoarelor factori:

- volumul constructiilor noi, concurente sau complementare;

- disponibilitatea si pretul;
- cantitatea si calitatea concurentei disponibile;
- imprejurarile sociale;
- proprietati oferite curent (vechi si noi);
- gradul de ocupare realizat;
- transformarea pentru utilizari alternative;
- cauzele si numarul de proprietati vacante.

Analiza a fost aplicata asupra unor date si informatii extrase din oferte recente ale unor proprietati imobiliare de tip spatiu comercial, ale caror caracteristici principale au fost verificate de evaluator telefonic.

4. Analiza ofertei

In urma analizei de piata s-a constatat ca oferta pentru astfel de proprietati este limitata, numerosi proprietari dorind sa-si vanda sau sa isi inchirieze proprietatile.

Prețurile pe piața din Vaslui sunt mult mai mici decât media pe orașe mari (de exemplu București sau Cluj), dar variază destul de mult în funcție de amplasament, utilități și tipul proprietății

5. Analiza echilibrului pieței

Piata imobiliara este stagnanta. Oferta este mai mare decat cererea si ambele sunt stabile, insa nu ca urmare a echilibrului celor doua, ci ca urmare a asteptarilor inegale ale cumparatorilor si vanzatorilor.

In momentul de fata nu consider ca este un echilibru intre cerere si oferta, piata imobiliara fiind mai mult blocata, se efectueaza tranzactii doar sporadic.

Tranzactiile sunt relativ rare, majoritatea celor care reprezinta cererea fie nu au disponibilitati suficiente si nu au posibilitatea obtinerii unui credit bancar fie sunt in expectativa privind scaderea preturilor. Se apreciaza ca piata existenta este o piata in declin, existand o diminuare a cererii insotita de o oferta mai mare si o scadere a preturilor, deci o piata a cumparatorilor, acestia fiind in avantaj.

6. Concluziile analizei pieței specifice

In urma analizei pietei imobiliare la vanzare in zona analizata nu au fost identificate.

7. Previziunea absorbției subiectului în aria pieței

In urma analizei caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive, evaluatorul considera o vandabilitate scazuta a imobilului, cu timp de expunere pe piata de maxim 12 luni.

PARTEA A V-A – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

1. Cea mai bună utilizare a proprietății

Cea mai bună utilizare - este definită ca „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare” (Glosar). Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

Permisă legal – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

Posibilă fizic – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).

Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

2. Cea mai buna utilizare a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber se analizeaza pentru amplasamentul intreg. In cazul de fata, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este ca si teren construit –anexa, din urmatoarele considerente:

- proprietatile imobiliare de tip similar din zona sunt terenuri construite;
- dezvoltarea urbanistica a zonei, in imediata vecinatate fiind amplasate diverse spatii comerciale dar si blocuri si case de locuit cu diferite regimuri de inaltime.

3. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind construit

Cea mai buna utilizare pentru proprietatea construita se analizeaza pentru anexa. Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si sub piata specifica analizata, se observa ca subiectul analizat se afla in cea mai buna utilizare a sa – policlinica stomatologica.

3. Concluzia analizei celei mai bune utilizari

Utilizarea probabila si rezonabila care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare analizate consta in utilizare sa ca si policlinica stomatologica si va fi evaluata ca atare.

PARTEA A VI-A – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

1. Aplicarea abordărilor în evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Datorită informațiilor insuficiente existente pe piață, în estimarea valorii proprietății subiect au fost utilizate doar două din cele trei abordări.

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață, cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de „comparație directă”, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății analizate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare, identificate în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

Analiza comparativă, din cadrul acestor abordări, se concentrează pe similitudinile și diferențele dintre proprietățile și tranzacțiile care afectează valoarea. Acestea pot include diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația comparărilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile de piață, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice și eventual economice.

Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacției care ajută la explicarea variației prețurilor plătite pentru proprietatea imobiliară respectivă. Evaluatorul ia în considerare și compară toate diferențele rezonabile între proprietățile comparabile, diferențe care influențează valoarea. Analiza pieței imobiliare va identifica elementele variabile la care valoarea proprietăților imobiliare este deosebit de sensibilă.

Nota: Aceasta abordare nu a fost aplicată.

3. Abordarea prin cost

Adăugarea costurilor de construire a unui imobil cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare; se adaugă de asemenea și profitul dezvoltatorului și alte costuri, analizate funcție de oportunitatea introducerii acestora;

Deducerea formelor de depreciere fizică estimată pentru a ajunge la starea în care se afla proprietatea subiect, corespunzător momentului în care se realizează evaluarea;

Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de constructive se adaugă și stimulente/profitul promotorului imobiliar. În cazul de față nu a fost necesar deoarece lucrările au fost executate în regie proprie.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Determinarea valorii de înlocuire - cost de înlocuire brut, pe baza fiselor de calcul rapid a costurilor de reconstructive sau de înlocuire ale clădirilor rezidențiale; estimarea gradului de depreciere cumulată (fizică, funcțional și externă), determinarea valorii rămase – cost de înlocuire net, prin scăderea deprecierii din valoarea de reconstrucție.

- În vederea elaborării evaluării prin această metoda, s-au parcurs etapele: examinarea pe teren a construcției și stabilirea principalelor caracteristici constructive, stabilirea datei de construire și intrarea în exploatare, încadrarea construcției într-unul din categoriile de construcții din catalog; determinarea valorilor unitare de reconstrucție, calculul valorii totale de reconstrucție prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafața, desfășurată totală a clădirii;

- aprecierea gradului de depreciere cumulat; estimarea valorii rămase prin scăderea din valoarea de reconstrucție a pierderii de valoare datorată deprecierii.

Nota: Această abordare nu a fost aplicată.

4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit constă în metode, tehnici și proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății imobiliare de a genera beneficii (de obicei din venituri banesti și din valoarea de revanzare) și să transforme aceste beneficii într-o indicație asupra valorii actualizate a acestora.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective (adică venituri banesti obținute pe perioada de deținere plus valoarea de revanzare a proprietății respective).

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect, în cadrul abordării prin venit, am apelat la metoda capitalizării directe, în care valoarea proprietății subiect este obținută prin împartirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată.

PARTEA A VII-A – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin metoda veniturilor este cea mai precisa in cazul de fata.

Pentru analiza rezultatelor asupra valorii obtinute in urma aplicarii abordarilor valorii, evaluatorul verifica din nou intregul proces de evaluare, asigurandu-se ca informatiile disponibile si tehnicile de analiza a lor, precum si judecata aplicata, au condus la rationamente coerente. Sunt revazute informatiile utilizate, pentru siguranta ca acestea sunt pertinente, autentice si suficiente.

Analiza rezultatelor necesita un rationament profesionist, bazat pe o analiza atenta, logica a proceselor care duc la fiecare indicatie a valorii. Criteriile cu ajutorul carora evaluatorul isi formuleaza o opinie finala asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor. O valoare singulara va fi rotunjita pentru a reflecta gradul de precizie asociat cu o anumita opinie asupra valorii. In concluzie, valoarea de piata obtinuta in urma abordarii prin comparatia chiriilor din urmatoarele considerente:

- o Valoarea selectata a fost obtinuta prin metoda comparatiilor directe din urmatoarele considerente:
- o Informatiile obtinute din piata si utilizate in cadrul metodei comparatiei vanzarilor sunt mai numeroase si mai precise decat in cadrul celorlalte abordari;
- o Au fost identificate suficiente proprietati similare oferite spre vanzare pe piata, unele dintre ele avand caracteristici foarte apropiate de proprietatea subiect;

In baza celor de mai sus, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a la data de 28.01.2026, este cea rezultata din abordarea prin comparatia chiriilor.

Valoarea redeventei proprietatii analizate este de:
6.504 Euro/luna, echivalentul a 33.137 Lei/luna
13.1 Euro/mp/ luna echivalentul a 66.5 Lei/mp/ luna
Valoarea nu contine TVA

Membrii TITULAR ANEVAR

SPECIALIZARILE EPI

Munteanu Vasile

Nr. legitimație: 14433/2026

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



1. Anexa – Comparabile utilizate inchiriere spatii

Comparabila 1: <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-vaslui-traian-256107012>

Spatiu birouri, diverse afaceri, in Vaslui, in spatele fostului BCR, Ultracentral
Traian, Vaslui - Vezi Hartă

15 € / lună
15 € / mp / lună



Sup. utilă / mp. utili: 1 mp
Tip prop.: Clădire de birouri
Niv.: 1

P. CI
Partener imobiliar
ALYELITE MASTER CONSULT

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [Email](#)

[Raportează eroare](#)

Descriere spațiu comercial

Agentia imobiliara Alyelite Consult va prezinta spre inchiriere spatiu comercial in zona Ultracentrale a orasului Vaslui, in spatele fostului BCR.

Alcatuit din demisol+parter+etaj 1+mansarda si cu o suprafata de 300 mp, spatiul este modernizat complet si isi asteapta proprietarul pentru a dezvolta o afacere ce poate include spatii de birouri, saloane si alte afaceri asemănătoare.

Poate fi compartimentat după cerința clientului și se pot închiria și suprafețe mai mici sau birouri/incaperi individuale.

La momentul închirierii se va plăti o luna de chirie, o luna garanție și 50% negociabil comision agentie.

Valoarea chiriei este de 10-15 euro / mp negociabil, în funcție de suprafața ce se dorește a fi închiriată.

În procesul de cumpărare a acestei proprietăți veți fi ajutați de consultantul imobiliar Ciubotaru Petru, care va oferi toate detaliile necesare și va ghida pe tot parcursul achiziționar. Tot ce trebuie să faceți este să apelați la numărul de telefon din anunț.

Structura rezistentă: beton

Nr. terase:

Nr. grupuri sanitare: 0

Suprafata construita: 0 mp

Nr. garaje: 0

pretinchiriere: 15

moneda inchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

[Citește mai puțin](#)

Detalii spațiu comercial

Id anunț: XEH81A00S 256107012

Actualizat în: 29 August 2025

Regim închiriere:

D+P+IE+M

Comparabila 2: https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-zona-centrala-vaslui-IDkhySR.html?search_reason=search%7Corganic

Received 24 January 2006

Spațiu comercial de închiriat - zonă centrală Vaslui

6 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEJAZÁ

 REACTUALIZEAZĂ**Persoana fizica**

Vanzare/Inchiriere: [Inchiriere](#)

Published online 15 May 2014

Asigurare pentru casa ta

Partners: Allianz  Tirtac **DESCRIZIONE**

Se oferă spre închiriere spațiu comercial situat în zona centrală a orașului Vaslui, str. Ștefan cel Mare. Spațiul este compus din parter și etaj. În suprafața totală de 382 mp.

Parterul are suprafața utilă de 275 mp și poate fi compartimentat pentru specificul activității. Dornisoliul, potrivit ca spațiu de depozitare, are suprafața utilă de 107 mp.



PRIVAT ⑥



La

16/08/2012

Activ pe 25 martie 2006

Trimiti mesaj



Itai multe anunturi ale pascii vanzatoare >

LOCALITATE



Vestul

Vachul



Comparabila 3: https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-parter-370-mp-ultracentral-IDjDCBk.html?search_reason=search%7Corganic



PRIVAT



Alexandru Narcis

Pe OLX din ianuarie 2015

Activ ieri la 05:49

Trimite mesaj

Ma multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Vaslui

Vaslui



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzător privat nu sunt protejate de lege privind drepturile consumatorilor.

Reactualizat azi la 00:45

Spatiu Comercial de Inchiriat - parter - 370 mp - ultracentral

13 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vânzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 510 m²

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta Partner: Allianz Tiriac

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial in suprafata de aprox. 387 mp la parterul fostului imobil BCR.

Spatiul este amenajat complet si are autorizatie ASI.

Ca si dotari:

- usa acces automata (tamplarie aluminiu)
- sistem incalzire si racire cu ventiloconvectoare (gaz pentru incalzire si chiller pentru racire)
- spatiul corespunde normelor ISU (dotat cu sistem desfumare, hidranti, senzori, centrala la incendiu, automatizari ferestre, etc)
- finisari moderne (marmura, travertin)

Se poate oferi spatiu de depozitare la subsolul cladirii (pentru aprovizionare) cu acces direct la parter.

Spatiul dispune si de locuri de parcare, totem publicitar cu display led performant.

Pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati.

Publicitate



Publicitate

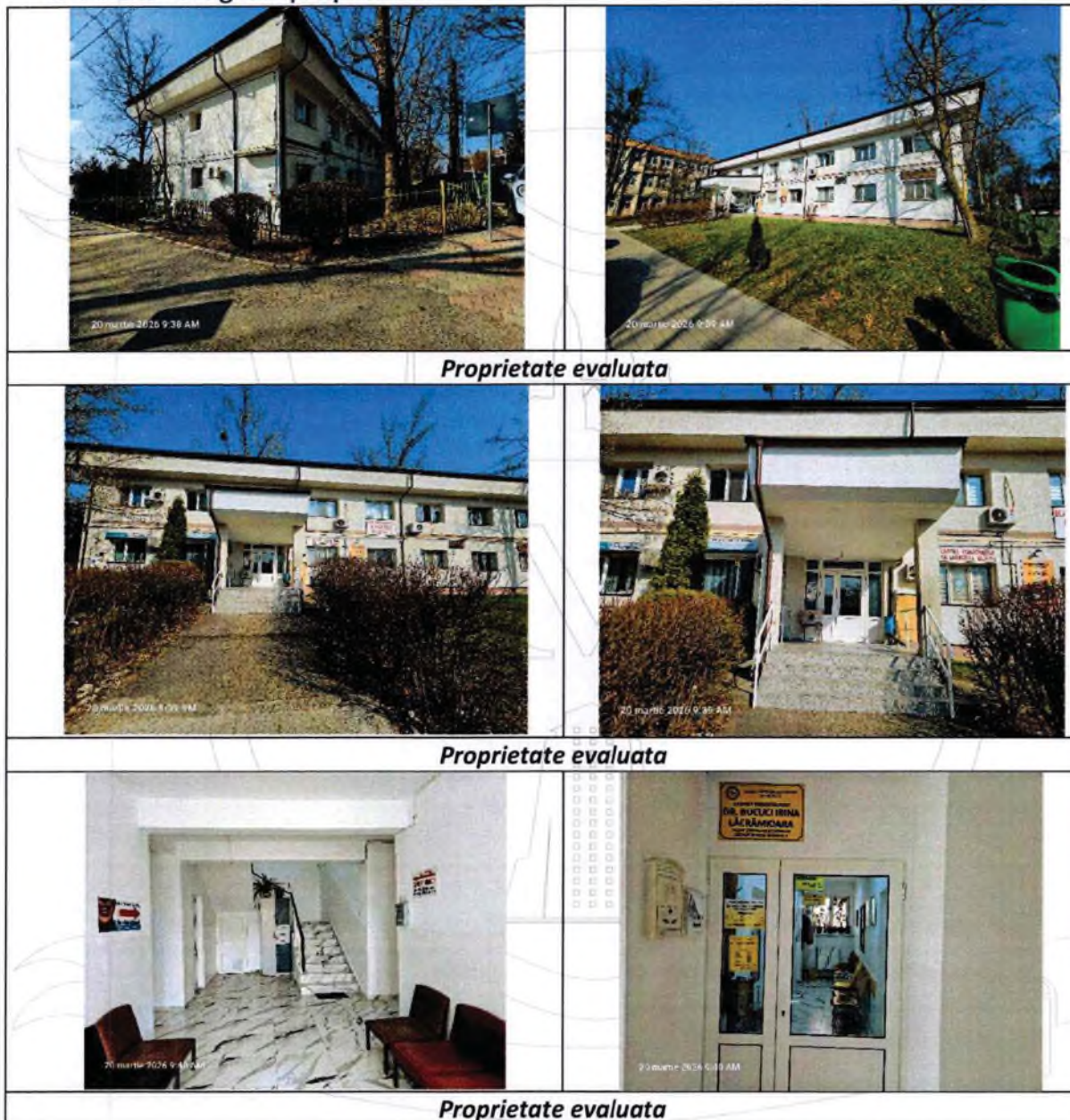


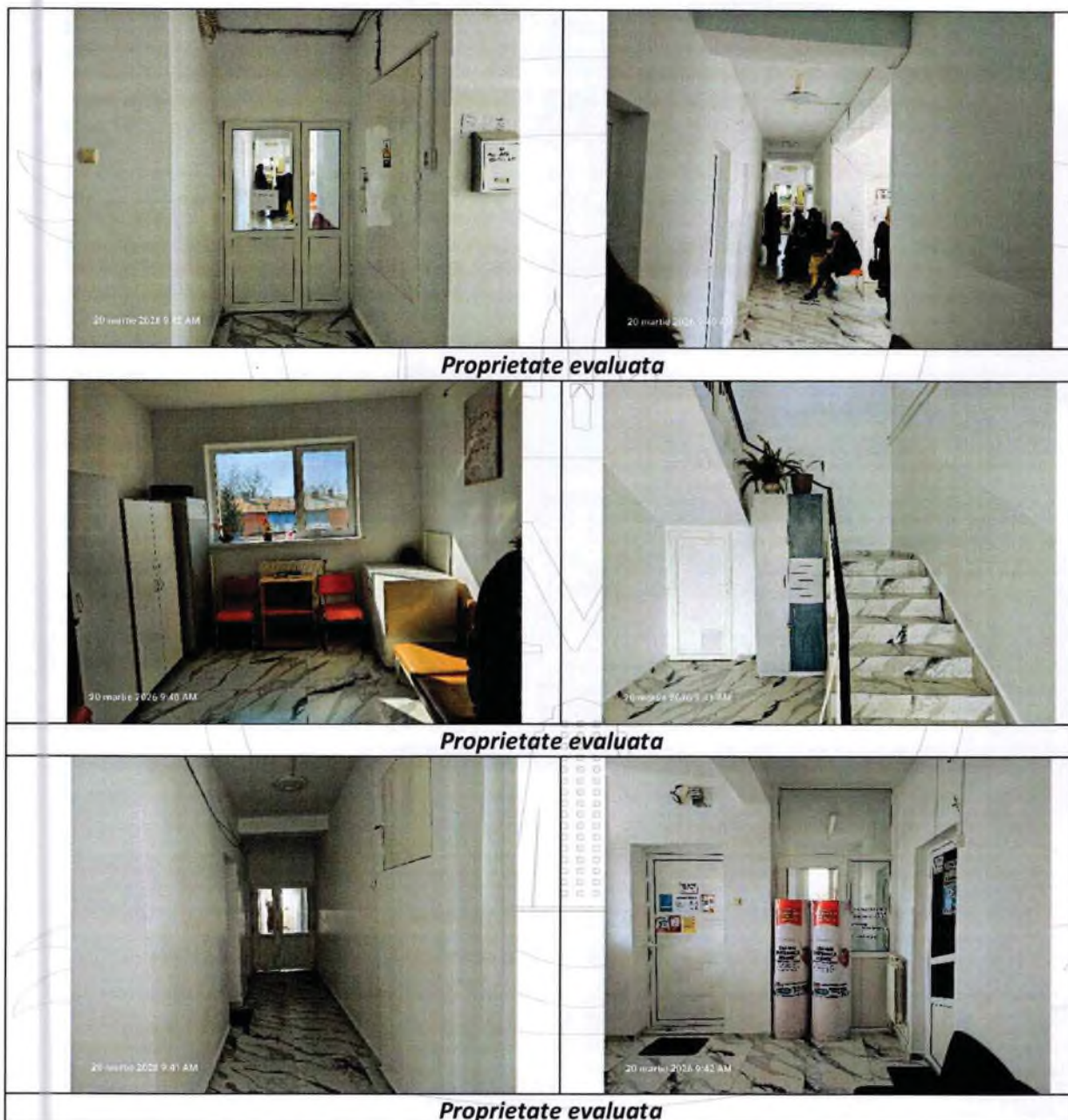
2. Anexa Grila de calcul comparatie directa chirii

COMPARAȚIE CHIRIE				
ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m ²)	498.28 m ²	300 m ²	382 m ²	370 m ²
Preț chirie (€/lună)		4,500 €/lună	6,000 €/lună	4,810 €/lună
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă de negociere (€)		-450 €	-600 €	-481 €
Marjă de negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Preț estimat de închiriere (€)		4,050 €	5,400 €	4,329 €
		14 €	14 €	12 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		4,050 €	5,400 €	4,329 €
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		4,050 €	5,400 €	4,329 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	mun Vaslui, strada Mihail Kogalniceanu, nr. 35, jud. Vaslui	mun. Vaslui, zona centrala	mun. Vaslui, zona centrala	mun. Vaslui, zona centrala
Comparativ cu subiectul		locăție superioara	locăție superioara	locăție superioara
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (€)		-405 €	-540 €	-433 €
Preț ajustat (€)		3,645 €	4,860 €	3,896 €
Suprafata utila (mp)	498.28 m ²	300.00 m ²	382.00 m ²	370.00 m ²
Diferență suprafață (m ²)		198.3 m ²	116.3 m ²	128.3 m ²
Ajustare unitară (€/m ² util)		13.5 €/m ²	14.1 €/m ²	11.7 €/m ²
Ajustare totală suprafață utilă (€)		2,677 €	1,644 €	1,501 €
Ajustare totală suprafață utilă (%)		66%	30%	35%
Preț ajustat (€)		6,322 €	6,504 €	5,397 €

Data PIF	-	-	-	-
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€²)		6,322 €	6,504 €	5,397 €
Utilități	<i>electricitate, apă, gaz, canalizare</i>	<i>electricitate, apă, gaz, canalizare</i>	<i>electricitate, apă, gaz, canalizare</i>	<i>electricitate, apă, gaz, canalizare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		6,322 €	6,504 €	5,397 €
Finisaje	<i>medii-superioare</i>	<i>medii-superioare</i>	<i>medii-superioare</i>	<i>medii-superioare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		6,322 €	6,504 €	5,397 €
Anexe (garaj, boxă, terasă etc)	<i>fara</i>	<i>fara</i>	<i>fara</i>	<i>fara</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		6,322 €	6,504 €	5,397 €
Alte ajustări	<i>Nu este cazul</i>	<i>Nu este cazul</i>	<i>Nu este cazul</i>	<i>Nu este cazul</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		6,322 €	6,504 €	5,397 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		56%	20%	25%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		2,272 €	1,104 €	1,068 €
Preț ajustat (€)		6,322 €	6,504 €	5,397 €
Ajustare totală netă absolută (€)		1,822 €	504 €	587 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		40%	8%	12%
Ajustare totală brută absolută (€)		3,532 €	2,784 €	2,415 €
Număr ajustări		3	2	1
Comparabila 1 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro - luna		6,504 €	13.1 €/m²	
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei - luna		33,137 lei	66.5 lei/m²	
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei - an		397,647 lei		
Chiria de piață a proprietății subiect, în euro - an		78,045 €		

4. Anexa fotografii proprietate





5.Documente de proprietate



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE
CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

Cod verificare



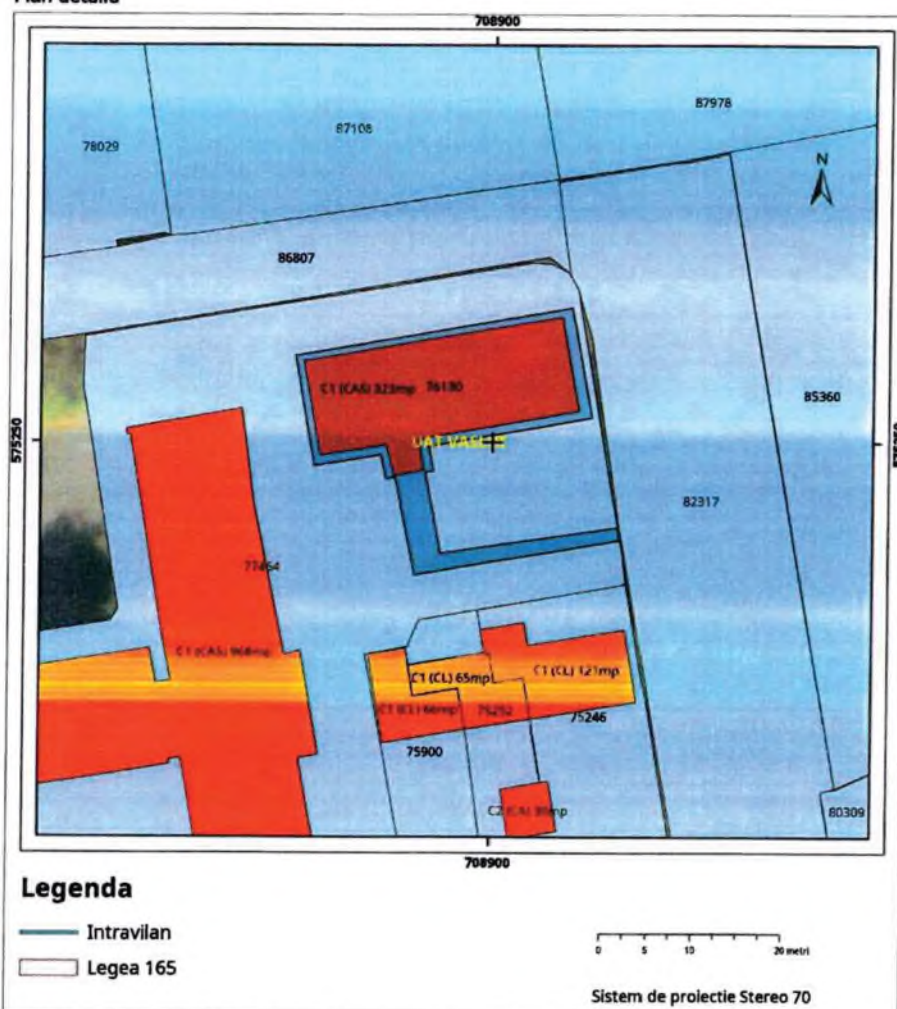
100198163029

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 76130, UAT Vaslui / VASLUI, Loc.
Vaslui, Str. Mihail Kogalniceanu, Nr. 35

Nr.cerere	94419
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Teren: 471 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosinta(mp): Curti Constructii 471mp
Plan detaliu





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76130 Vaslui

Nr. cerere 94548
Ziua 05
Luna 12
Anul 2025

Cod verificare

100196173992



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 12149

Nr. cadastral vechi: 4028

Adresa: Jud. Vaslui, UAT Vaslui, Loc. Vaslui, Str MIHAIL KOGALNICEANU, Nr. 35

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76130	471	Construcția C1 înscrisă în CF 76130-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
10054 / 14/06/2007			
Act nr. 0 (Protocol nr 797/2003 HG 633/2002);			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 84/471		A1
	1) UAT JUDETUL VASLUI		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12149)		
10084 / 14/06/2007			
Protocol nr. 797/2003;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 12/471		A1
	1) UAT JUDETUL VASLUI		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12149) aferent camerei nr.9 - Cabinet stomatologic		
10082 / 14/06/2007			
Protocol nr. 1160/2003;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 14/471		A1
	1) UAT JUDETUL VASLUI		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12149) aferent camerei nr.8		
10072 / 14/06/2007			
Protocol nr. 7971, din 12/02/2003;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 4/471		A1
	1) UAT JUDETUL VASLUI		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12149) aferent grup sanitar nr.7		
10081 / 14/06/2007			
Protocol nr. 797/2003;			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 12/471		A1
	1) UAT JUDETUL VASLUI		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12149)		
10110 / 14/06/2007			
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Judetean de Urgenta si nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Judetean Vaslui;			
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 14/471		A1
	1) UAT JUDETUL VASLUI		
10077 / 14/06/2007			

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

Pagina 1 din 6

Extrase pentru informare on-line la adresa apay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 76130 Comuna/Oraș/Municipiu: Vaslui

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Județean de Urgență și nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Județean Vaslui;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 69/471	A1
1) UAT JUDEȚUL VASLUI	
10122 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Județean de Urgență și nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Județean Vaslui;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 14/471	A1
1) UAT JUDEȚUL VASLUI	
10124 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Județean de Urgență și nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Județean Vaslui;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 12/471	A1
1) UAT JUDEȚUL VASLUI	
10113 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Județean de Urgență și nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Județean Vaslui;	
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 14/471	A1
1) UAT JUDEȚUL VASLUI	
10078 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Județean de Urgență și nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Județean Vaslui;	
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 13/471	A1
1) UAT JUDEȚUL VASLUI	
10125 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Județean de Urgență și nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Județean Vaslui;	
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 12/471	A1
1) UAT JUDEȚUL VASLUI	
10079 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Județean de Urgență și nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Județean Vaslui;	
B13 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 13/471	A1
1) UAT JUDEȚUL VASLUI	
10115 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Județean de Urgență și nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Județean Vaslui;	
B14 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 13/471	A1
1) UAT JUDEȚUL VASLUI	
10126 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Județean de Urgență și nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Județean Vaslui;	
B15 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 5/471	A1
1) UAT JUDEȚUL VASLUI	
10106 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Județean de Urgență și nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Județean Vaslui;	
B16 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 13/471	A1
1) UAT JUDEȚUL VASLUI	
10056 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Județean de Urgență și nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Județean Vaslui;	
B17 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 11/471	A1
1) UAT JUDEȚUL VASLUI	

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

Pagina 2 din 6

Extrase pentru informare on-line la adresa spay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 76130 Comuna/Oraș/Municipiu: Vaslui

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10116 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Judetean de Urgenta si nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Judetean Vaslui;	
B18 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 13/471	A1
1) UAT JUDETUL VASLUI	
10127 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Judetean de Urgenta si nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Judetean Vaslui;	
B19 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 20/471	A1
1) UAT JUDETUL VASLUI	
10115 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Judetean de Urgenta si nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Judetean Vaslui;	
B20 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 13/471	A1
1) UAT JUDETUL VASLUI	
10080 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Judetean de Urgenta si nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Judetean Vaslui;	
B21 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 13/471	A1
1) UAT JUDETUL VASLUI	
10117 / 14/06/2007	
H.G. nr. 1361, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI + anexe; Protocol predare preluare nr. 797/12.02.2003 -Spitalul Judetean de Urgenta si nr. 1160/03.04.2003 Consiliul Judetean Vaslui;	
B22 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 14/471	A1
1) UAT JUDETUL VASLUI	
10128 / 14/06/2007	
Act nr. HOTARAREA 1361, din 27/12/2001 emis de -;	
B23 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 9/471	A1
1) JUDETUL VASLUI	
OBSERVATII: 76130-C1-U35	
10123 / 14/06/2007	
Hotarare nr. 1361, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei;	
B24 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 13/471	A1
1) JUDETUL VASLUI	
OBSERVATII: 76130-C1-U36	
10097 / 14/06/2007	
Hotarare nr. 1361, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei;	
B25 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judcatoreasca, cota actuala 12/471	A1
1) JUDETUL VASLUI	
10058 / 14/06/2007	
Hotarare nr. 1361, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei;	
B26 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 5/471	A1
1) JUDETUL VASLUI	
OBSERVATII: 76130-C1-U38	
10073 / 14/06/2003	
Hotarare nr. 1361, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei;	
B27 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 5/471	A1
1) JUDETUL VASLUI	
OBSERVATII: 76130-C1-U39	
10108 / 14/06/2007	
Hotarare nr. 1361, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei;	
B28 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 13/471	A1

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

Pagina 3 din 6

Extrase pentru Informare on-line la adresa eapay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 76130 Comuna/Oraș/Municipiu: Vaslui

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) JUDEȚUL VASLUI		
10121 / 14/06/2007		
Hotărare nr. 1361, din 27/12/2001 emis de Guvernul României;		
B29	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 12/471	A1
1) JUDEȚUL VASLUI		
OBSERVAȚII: 76130-C1-U41		
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Carte Funciară Nr. 76130 Comuna/Oraș/Municipiu: Vaslui

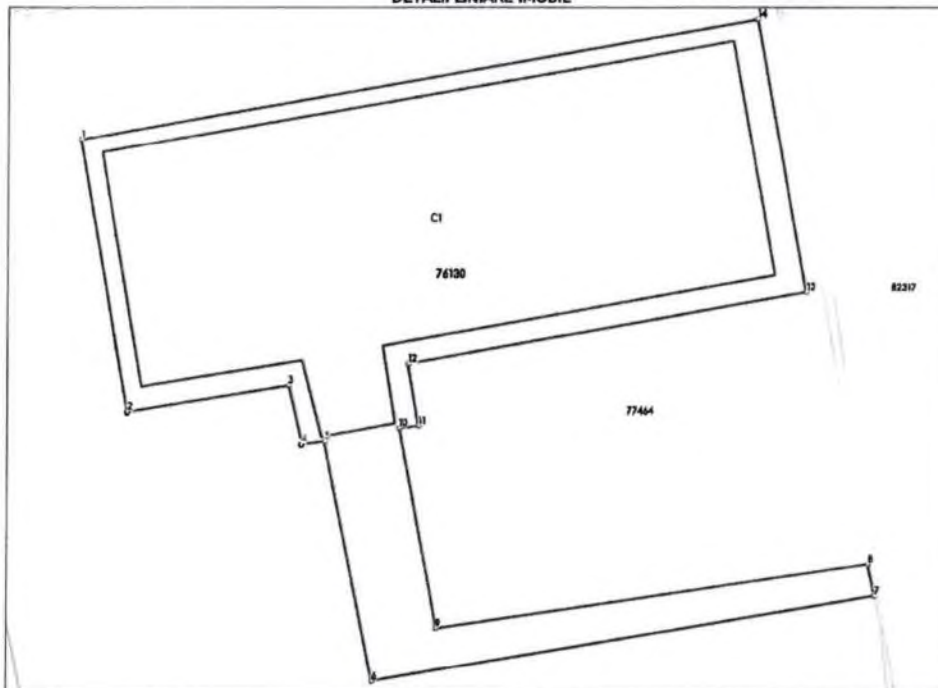
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76130	471	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	471	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.403
2	3	7.362
3	4	2.712
4	5	1.051
5	6	10.993
6	7	23.037

Carte Funciară Nr. 76130 Comuna/Oraș/Municipiu: Vaslui

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	1.464
8	9	19.762
9	10	9.136
10	11	0.88
11	12	2.811
12	13	18.29
13	14	12.414
14	1	30.946

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

05/12/2025, 11:32

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

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

Pagina 6 din 6

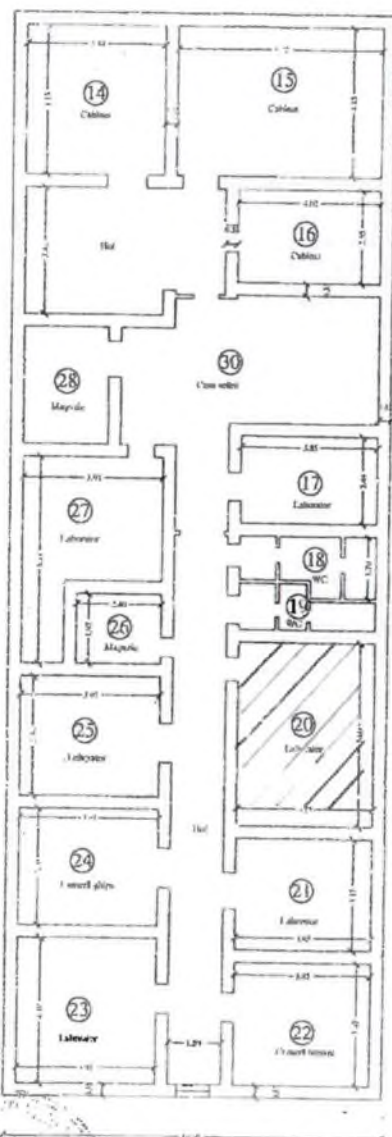
Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Județul Vaslui
Unitatea adm.-teritorială: Vaslui
Cod Sirta: 161954
Adresa corpului de proprietate:
str. Mihail Kogălniceanu, nr. 35, mun. Vaslui
Policlinica Vaslui, clădire centru stomatologic

Relevu total (etaj 1)
Scara 1:150

Numele și prenumele proprietarului:
Consiliul Județean Vaslui
Sediul:
str. Ștefan cel Mare nr. 79, mun. Vaslui



Recapitulativ		
Nr. încăp. / Nr.	Denumire încăp. / Denumire	Suprafață (mp) /
14	Cabinet	12.87
15	Cabinet	13.26
16	Laborator	12.87
17	Laborator	12.87
18	Hol	39.42
19	Hol	42.52
20	Laborator	14.62
21	Laborator	12.36
22	Laborator	13.53
23	Laborator	13.26
24	Laborator	12.87
25	Laborator	12.87
26	Laborator	4.65
27	Laborator	19.45
28	Laborator	8.55
Total suprafață utilă		245.97
Suprafață construită		318.24

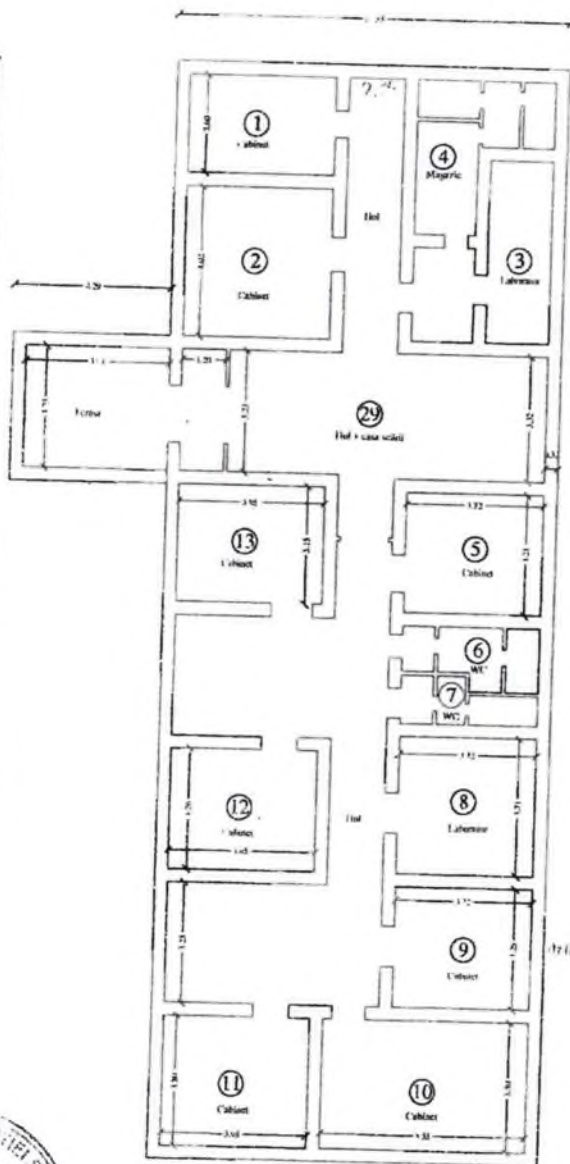
Verificat,
OCPI Vaslui
10/08/2010



Județul Vaslui
Unitatea adm.-teritorială: Vaslui
Cod Sirta: 161954
Adresa corpului de proprietate:
str. Mihail Kogălniceanu, nr. 35, mun. Vaslui
Policlinica Vaslui, clădire centru stomatologic

Relevu total (parter)
Scara 1:150

Numele și prenumele proprietarului:
Consiliul Județean Vaslui
Sediul:
str. Ștefan cel Mare nr. 79, mun. Vaslui



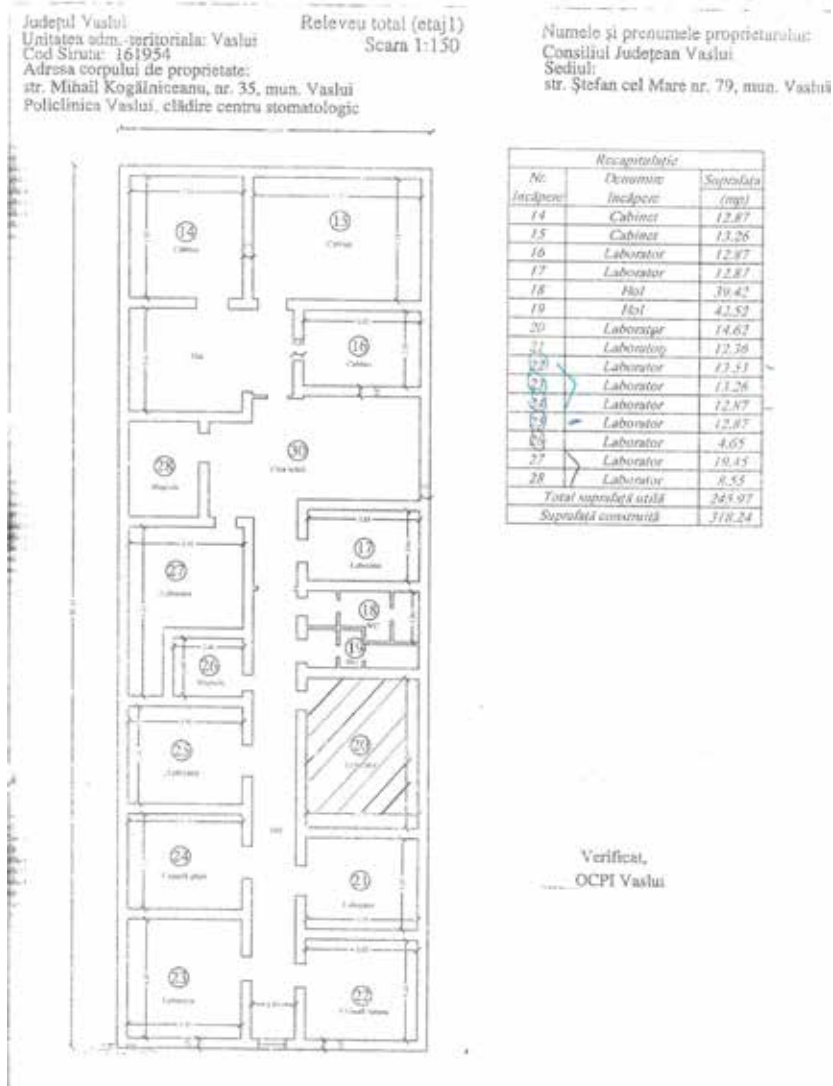
Rezumat		
Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Sa.rafala (m ²)
1	Cabinet	12.59
2	Cabinet	12.87
3	Cabinet	16.00
4	Hol	40.24
5	Laborator	17.00
6	Buc	32.89
7	Hol	42.36
8	Cabinet	14.82
9	Cabinet	12.87
10	Cabinet	11.78
11	Cabinet	11.26
12	Cabinet	12.67
13	Cabinet	12.87
Total suprafata utila		252.31
Suprafata construita		321.38

Verificat,
OCPI Vaslui



Datele de identificare
ale spațiului, având destinația de laborator (cabinet) tehnică dentară, ce face obiectul
concesiunii

Nr. crt.	Locul situării spațiilor supuse concesiunii	Persoana juridică care are în proprietate imobilul	Persoana juridică care are în administrare imobilul	Elemente de identificare, CF	Destinația
0	1	2	3	4	5
1	<i>Policlinica Stomatologică str. Mihail Kogălniceanu, nr. 35, municipiul Vaslui</i>	UAT Județul Vaslui	Consiliul Județean Vaslui	Camera nr. 20, etaj 1 Suprafață = 14,62 mp Suprafață comună = 10,5 mp Suprafață totală= 25,12mp	Activități conexe actului medical



CAIET DE SARCINI
pentru concesiunea, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de laborator
(cabinet) tehnică dentară, aflate în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea
Consiliului Județean Vaslui

I. Informații generale privind obiectul concesiunii

a. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat

Imobilul Policlinică Stomatologică, din incinta căruia se va concesiunea spațiul, este situat în municipiul Vaslui, strada Mihail Kogălniceanu, nr.35. Spațiul respectiv, identificat în conformitate cu releveele imobilului la numărul 20, are destinația de laborator (cabinet) tehnică dentară și o suprafață de 14,62 metri pătrați. Totodată, pe lângă suprafața laboratorului (cabinetului) tehnică dentară, va fi adăugată suprafața comună de 10,5 metri pătrați, reprezentând spațiu de folosință comună (holuri, scări acces, grupuri sanitare, cameră turnare, cameră ghips).

b. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Spațiul prevăzut la punctul a), ce face obiectul prezentei licitații, va fi utilizat în concordanță cu destinația actuală, cea de activități conexe actului medical, mai exact activitatea de tehnică dentară.

În urma solicitării acordului Direcției de Sănătate Publică Vaslui, ni s-a comunicat faptul că spațiul care urmează a fi concesionat poate fi folosit pentru desfășurarea de activități conexe actului medical.

Schimbarea destinației acestui spațiu este strict interzisă.

c. Condiții de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Concesionarul va utiliza bunul în concordanță cu prevederile contractului de concesiune prezentat în anexa nr.7 la Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr.55/2026 privind concesiunea, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de laborator (cabinet) tehnică dentară, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui și va respecta prevederile în materie de mediu, aflate în vigoare. Totodată, acesta este obligat să respecte și orice alt act normativ aflat în vigoare, după caz.

II. Condiții generale ale concesiunii

a. Regimul bunurilor;

Imobilul din care face parte spațiul ce urmează să se scoată la licitație face parte din domeniul privat al Județului Vaslui și se află în administrarea Consiliului Județean Vaslui. Acesta a fost trecut din domeniul public în domeniul privat al județului prin Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr.73/2004.

b. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;

Concesionarul va respecta prevederile O.U.G. nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, și ale celorlalte acte normative aflate în vigoare referitoare la protecția mediului.

c. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;

Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în condițiile stabilite de concedent, în mod unilateral, ca urmare a modificării unilaterale a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul local/național.

d. Interdicția subconcesiunii/ închirierii bunurilor;

Subconcesiunea sau închirierea bunului către terți este interzisă.

e. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Așa cum este menționat și la Cap. II punctul d) din caietul de sarcini, subconcesionarea sau închirierea bunurilor concesionate către terți este interzisă.

f. Durata concesiunii

Hotărârea Guvernului nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale prevede la art.5 alin.(1) o durată care nu poate fi mai mică de 15 ani și nu poate depăși, totodată, durata prevăzută de actele normative în vigoare.

Totuși, în situația în care concesionarul îndeplinește condițiile în vederea pensionării pentru limita de vârstă la un termen care se înscrie în cadrul duratei minime a concesiunii, contractul de concesiune se va încheia pe o perioadă care să nu depășească limita de pensionare.

Contractul de concesiune de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

g. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Nivelul minim actualizat al redevenței, care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de 66,5 lei/mp/lună. Acesta a fost stabilit prin Raportul de evaluare privind stabilirea nivelului minim al redevenței în vederea concesionării nr.271/27.03.2026 și este valabil pentru toate spațiile din imobilul "Clădire Policlinica Stomatologică".

h. Natura și quantumul garanțiilor solicitate de concedent;

1. În vederea participării la licitație ofertanții trebuie să achite o garanție de participare, în quantum de 233 lei, stabilită conform Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr.94/2025 privind aprobarea taxelor și tarifelor locale pentru anul fiscal 2026, care constituie venituri la bugetul local al județului și la bugetul instituțiilor subordonate.
2. Ofertantul declarat câștigător are obligația ca, în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma ofertată și calculată pentru primul an de activitate, conform prevederilor art.325 alin.(7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, se stabilește procentul de 50% din suma datorată pentru primul an de exploatare.

Garanția aferentă contractului și garanția de participare se vor achita în contul IBAN – RO90TREZ6565006XXX000252.

În cazul necâștigării licitației, garanția de participare se restituie, la cerere, prin casieria Consiliului Județean Vaslui sau prin virament în contul IBAN al beneficiarului.

Participantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare, i se va scădea garanția de participare din garanția contractului stabilită la nivelul a 50% din suma datorată pentru primul an, urmând să plătească doar diferența.

Dacă contractul de concesiune nu se încheie, exclusiv din culpa ofertantului declarat câștigător, acesta va pierde garanția de participare și va plăti daune-interese al căror quantum este nivelul minim al redevenței aprobat de Consiliul Județean Vaslui pentru 6 luni.

i. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor

Nu este cazul.

III. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun până la data de _____, ora _____, la registratura Consiliului Județean Vaslui, în două plicuri sigilate conform documentației de atribuire, cu mențiunea pe plicul exterior „Ofertă concesiune spațiu Cabinet nr. 20”.

Pe plicul exterior se va regăsi mențiunea „Ofertă concesiune spațiu Cabinet nr. 20” și va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul (**formularul F1 din anexa nr.6**) și o declarație de participare (**formularul F2 din anexa nr.6**), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, astfel:
 - v *Pentru persoane juridice*
 - § copie certificat de înregistrare fiscală și certificat constatator;
 - § dovada că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.
 - v *Pentru persoane fizice autorizate*
 - § copie de pe actul de identitate;
 - § copie ale diplomelor de studii/atestare/certificate, ori alte acte care atestă efectuarea unor specializări în domeniul medical;
 - § copie a autorizației de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, din care rezultă că are obiect unic de activitate prestarea de activități conexe actului medical, respectiv tehnică dentară;
 - § dovada că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini;
- d) notificarea privind protecția datelor cu caracter personal (**formularul F5 din anexa nr.6**).

Pe plicul interior, care conține oferta (**formularul F3 din anexa nr.6**) și declarația privind respectarea reglementărilor naționale de mediu (**formularul F4 din anexa nr.6**), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Criteriile de atribuire ale contractului de concesiune vor fi:

- a) cel mai mare nivel al redevenței – 40 puncte
 Pentru cel mai mare nivel al redevenței ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte. Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată se va aplica regula de trei simplă astfel: $\text{punctaj necunoscut}_x = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 40$, rezultând punctajul necunoscut_x, aferent ofertei mai mici.
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 35 puncte
 Ofertanții trebuie să prezinte dovada că au acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii pentru 2 luni de derulare a contractului, în valoare egală cu cuantumul a 2 redevențe raportate la prețul ofertat lei/mp/lună (document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare). La calculul acestora ofertanții vor lua în considerare propunerea financiară din formularul de ofertă.
 Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 2 luni de derulare a contractului se acordă punctaj maxim – 35 pct.
 Pentru un nivel al disponibilităților bănești mai mic decât maximul se va aplica regula de trei simplă astfel: $\text{punctaj necunoscut}_x = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 35$, rezultând punctajul necunoscut_x.
- c) protecția mediului înconjurător - declarația privind respectarea reglementărilor naționale de mediu – 25 puncte.

IV. Clauzele referitoare la încetarea contractului de concesiune

Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia prin act adițional, în condițiile legii;

- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea de către concesionar;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) schimbării destinației spațiilor după concesionare, ceea ce atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;
- g) denunțarea unilaterală a contractului de concesiune de către concesionar, pentru motive personale, cu notificarea concedentului cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- h) în cazul în care titularul laboratorului (cabinetului) tehnică dentară nu mai desfășoară activitate conexă actului medical, respectiv activitate de tehnică dentară;
- i) nerespectarea obligației de a depune garanția, conform pct.II lit.h) subpct.2), în termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, prin reziliere de drept a acestuia, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate;
- j) neîndeplinirea cumulativă a condițiilor privind solicitarea acordului prealabil al concedentului și al tuturor autorizațiilor/avizelor cerute de lege pentru realizarea investițiilor/amenajărilor, prin rezilierea de drept a contractului, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunul concesionat, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

V. Condiții de participare

Poate participa la procedura de concesiune prin licitație publică orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, ce desfășoară activități conexe actului medical, **mai exact activitatea de tehnică dentară** și care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

****În urma solicitării acordului Direcției de Sănătate Publică, în conformitate cu prevederile art.9 alin.(2) din Hotărârea Guvernului nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, instituția a transmis faptul că în incinta acestor cabinete pot funcționa doar operatori economici care desfășoară activitate conexă actului medical, respectiv activitate de tehnică dentară!**

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

În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să achite:

1. Taxa de participare la licitație, în valoare de 116 lei;

2. Garanția de participare la licitație, în valoare de 233lei;

3. Caietul de sarcini, în valoare de 58 lei.

Taxa de participare la licitație, garanția de participare și caietul de sarcini se vor achita la casieria Consiliului Județean Vaslui sau în conturile IBAN astfel:

- garanția de participare - în cont IBAN RO90TREZ6565006XXX000252;
- taxa de participare și caietul de sarcini - în contul IBAN RO97TREZ65621330250XXXXX;

Taxa de participare și contravaloarea caietului de sarcini nu se restituie.

În cazul necâștigării licitației, garanția de participare se restituie, la cerere, prin casieria Consiliului Județean Vaslui sau prin virament în contul IBAN al beneficiarului.

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Denumirea autorității contractante: Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Vaslui, prin Consiliul Județean Vaslui

Codul Fiscal al concedentului este 3394171.

Adresa și datele de contact ale concedentului:

- Str. Ștefan cel Mare, nr. 79, localitatea Vaslui, județul Vaslui;
- Telefon/fax: 0235361096/0235361090;
- E-mail: consiliu@cjvs.eu, cjvaslui@cjvs.eu.

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Ofertanții interesați care participă la licitația publică pentru concesionarea spațiului identificat conform anexei nr.3 la prezenta hotărâre, organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vor depune până la data de _____, ora _____, la Registratura Consiliului Județean Vaslui ofertele pentru concesionarea spațiului nominalizat în anunțul de licitație.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a Consiliului Județean Vaslui ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor și va cuprinde obligatoriu următoarele informații:

1. informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
2. informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
3. informații privind documentația de atribuire:
 - 3.1 modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - 3.2 denumirea și datele de contact ale compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - 3.3 costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul;
 - 3.4 data limită pentru solicitarea clarificărilor.
4. informații privind ofertele:
 - 4.1 data limită de depunere a ofertelor;
 - 4.2 adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - 4.3 numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
5. data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
6. instanța competentă în soluționarea litigiilor și termenele pentru sesizarea instanței;
7. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

***După publicarea anunțului de licitație, între data publicării și cu o zi înainte de data limită de depunere a ofertelor specificată în anunț, **RECOMANDĂM oricărei persoane**

interesate să participe la licitație publică să solicite vizita în teren pentru a vizualiza spațiul ce urmează a fi concesionat.

Vizita în teren se va organiza de către personalul din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Vaslui, separat pentru fiecare persoană interesată și se va consemna printr-un proces-verbal de vizită în teren.

ORICE OFERTANT CARE VA PARTICIPA LA LICITAȚIE FĂRĂ A SOLICITA VIZITA ÎN TEREN ÎȘI IA ANGAJAMENTUL DE A SEMNA CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI DE A PRELUA BUNUL CONCESIONAT ÎN STAREA ÎN CARE SE AFLĂ LA MOMENTUL ORGANIZĂRII LICITAȚIEI, ÎN CAZUL ÎN CARE ESTE DECLARAT CÂȘTIGĂTOR.

Forma de licitație folosită de organizator este **licitația publică**, conform prevederilor art.312 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, în termen de maxim 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării scrise în acest sens.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei de maxim 4 zile să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Clarificările solicitate cu privire la conținutul documentației de atribuire vor fi transmise către persoanele interesate în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării, atât solicitantului, cât și celorlalte persoane care au obținut documentația de atribuire, luându-se măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

La licitație se pot înscrie persoane fizice/juridice care desfășoară activități conexe actului medical, respectiv activități de tehnică dentară și îndeplinesc cumulativ condițiile art.339 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Ofertele se redactează în limba română și se vor depune la sediul autorității contractante în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

După primirea ofertelor, în perioada anunțată, și înregistrarea acestora, plicurile închise și sigilate vor fi predate Comisiei de evaluare, la data fixată pentru deschiderea lor, dată prevăzută în anunțul de licitație. Componenta și modul de lucru al comisiei sunt prevăzute în Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune autorității contractante solicitarea oricăror clarificări și completări necesare, pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute la art.319 alin.(6) și la art.316 alin.(2) – (5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

Conform art.314 alin.(14) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, **procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.**

Sunt considerate oferte valabile (calificate), ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În cazul în care nu există cel puțin două oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal în care se va preciza imposibilitatea ținerii licitației și deschiderii

plicurilor interioare, acestea urmând să fie înapoiate ofertanților, iar procedura de licitație publică deschisă să fie reluată, după publicarea unui alt anunț de participare.

Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal în care s-a precizat rezultatul analizei plicurilor exterioare, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute mai sus, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

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

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

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

În baza procesului-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

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

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

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
- c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- g) durata contractului;
- h) nivelul redevenței;
- i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

Ofertanții excluși de la atribuire pot contesta deciziile Comisiei de evaluare, în termen de 3 zile lucrătoare, de la data luării la cunoștință, la concedent.

Comisia de soluționare a contestațiilor, numită prin dispoziția președintelui, va răspunde contestatorului în termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării contestației.

Aceasta va analiza toate documentele întocmite de către comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor legale care reglementează procedura concesiunii. La verificarea documentelor, comisia de soluționare a contestațiilor va avea în vedere aspectele contestate de către contestator cu privire la respectarea dispozițiilor legale referitoare la:

- a. modul de alcătuire a comisiei de evaluare;
- b. incompatibilitatea membrilor comisiei de evaluare;
- c. condițiile de întrunire legală a comisiei de evaluare;
- d. respectarea întocmai a modului de evaluare a ofertelor, în funcție de criteriul de selecție prevăzut în documentația privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
- e. modul de luare a deciziilor în cadrul comisiei de evaluare;
- f. modul de întocmire a raportului comisiei de evaluare.

În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta se poate adresa instanței judecătorești competente, potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

În cazul în care licitația publică se anulează ca urmare a contestațiilor obiective ale unor ofertanți (fapt ce va fi notificat tuturor participanților) sau nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces-verbal și se va organiza o nouă licitație.

Pentru organizarea celei de-a doua licitații se va relua procedura organizării primei licitații.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă. Dacă în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română și se elaborează în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de către autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de desfășurare a licitației, până la atribuirea contractului de concesiune.

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

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

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

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

Pe plicul exterior se va regăsi mențiunea „Ofertă concesiune spațiu Cabinet nr. 20” și va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul (**formularul F1 din anexa nr.6**) și o declarație de participare (**formularul F2 din anexa nr.6**), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, astfel:
 - pentru persoane juridice - copie certificat de înregistrare fiscală și certificat constatator și dovada că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
 - pentru persoane fizice autorizate - copie după actul de identitate, copie ale diplomelor de studii/atestate/certificate, ori alte acte care atestă efectuarea unor specializări în domeniul medical, copie a autorizației de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, din care rezultă că are obiect unic de activitate prestarea de activități conexe actului medical, respectiv tehnică dentară și dovada că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini;
- d) notificarea privind protecția datelor cu caracter personal (**formularul F5 din anexa nr.6**).

Pe plicul interior, care conține oferta (formularul F3 din anexa nr.6) și declarația privind respectarea reglementărilor naționale de mediu (formularul F4 din anexa nr.6), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

D. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE APLICAT PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriile de atribuire ale contractului de concesiune vor fi:

- a) cel mai mare nivel al redevenței - 40 puncte

Pentru cel mai mare nivel al redevenței ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte. Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată se va aplica regula de trei simplă astfel: $\text{punctaj necunoscut}_x = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 40$, rezultând punctajul necunoscut_x, aferent ofertei mai mici.

- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 35 puncte

Ofertanții trebuie să prezinte dovada că au acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii pentru 2 luni de derulare a contractului, în valoare egală cu cuantumul a 2 redevențe raportate la prețul ofertat lei/mp/lună (document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare). La calculul acestora ofertanții vor lua în considerare propunerea financiară din formularul de ofertă.

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 2 luni de derulare a contractului se acordă punctaj maxim - 35 pct.

Pentru un nivel al disponibilităților bănești mai mic decât maximul se va aplica regula de trei simplă astfel: $\text{punctaj necunoscut}_x = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 35$, rezultând punctajul necunoscut_x.

- c) protecția mediului înconjurător - declarația privind respectarea reglementărilor naționale de mediu - 25 puncte.

E. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, concesiunea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit legislației privind contenciosul administrativ.
2. Acțiunea în justiție se introduce de concedent la instanța competentă de contencios administrativ de la sediul său.

F. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Acesta trebuie să conțină:

- a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;
- b) alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul comun, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

Forma și conținutul-cadru al contractului de concesiune sunt prezentate în anexa nr.7 la Hotărârea Consiliului Județean nr.55/2026 privind aprobarea concesiunii, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de laborator (cabinet) tehnică dentară, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui.

Contractul de concesiune se semnează numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data la care concedentul a informat ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului.

Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

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

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de concesiune, acesta pierde garanția depusă pentru participare, concedentul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității studiului de oportunitate.

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

A. Formular F1 - se va introduce în plicul exterior

OFERTANTUL

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/Numele Prenumele: _____

2. Codul fiscal/CNP: _____

3. Adresa: _____

4. Telefon: _____

Fax: _____

E-mail: _____

Ofertant,

(semnătura autorizată)

B. Formular F2 - se va introduce în plicul exterior

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul, _____, reprezentant împuternicit al
_____(denumirea/numele ofertantului)

Declar pe propria răspundere că doresc să particip la licitația publică organizată în vederea atribuirii contractului de concesiune pentru laboratorul (cabinet) tehnică dentară din incinta imobilului Policlinică stomatologică, situat pe strada Mihail Kogălniceanu, nr.35, municipiul Vaslui.

De asemenea,

- declar că am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii candidaturii, condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.
- declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Oferta noastră este valabilă pe parcursul procedurii de licitație, în condițiile în care concedentul nu decide altfel.

DATA

OFERTANT

C. Formular F3 - se va introduce în plicul interior

OFERTANT

FORMULAR DE OFERTĂ

Catre,

CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

Str. Ștefan cel Mare nr.79, municipiul Vaslui, județul Vaslui

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul, _____, reprezentant legal al _____, mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să concesionez **laboratorul (cabinet) tehnică dentară cu nr. 20** din incinta imobilului **Policlinică stomatologică**, în suprafață de **14,62 mp + 10,5 mp (suprafață spații comune)**, la prețul de _____ lei/mp/lună.

2. Mă angajez să mențin această ofertă valabilă până la expirarea perioadei de valabilitate, conform documentației de atribuire.

3. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția în conformitate cu prevederile documentației de concesiune.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, refuzul nostru, în calitate de ofertant declarat câștigător, de a încheia contractul, atrage după sine pierderea garanției de participare și plata daunelor-interese al căror quantum este nivelul minim al redevenței aprobat de Consiliul Județean Vaslui pentru 6 luni.

Data ____/____/____

Semnătura

(denumirea/numele ofertantului)

D. Formular F4 - se va introduce în plicul interior

Ofertant

**Declarație privind respectarea reglementărilor
naționale de mediu**

Subsemnatul, _____, reprezentant legal al
_____, cu domiciliul

_____,
participant la licitația publică organizată în vederea atribuirii contractului de concesiune a
laboratorului (cabinet) tehnică dentară cu nr. 20 din incinta imobilului **Policlinică
stomatologică**, în suprafață de **14,62 mp**, la care se adaugă **10,5 mp (suprafață spații
comune)**, situat în strada Mihail Kogălniceanu nr.35, municipiul Vaslui, DECLAR PE PROPRIA
RĂSPUNDERE, sub sancțiunile aplicate faptei de fals și uz de fals în declarații, că, ulterior
închierii contractului de concesiune, voi respecta reglementările naționale de mediu și
standardele UE în domeniu.

Data _____

Semnătura

(denumirea/numele ofertantului)

E. Formular F5 - se va introduce în plicul exterior

NOTIFICARE PRIVIND PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Acest document explică de ce vă colectăm datele cu caracter personal, cum le folosim, condițiile în care le putem divulga altora, cum le stocăm în condiții de siguranță și care sunt drepturile dumneavoastră în legătură cu o asemenea prelucrare conform legii.

1. Operatorul de date cu caracter personal / Datele de contact ale operatorului

Operatorul datelor cu caracter personal este Județul Vaslui prin Consiliul Județean Vaslui, Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Compartiment Administrarea Domeniului Public și Privat, cu sediul în municipiul Vaslui, strada Ștefan cel Mare, nr.79, județul Vaslui, cod poștal 730168, reprezentat prin președinte Ciprian-Ionuț Trifan.

În calitate de operator, conform Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, Consiliul Județean Vaslui va prelucra datele dumneavoastră cu caracter personal în conformitate cu dispozițiile legale incidente în domeniul protecției datelor cu caracter personal, precum și în conformitate cu prevederile prezentei *Note de informare*.

Principiile și regulile stabilite de Regulament privesc un drept fundamental al persoanei – dreptul la protecția datelor personale, garantat de art.8 al Cartei Drepturilor Fundamentale a UE și art. 16 al Tratatului UE.

Rolul prezentei informări este de a explica modul în care datele dumneavoastră personale sunt utilizate și scopul în care acestea sunt folosite (*articolul 13 GDPR*).

2. Categoriile de date cu caracter personal supuse prelucrării prin mijloace automatizate și manuale sunt: numele și toate prenumele din actul de identitate; data și locul nașterii (localitatea, județul); codul numeric personal; seria și numărul actului de identitate; adresa de domiciliu/reședință; adresa la locul de muncă; numărul de telefon la locul de muncă; numărul de telefon la domiciliu/telefon mobil; e-mail; informații legate de codul IBAN; informații legate de persoana juridică pe care o reprezentați; înregistrări video captate de camerele de supraveghere montate în locuri vizibile.

3. Scopurile prelucrării datelor personale și temeiul juridic al prelucrării

3.1 Scopurile prelucrării

- asigurarea transparenței procedurilor de licitație;
- asigurarea dreptului de a participa la licitații;
- organizarea comisiilor de evaluare;

3.2 Temeiul legal al prelucrării

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4. Categoriile de destinatari ai datelor cu caracter personal

- Ofertanții participanți la procedurile de licitație;
- Membri comisiilor de evaluare a ofertelor.

5. Transferul către terți și măsuri de siguranță

- Anunț atribuire publicat în Monitorul Oficial al României.

6. Perioada stocării datelor/Criteriile determinării perioadei de stocare

- conform Legii arhivelor nr.16/1996;

7. Drepturile dumneavoastră în calitate de persoana vizată, cu privire la datele cu caracter personal

Pentru îndeplinirea scopurilor specificate mai sus ne sunt necesare datele dumneavoastră personale complete, actualizate și corecte. ***Refuzul dumneavoastră determină imposibilitatea îndeplinirii obligațiilor prevăzute de lege și realizării intereselor legitime ale Consiliului Județean Vaslui și ale dumneavoastră.***

În vederea realizării scopurilor menționate, Consiliul Județean Vaslui va prelucra datele dumneavoastră cu caracter personal pe toată perioada de desfășurare a activităților Consiliului Județean Vaslui, până în momentul în care dumneavoastră sau reprezentantul dumneavoastră legal, veți manifesta dreptul de opoziție/de ștergere.

Ulterior încheierii operațiunilor de prelucrare a datelor cu caracter personal, în scopurile pentru care au fost colectate, dacă dumneavoastră sau reprezentantul dumneavoastră legal nu vă manifestați dreptul de opoziție/de ștergere, conform legii, aceste date vor fi arhivate de către Consiliul Județean Vaslui pe durata de timp prevăzută de lege.

Pentru a evita utilizarea fără drept a datelor personale, precum și eventualele abuzuri, utilizăm metode și tehnologii de securitate, împreună cu politici și proceduri de lucru adecvate, pentru a proteja datele cu caracter personal colectate.

Operatorul va depune toate eforturile pentru a vă proteja datele cu caracter personal aflate în posesia sau sub controlul nostru prin stabilirea unor măsuri de securitate adecvate, în vederea prevenirii accesării, colectării, utilizării, divulgării, copierii, modificării sau amplasării/depozitării neautorizate, precum și a altor riscuri similare.

Principiile care stau la baza prelucrării datelor cu caracter personal sunt *legalitatea, scopul bine determinat, confidențialitatea, relevanța, exactitatea, consimțământul dumneavoastră, informarea, stocarea și securitatea.*

Consiliul Județean Vaslui își asumă obligația de a vă asigura **drepturile** prevăzute în Regulamentul (UE) 2016/679, și anume:

- “ **Dreptul de a avea acces la datele cu caracter personal** (*dreptul de acces - articolul 15 GDPR*)
- “ **Dreptul de a solicita rectificarea datelor** inexacte sau completarea datelor incomplete (*dreptul de rectificare, articolul 16 GDPR*)
- “ **Dreptul de a solicita ștergerea datelor cu caracter personal** (*dreptul de ștergere - articolul 17 GDPR*)
- “ **Dreptul de a vă retrage consimțământul** (*dreptul de retragere a consimțământului - articolul 7 GDPR*)
- “ **Dreptul de a solicita restricționarea prelucrării datelor** (*dreptul la restricționare a procesării - articolul 18 GDPR*)
- “ **Dreptul de a primi datele dumneavoastră personale** (*dreptul la portabilitatea datelor - articolul 20 GDPR*)
- “ **Dreptul de a vă opune prelucrării datelor** (*dreptul la obiecție, articolul 21 GDPR*)

- **Dreptul de a depune o plângere la noi sau la Autoritatea Națională de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal (dreptul de a depune o plângere la o autoritate de supraveghere - articolul 77 GDPR)**
- **Dreptul de a vă adresa justiției.**

Pentru exercitarea acestor drepturi, precum și pentru întrebări suplimentare cu privire la această *Notă de informare* sau în legătură cu utilizarea de către Consiliul Județean Vaslui a datelor dumneavoastră personale, vă rugăm să ne contactați, alegând oricare din modalitățile de comunicare descrise mai jos, precizând numele dumneavoastră, adresa poștală sau de e-mail (în funcție de modalitatea prin care doriți să comunicăm), numărul de telefon și scopul cererii.

Ne puteți contacta:

- printr-o cerere transmisă prin SISTEMUL DIGITAL CONECTX sau prin poștă la adresa Consiliului Județean Vaslui: str. Ștefan cel Mare, nr. 79, municipiul Vaslui, județul Vaslui;
- printr-o cerere înregistrată la registratura Consiliului Județean Vaslui: str. Ștefan cel Mare, nr. 79, parter, municipiul Vaslui, județul Vaslui;
- telefonic: 0235 361 089;
- prin responsabilul cu protecția datelor din cadrul Consiliului Județean Vaslui poate fi contactat la adresa de e-mail: dpo@cjvs.eu.

Prin urmare, subsemnatul/a _____,
domiciliat/ă în localitatea _____, strada _____
_____, județul _____, în calitate de _____

declar că am fost informat(ă) în legătură cu prelucrarea datelor mele personale de către Consiliul Județean Vaslui cu sediul în municipiul Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr. 79, e-mail: consiliu@cjvs.eu, în scopul menționat în prezenta notă de informare, în conformitate cu prevederile legislației pentru protecția persoanelor fizice/juridice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

De asemenea, declar că sunt informat asupra drepturilor mele prevăzute de legislația specifică pentru protecția persoanelor fizice/juridice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Nume, prenume: _____

Semnătura,

Data: ____/____/____

CONTRACT-CADRU DE CONCESIUNE

Art. 1. Părțile contractante

1.1. Județul Vaslui, prin Consiliul Județean Vaslui, cu sediul în str. Ștefan cel Mare, nr. 79, municipiul Vaslui, județul Vaslui, având contul IBAN RO97TREZ65621330250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Vaslui, cod fiscal 3394171, tel. 0235361096, fax 0235361090, web www.cjvs.eu, e-mail consiliu@cjvs.eu, cjvaslui@cjvs.eu, reprezentat legal de domnul Ciprian-Ionuț Trifan – președinte al Consiliului Județean Vaslui, în calitate de concedent, pe de o parte, și

1.2. _____, reprezentată prin _____ cu sediul/domiciliul în _____, având cod IBAN _____, înregistrat la Registrul Comerțului _____, sub nr. _____, din _____, cod fiscal _____, telefon _____, în calitate de concesionar, pe de altă parte;

în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, al Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr.55/2026 privind aprobarea concesionării, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de laborator (cabinet) tehnică dentară, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui,

au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

Art. 2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului laborator (cabinet) tehnică dentară nr. 20, conform anexei nr.1 la prezentul contract, situat în incinta imobilului Policlinică Stomatologică, str. Mihail Kogălniceanu nr.35, municipiul Vaslui, format din o încăpere în suprafață de 14,62 mp, la care se adaugă spațiile de folosință comună de 10,5 mp (holuri, scări acces, grupuri sanitare, cameră turnare, cameră ghips), rezultând o **suprafață totală de 25,12 mp.**

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia în maxim 15 zile de la semnarea contractului și va constitui anexa nr.2 la prezentul contract.

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

2.4. Bunul concesionat revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini proprietarului, la încetarea contractului de concesiune.

2.5. Bunurile proprii, care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata contractului, rămân în proprietatea acestuia la încetarea contractului.

Art. 3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de 15 ani, începând de la data semnării contractului.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, prin act adițional, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 de ani.

Art. 4. Redevența

- 4.1. Redevența este de _____ lei/mp/an și va fi actualizată anual, prin act adițional, utilizând Indicele Prețurilor de Consum.
- 4.2. Plata redevenței se face în contul IBAN RO97TREZ65621330250XXXXX sau la casieria concedentului.
- 4.3. Plata se va face în două rate, prima rată până la data de 31 martie și a doua rată până la data de 30 octombrie a anului în curs.
- 4.4. Neplata redevenței până la termenele prevăzute la pct. 4.3 dă dreptul concesionarului să pretindă penalități în cuantum de 0,04% din valoarea acesteia, pe zi de întârziere.
- 4.5. Neplata redevenței, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de concesiune dau dreptul concedentului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de concesiune este obligat să reîntregească garanția.
- 4.6. Neplata redevenței/a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesionat pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului de plin drept, fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței.

Art. 5. Drepturile părților

- 5.1. Drepturile concesionarului
- 5.1.1. Concesionarul are dreptul să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul care face obiectul prezentului contract de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de concedent.
- 5.2. Drepturile concedentului
- 5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat și să verifice în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.
- 5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.
- 5.2.3. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul local sau național, după caz.

Art. 6. Obligațiile părților

- 6.1. Obligațiile concesionarului
- 6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii.
- 6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența, taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii.
- 6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, prin proces-verbal, 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.
- 6.1.4. Concesionarul nu poate efectua lucrări de schimbare a destinației imobilului fără acordul scris al concedentului.
- 6.1.5. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.
- 6.1.6. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, suma de _____ lei, reprezentând 50% din suma datorată cu titlu de redevență, pentru primul an de activitate.

6.1.7. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

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

6.1.9. Pe lângă plata redevenței, concesionarul are obligația de a suporta cheltuielile privind utilitățile aferente (apă, canalizare, lumină, gaz/agent termic etc).

6.1.10. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în condițiile stabilite de concedent, în mod unilateral, ca urmare a modificării unilaterale a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul local/național, potrivit art.5 pct. 5.2.3. din prezentul contract, fără a putea solicita încetarea acestuia.

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.

Art. 7. Modificarea contractului

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.

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

7.3. 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.

Art. 8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau județean o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

- g) denunțarea unilaterală a contractului de concesiune de către concesionar pentru motive personale, cu notificarea concedentului cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- h) în cazul în care titularul laboratorului (cabinet) tehnică dentară nu mai desfășoară activitate conexasă actului medical, respectiv activitate de tehnică dentară;
- i) nerespectarea obligației de a depune garanția, conform pct.II lit.h) subpct.2) din caietul de sarcini, în termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, prin reziliere de drept a acestuia, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate;
- j) neîndeplinirea cumulativă a condițiilor privind solicitarea acordului prealabil al concedentului și al tuturor autorizațiilor/avizelor cerute de lege pentru realizarea investițiilor/amenajărilor, prin rezilierea de drept a contractului, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

8.2. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, imobilul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

Art. 9. Răspunderea contractuală și forța majoră

- 9.1. Nerespectarea/executarea cu întârziere de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală.
- 9.2. Niciuna 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, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.
- 9.3. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți producerea evenimentului în termen de maxim 5 zile de la data producerii evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.
- 9.4. Dovada producerii evenimentului de forță majoră revine părții care o invocă, într-un interval de cel mult 10 zile calculate de la data consumării acestuia și se face prin intermediul certificatului eliberat de către autoritatea competentă, potrivit legii. Neîndeplinirea obligației de aducere la cunoștință și de dovedire a evenimentului de forță majoră în termenul și condițiile stabilite face inoperantă cauza exoneratoare de răspundere.
- 9.5. Pe durata producerii evenimentului de forță majoră și ulterior, părțile sunt obligate să depună toate diligențele necesare reducerii și înlăturării efectelor negative produse de evenimentul respectiv.
- 9.6. Dacă în termen de 10 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Art. 10. Notificări

- 10.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă în scris sau pe e-mail la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.
- 10.2. 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.
- 10.3. Dacă notificarea se trimite prin e-mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.
- 10.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

Art. 11. Litigii

În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor ce decurg din executarea, modificarea și încetarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente conform prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Art. 12. Clauze finale

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

12.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele nr.1 și nr.2, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

12.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în două (2) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, astăzi _____.

**CONCEDENT,
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI**

**Președinte,
Ciprian-Ionuț Trifan**

CONCESIONAR,
