



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE GOVORA



Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr.95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro

* BĂILE GOVORA - STATIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL *

Nr. 8374/24.03.2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 20

Privind: concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată „Cladire Cresa - Gradiniță” situată pe acesta în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp regim de înălțime S+P+1E+M situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) cu vecini la nord Oraș Băile Govora, la sud: strada Horia, Cloșca și Crișan, la est: SC Băile Govora SA, la vest: Proprietate Privata, înscris în cartea funciară a orașului nr. 36017.

Consiliul local al orașului Băile Govora , județul Vâlcea, întrunit în ședință ordinară în data de 03.2026, la care participă un număr de ... consilieri, din totalul de 11 consilieri în funcție ;

Văzând că prin Hotărârea Consiliului Local nr.6/29.01.2025, a fost ales ca președinte de ședință domnul/doamna..... ;

Luând în dezbatere referatul de aprobare nr.8375/24.03.2026, al cărui semnatar este primarul orașului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată „Cladire Cresa - Gradiniță” situată pe acesta în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp regim de înălțime S+P+1E+M situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) cu vecini la nord Oraș Băile Govora, la sud: strada Horia, Cloșca și Crișan, la est: SC Băile Govora SA, la vest: Proprietate Privata, înscris în cartea funciară a orașului nr. 36017.

Văzând Raportul nr.8376/24.03.2026, întocmit de către compartimentul administrarea domeniului public și privat; avizele comisiilor de specialitate nr.1 - programe de dezvoltare economică social, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al localității, gospodărire comunală, protecția mediului, servicii și comerț, nr.2 - învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement, nr.3 - administrație publică, juridică, apărarea ordinii și

liniştii publice, a drepturilor cetăţenilor, înregistrate sub nr....., prin care acestea dau aviz favorabil proiectului de hotărâre ; cât şi Adresa ANRSPS nr.923/06.02.2026, prin care se emite avizul în conformitate cu prevederile art.108, lit.b), art.308 alin.4) lit.g) art.362 alin. 1) şi alin. 3) din OUG.nr.57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului naţional de apărare, dar şi raportul de evaluare întocmit de către – evaluator autorizat ANEVAR înregistrat sub nr.821/12.09.2025.

Având în vedere amplasarea terenului în suprafaţă de 1410 mp, împreună cu construcţia finalizată „Cladire Cresa - Grădiniţă” situată pe acesta în suprafaţă construită la sol de 364 mp, suprafaţă desfăşurată: 853 mp regim de înălţime S+P+1E+M, o soluţie alternativă pentru punere în valoare a zonei este reprezentată de realizarea unui sediu administrativ unde pot fi desfăşurate diverse activităţi economice sau ţinând cont de caracterul turistic al zonei să fie amenajate unitati de cazare în scop turistic care să asigure îmbunătăţirea condiţiilor de desfăşurarea a activităţilor turistice, de petrecere în mod plăcut a timpului liber, cu impact asupra stării de sănătate a populaţiei şi creşterii calităţii vieţii.

Ţinând cont şi de raportul întocmit de către secretarul general al oraşului înregistrat sub nr. , prin care se dă aviz favorabil proiectului de hotărâre ;

Fiind îndeplinite şi procedurile prevăzute de Legea nr.52/2003, privind transparenţa decizională cu privire la aprobarea actelor cu caracter normativ ;

Luând în considerare faptul că s-au respectat prevederile Legii numărul 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările şi completările ulterioare ;

În conformitate cu prevederile art.302, art.303, alin.5), art.308 şi art.312 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.a), art.139, alin.3, lit.g), art.196, alin.1, lit.a, din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, cu un număr de ... voturi pentru/împotră/abţinere, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă concesiunea prin licitaţie publică, a unui bun imobil, aflat în domeniul public al oraşului Baile Govora, compus din teren în suprafaţă de 1410 mp, împreună cu construcţia finalizată „Cladire Cresa - Grădiniţă” situată pe acesta în suprafaţă construită la sol de 364 mp, suprafaţă desfăşurată : 853 mp regim de înălţime S+P+1E+M situat în oraş Baile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloşca şi Crişan nr.10 (fost Nr. 8A) cu vecini la nord Oraş Baile Govora, la sud: strada Horia, Cloşca şi Crişan, la est: SC Baile Govora SA, la vest: Proprietate Privată, înscris în cartea funciară a oraşului nr. 36017, în vederea amenajării unui sediu administrativ unde pot fi desfăşurate diverse activităţi economice.

Art.2. Durata concesiunii va fi de 49 ani în conformitate cu prevederile art. 306 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3. 1) Nivelul minim al redevenței, conform Raportului de evaluare nr.115/29.08.2025, înregistrat la sediul primăriei Orașului Băile Govora sub nr.15189/25.09.2025 întocmit de către evaluator atestat Covrescu Dragoș Bogdan, care reprezintă și prețul de pornire al licitației publice, este de 49 400 lei /an respectiv 4 117 lei /lună.

2) Redevența obținută din concesionarea bunului imobil compus din teren și construcție, prevăzut la art.1, se face venit la bugetul local al orașului Băile Govora.

Art.4 Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea, prin licitație publică a imobilului descris la art.1, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6 Se aprobă Caietul de sarcini pentru concesionarea, prin licitație publică, a bunului imobil descris la art.1, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă Contractul-cadru de concesiune conform anexei 3 la prezenta hotărâre.

Art.8. Se aprobă documentația de atribuire pentru concesionarea, prin licitație publică, a bunului imobil descris la art.1, conform anexei nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9 (1) Componenta comisiei de evaluare a ofertelor va fi formată din 7 (șapte) membri, după cum urmează : doi reprezentanți ai Consiliului Local, un reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Valcea, al cărui nume va fi comunicat ulterior prin adresa și 4 (patru) persoane din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

(2) Se aprobă desemnarea de către Consiliul Local a doi reprezentanți titulari și a unui membru supleant care să facă parte din comisia de evaluare a ofertelor, ce va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Baile Govora, după cum urmează:

A.membri:

a) domnul

b) doamna.....

B. membrul supleant:

a) domnul/doamna.....

Art.10 Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului general al UAT, care o va comunica și persoanelor interesate, prin intermediul compartimentului secretariat și informatică, după cum urmează: Instituției Prefectului Județului Vâlcea, primarului orașului, compartimentului contabilitate, compartimentului administrarea domeniului public și privat, serviciului de urbanism din cadrul primăriei orașului Băile Govora, persoanelor nominalizate în prezenta

hotărâre, și prin afișare pe site-ul Primăriei orașului Băile Govora și anume www.primaria-baile-govora.ro .

Inițiator
Primar
Mihai Mateescu

Avizează de legalitate
Secretar general al orașului
Jr.Butoeru Maria-Iuliana



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA

Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ✉ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827



www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro

* BĂILE GOVORA - STATIONE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL *

Nr. 8375/24.03.2026

Referat de Aprobare

La proiectul de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată „Clădire Cresa - Grădiniță” situată pe acesta în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp regim de înălțime S+P+1E+M situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A)

În temeiul prevederilor art. 308 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, la inițiativa concedentului se propune concesiunea terenului în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) înscris în Cartea Funciară nr. 36017 pentru teren și 36017-C1 pentru clădire și identificată conform Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Potrivit art. 129 din Ordonanța de urgență a numărului 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

(1) Consiliul local are inițiativa și hotărâște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărâște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

b) hotărâște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

Potrivit art. 362, alin. 3 din Ordonanța de urgență a numărului 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

1.1 Regimul juridic al imobilului : imobilul se afla in domeniul public al orasului Baile Govora, identificat prin cartea funciara CF 36017

1.2 (1) Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie terenul în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) înscris în Cartea Funciară nr. 36017 pentru teren si 36017-C1 pentru clădire și identificată conform Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

(2) Imobilul propus pentru concesionare este situat în Oraș Băile Govora , localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A), județul Vâlcea, Suprafață totală teren: 1410 mp, intravilan, curți construcții, nr.cadastral 36017 și 36017 - C1- Imobil Creșă -Grădiniță , Nivel înălțime D+P+1E+1M suprafata construita la sol 364 MP mp, suprafață desfășurată cca : 853 mp

Vecini: la nord Oraș Băile Govora, la sud: strada Horia, Cloșca și Crișan, la est: SC Băile Govora SA, la vest: Proprietate Privata ,

a) Terenul supus concesionării este inventariat în domeniul public al Orașului Băile Govora conform HG nr. 1362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea modificată și completată prin HCL nr. 49/2023,

b) Categoria de folosință a terenului, conform PUG aprobat, este de curți construcții.

c) Imobilul propus pentru concesionare nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice, siturilor arheologice, ariilor naturale protejate, precum și în zonele de protecție ale acestora sau în zonele construite protejate.

d) Imobilul supus concesiunii este liber de orice sarcini, conform Extras de Carte Funciară.

1.3. Regimul economic al imobilului :

a) Reglementările privind funcțiunea terenului sunt prevăzute în PUG/PUZ.

b) Imobilul propus pentru concesionare este situat în zona U.T.R. 5.

c) Amenajarea terenului în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția edificată pe acesta, dar care necesită lucrări de reparații, în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată circa: 853 mp „ Creșă -Grădiniță”, astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca sediu administrativ unde pot fi desfășurate diverse activități economice sau ținând cont de caracterul turistic al zonei sa fie amenajate unitati de cazare in scop turistic care pot contribui la creșterea calității vieții persoanelor din localitatea, componentă Prajila din orașul Băile Govora Jud. Vâlcea.

d) Terenul este situat în zona de impozitare A, conform HCL nr. 65/2019.

e) Potrivit prevederilor art. 108 lit.b), art. 308 alin. (4) lit.g) și art. 362 alin. (1) si alin. (3) din OUG nr. 57/2019 Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare și a avizului 3333 PS /31.10.2023 din partea Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale bunul proprietate publica ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

1.4. Regimul tehnic al imobilului :

a) Terenul are acces la drum public, în partea de sud, strada Horia Cloșca și Crișan din localitatea componentă Prajila din orașul Băile Govora are forma regulata dreptunghiulară si este incadrat în categoria de folosință curs construcții.

b) Zona în care este situat imobilul dispune de utilități tehnico edilitare: rețea de apă, și energie electrică, telefonie, accese pietonale, carosabile, parcuri, iar construcția existentă este bransată la rețeaua de alimentare cu apă și energie electrică.

c) Clădirea amplasată pe terenul în suprafață de 1410 mp a avut destinația de institutie de învățământ , a fost dată în folosință în anul 1975 și datorită scaderii numărului de copii de după anii 2000 a fost închisă, trecerea anilor și lipsa fondurilor pentru întreținerea regulată punându-și amprenta asupra aspectul clădirii conducând la apariția degradărilor la fațade și acoperiș.

- Funcțiunile acestei clădiri sunt următoarele:

Clădirea în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată circa : 853 mp are regimul de înălțime format din parter. Fundația clădirii este de tip continuu realizată din beton armat, structura de rezistență este de tip mixt din zidărie portantă din cărămidă și beton armat, cu planșeu din beton armat. Acoperișul este din placă beton tip terasă necirculabilă cu hidroizolație. Pardoselile sunt din beton simplu pe holuri, în magazine, în salile de clasă și birouri. Tâmplăria exterioară și cea interioară sunt din lemn cu geamuri simple. Finisajele exterioare constau în tencuieli dărășuite și zugrăveli clasice iar finisajele interioare constau în tencuieli , zugrăveli clasice și vopsitorii dar care datorită neexecutării lucrărilor de întreținere sunt degradate pe alocuri apărând fisuri la nivelul pereților și infiltrații de apă în planșee.

Construcția dispune de instalații electrice normale pentru iluminat și prize, instalații sanitare de apă potabilă, încălzirea realizându-se cu calorifere conectate la o centrală termică proprie .

Aspectul general al clădirii este satisfăcător , de clădire neutilizată o lungă perioadă, slab îngrijită cu deteriorări vizibile ale unor elemente de construcție cu instalații nefuncționale, exploatarea imobilului prin concesiune conducând la punerea în siguranță a clădirii și asigurând prin plata redevenței sursă de venituri la bugetul local.

Față de cele mai sus menționate, concesiunea terenului împreună cu construcția finalizată situată pe acesta oferă un fond financiar și o sursă permanentă aducătoare de venit la bugetul local. În drept, invocăm prevederile art. 5 alin. (1) lit. a), alin. (2), alin. (4), art. 16, alin (1), art. 20 alin (1) lit. b), lit. c), art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, art. 108 lit. b), art. 129 alin. (2), lit. c), art. 139 alin. (3), lit. g), art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Ținând cont de motivele sus prezentate, respectiv de competența decizională a Consiliului Local al Orașului Băile Govora în această privință, propunem aprobarea următoarelor:

Art.1. Se aprobă concesiunea prin licitație publică, a unui bun imobil, aflat în domeniul public al orașului Baile Govora, compus din teren în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată „Clădire Cresa - Gradiniță” situată pe acesta în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp regim de înălțime S+P+IE+M situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) cu vecini la nord Oraș Băile Govora, la sud: strada Horia, Cloșca și Crișan, la est: SC Băile Govora SA, la vest: Proprietate Privată, înscris în cartea funciară a orașului nr. 36017, în vederea amenajării unui sediu administrativ unde pot fi desfășurate diverse activități economice sau ținând cont de caracterul turistic al zonei să fie amenajate unități de cazare în scop turistic.

Art.2. Durata concesiunii va fi de 49 ani în conformitate cu prevederile art. 306 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3. 1) Nivelul minim al redevenței, conform Raportului de evaluare nr.115/29.08.2025, înregistrat la sediul primăriei Orașului Băile Govora sub nr.15189/25.09.2025 întocmit de către evaluator atestat Covrescu Dragoș Bogdan, care reprezintă și prețul de pornire al licitației publice, este de 49 400 lei /an respectiv 4 117 lei /lună.

2) Redevența obținută din concesionarea bunului imobil compus din teren și construcție, prevăzut la art.1, se face venit la bugetul local al orașului Băile Govora.

Art.4 Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea, prin licitație publică, a imobilului descris la art.1, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Se aprobă Caietul de sarcini pentru concesionarea, prin licitație publică, a bunului imobil descris la art.1, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă Contractul-cadru de concesiune conform anexei 3 la prezenta hotărâre.

Art.7. Se împuternicește Primarul orașului Baile Govora să semneze contractul de concesiune.

Art.8. Se aprobă documentația de atribuire pentru concesionarea, prin licitație publică, a bunului imobil descris la art.1, conform anexei nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. (1) Componenta comisiei de evaluare a ofertelor va fi formată din 7 (șapte) membri, după cum urmează : doi reprezentanți ai Consiliului Local, un reprezentat al Administrației Județene a Finanțelor Publice Valcea, al cărui nume va fi comunicat ulterior prin adresa și 4 (patru) persoane din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

(2) Se aprobă desemnarea de către Consiliul Local a doi reprezentanți titulari și a unui membru supleant care să facă parte din comisia de evaluare a ofertelor, ce va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Baile Govora, după cum urmează:

A.memברי:

a) domnul

b) doamna.....

B. membrul supleant:

a) domnul/doamna.....

Art.10. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului general al UAT, care o va comunica și persoanelor interesate, prin intermediul compartimentului secretariat și informatică, după cum urmează: Instituției Prefectului Județului Vâlcea, primarului orașului, compartimentului contabilitate, compartimentului administrarea domeniului public și privat, serviciului de urbanism din cadrul primăriei orașului Băile Govora, persoanelor nominalizate în prezenta hotărâre, și prin afișare pe site-ul Primăriei orașului Băile Govora și anume www.primaria-baile-govora.ro.

Prezenta hotărâre este necesară și oportună în contextul dat !

Primar

Mihai Mateescu





ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA

Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



* BĂILE GOVORA - STATIONE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL *

Nr. 8346/24.03.2026

Aprobat,
Primar
Mihai Mateescu

Referat de specialitate

La proiectul de hotărâre privind concesiunea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată „Cladire Cresa - Gradiniță” situată pe acesta în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp regim de înălțime S+P+IE+M situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A)

În temeiul prevederilor art. 308 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, la inițiativa concedentului se propune concesiunea terenului în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) înscris în Cartea Funciară nr. 36017 pentru teren si 36017-C1 pentru clădire și identificată conform Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Potrivit art. 129 din Ordonanța de urgență numărul 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

(1) Consiliul local are inițiativa și hotărâște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărâște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

b) hotărâște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

Potrivit art. 362, alin. 3 din Ordonanța de urgență numărul 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

1.1 Regimul juridic al imobilului : imobilul se afla în domeniul public al orașului Baile Govora, identificat prin cartea funciara CF 36017

1.2 (1) Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie terenul în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp situat în oraș Baile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) înscris în Cartea Funciara nr. 36017 pentru teren si 36017-C1 pentru clădire și identificată conform Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

(2) Imobilul propus pentru concesionare este situat în Oraș Baile Govora , localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A), județul Vâlcea, Suprafață totală teren: 1410 mp, intravilan, curți construcții, nr.cadastral 36017 și 36017 - C1- Imobil Creșă -Grădiniță, Nivel înălțime D+P+1E+1M suprafata construita la sol 364 MP mp, suprafață desfășurată cca : 853 mp

Vecini: la nord Oraș Baile Govora, la sud: strada Horia, Cloșca și Crișan, la est: SC Baile Govora SA, la vest: Proprietate Privata ,

a) Terenul supus concesionării este inventariat în domeniul public al Orașului Baile Govora conform HG nr. 1362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea modificată și completată prin HCL nr. 49/2023,

b) Categoria de folosință a terenului, conform PUG aprobat, este de curți construcții.

c) Imobilul propus pentru concesionare nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice, siturilor arheologice, ariilor naturale protejate, precum și în zonele de protecție ale acestora sau în zonele construite protejate.

d) Imobilul supus concesiunii este liber de orice sarcini, conform Extras de Carte Funciara.

1.3. Regimul economic al imobilului :

a) Reglementările privind funcțiunea terenului sunt prevăzute în PUG/PUZ.

b) Imobilul propus pentru concesionare este situat în zona U.T.R. 5.

c) Amenajarea terenului în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția edificată pe acesta, dar care necesită lucrări de reparații, în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată circa: 853 mp „ Creșă -Grădiniță”, astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca sediu administrativ unde pot fi desfășurate diverse activități economice sau tinând cont de caracterul turistic al zonei sa fie amenajate unitati de cazare in scop turistic care pot contribui la creșterea calității vieții persoanelor din localitatea, componentă Prajila din orașul Baile Govora Jud. Vâlcea.

d) Terenul este situat în zona de impozitare A, conform HCL nr. 65/2019.

e) Potrivit prevederilor art. 108 lit.b), art. 308 alin. (4) lit.g) și art. 362 alin. (1) si alin. (3) din OUG nr. 57/2019 Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare și a avizului 3333 PS /31.10.2023 din partea Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale bunul proprietate publica ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

1.4. Regimul tehnic al imobilului :

a) Terenul are acces la drum public, în partea de sud, strada Horia Cloșca și Crișan din localitatea componentă Prajila din orașul Baile Govora are forma regulata dreptunghiulară si este încadrat în categoria de folosință curs construcții.

b) Zona în care este situat imobilul dispune de utilități tehnico edilitare: rețea de apă, și energie electrică, telefonie, accese pietonale, carosabile, parcuri, iar construcția existentă este bransată la rețeaua de alimentare cu apă și energie electrică.

c) Clădirea amplasată pe terenul în suprafață de 1410 mp a avut destinația de institutie de învățământ , a fost dată în folosință în anul 1975 si datorită scaderii numărului de copii de dupa anii 2000 a fost închisă, trecerea anilor și lipsa fondurilor pentru întreținerea regulată punându-și amprenta asupra aspectul cladirii conducand la aparitia degradărilor la fațade si acoperiș.

- Funcțiunile acestei clădiri sunt următoarele:

Clădirea în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată circa : 853 mp are regimul de înălțime format din parter. Fundația clădirii este de tip continuu realizată din beton armat, structura de rezistență este de tip mixt din zidărie portantă din cărămidă și beton armat, cu planșeul din beton armat. Acoperișul este din placă beton tip terasă necirculabilă cu hidroizolație. Pardoselile sunt din beton simplu pe holuri, în magazine, în salile de clasă și birouri. Tâmplăria exterioară și cea interioară sunt din lemn cu geamuri simple. Finisajele exterioare constau în tencuieli dărășuite și zugrăveli clasice iar finisajele interioare constau în tencuieli , zugrăveli clasice și vopsitorii dar care datorita neexecutării lucrărilor de întreținere sunt degradate pe alocuri apărând fisuri la nivelul pereților și infiltrații de apa in planșee.

Construcția dispune de instalații electrice normale pentru iluminat și prize, instalații sanitare de apa potabilă, încălzirea realizându-se cu calorifere conectate la o centrala termica proprie .

Aspectul general al clădirii este satisfăcător , de clădire neutilizată o lunga perioada, slab îngrijită cu deteriorări vizibile ale unor elemente de construcție cu instalații nefuncționale, exploatarea imobilului prin concesiune conducând la punerea în siguranță a clădirii si asigurând prin plata redevenței sursă de venituri la bugetul local.

Față de cele mai sus menționate, concesiunea terenului împreună cu construcția finalizată situată pe acesta oferă un fond financiar și o sursă permanentă aducătoare de venit la bugetul local. În drept, invocăm prevederile art. 5 alin. (1) lit. a), alin. (2), alin. (4), art. 16, alin (1), art. 20 alin (1) lit. b), lit. e), art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, art. 108 lit. b), art. 129 alin. (2), lit. c), art. 139 alin. (3), lit. g), art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Ținând cont de motivele sus prezentate, respectiv de competența decizională a Consiliului Local al Orașului Băile Govora în această privință, propunem aprobarea următoarelor:

Art.1. Se aprobă concesiunea prin licitație publică, a unui bun imobil, aflat în domeniul public al orașului Baile Govora, compus din teren în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată „Clădire Cresa - Gradiniță” situată pe acesta în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp regim de înălțime S+P+1E+M situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) cu vecini la nord Oraș Băile Govora, la sud: strada Horia, Cloșca și Crișan, la est: SC Băile Govora SA, la vest: Proprietate Privata, înscris în cartea funciară a orașului nr. 36017, în vederea amenajării unui sediu administrativ unde pot fi desfășurate diverse activități economice sau ținând cont de caracterul turistic al zonei sa fie amenajate unitati de cazare in scop turistic.

Art.2. Durata concesiunii va fi de 49 ani în conformitate cu prevederile art. 306 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare.

Art.3. 1) Nivelul minim al redevenței, conform Raportului de evaluare nr.115/29.08.2025, înregistrat la sediul primăriei Orașului Băile Govora sub nr.15189/25.09.2025 întocmit de către evaluator atestat Covrescu Dragoș Bogdan, care reprezintă și prețul de pornire al licitației publice, este de 49 400 lei /an respectiv 4 117 lei /lună.

2) Redevența obținută din concesionarea bunului imobil compus din teren și construcție, prevăzut la art.1, se face venit la bugetul local al orașului Băile Govora.

Art.4 Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea, prin licitație publică, a imobilului descris la art.1, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Se aprobă Caietul de sarcini pentru concesionarea, prin licitație publică, a bunului imobil descris la art.1, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă Contractul-cadru de concesiune conform anexei 3 la prezenta hotărâre.

Art.7. Se împuternicește Primarul orașului Baile Govora să semneze contractul de concesiune.

Art.8. Se aprobă documentația de atribuire pentru concesionarea, prin licitație publică, a bunului imobil descris la art.1, conform anexei nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. (1) Componenta comisiei de evaluare a ofertelor va fi formată din 7 (șapte) membri, după cum urmează : doi reprezentanți ai Consiliului Local, un reprezentat al Administrației Județene a Finanțelor Publice Valcea, al cărui nume va fi comunicat ulterior prin adresă și 4 (patru) persoane din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

(2) Se aprobă desemnarea de către Consiliul Local a doi reprezentanți titulari și a unui membru supleant care să facă parte din comisia de evaluare a ofertelor, ce va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Baile Govora, după cum urmează:

A.membri:

a) domnul

b) doamna.....

B. membrul supleant:

a) domnul/doamna.....

Art.10. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului general al UAT, care o va comunica și persoanelor interesate, prin intermediul compartimentului secretariat și informatică, după cum urmează: Instituției Prefectului Județului Vâlcea, primarului orașului, compartimentului contabilitate, compartimentului administrarea domeniului public și privat, serviciului de urbanism din cadrul primăriei orașului Băile Govora, persoanelor nominalizate în prezenta hotărâre, și prin afișare pe site-ul Primăriei orașului Băile Govora și anume www.primaria-baile-govora.ro .

Comp. A.D.P.P.
Radu Marțan

Nr. 8379/24.03.2020

Anexa nr.3
la Hotărârea Consiliului local
al Orașului Băile Govora nr. _____

CONTRACT DE CONCESIUNE CADRU
Nr. /

Între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

UAT -Oraș Băile Govora, cu sediul administrativ în Strada Tudor Vladimirescu, nr. 95, Băile Govora, Județul Vâlcea, codul fiscal 2541827, telefon/fax: 0250770460 / 0250770800, e-mail : [primaria\(@primaria-baile-govora.ro](mailto:primaria(@primaria-baile-govora.ro), cont : RO, deschis la Trezoreria Râmnicu Vâlcea, reprezentată prin primar Mateescu Mihai, calitate de concedent, pe de o parte,

și

....., înregistrată la Registrul Comerțului
Român sub
nr., C.U.I., atribut fiscal
cu sediul principal în
.....
reprezentat prin, având funcția de
..... în calitate de concesionar, pe de altă parte,
în temeiul Hotărârii Consiliului local nr.; a Legii nr. 50/1991,
republicată, cu modificările și completările ulterioare și a OUG nr.57/2019
privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a
încheiat prezentul contract de concesiune

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie terenul în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta - C1- Clădire Creșă Grădiniță, Nivel înălțime D+P+1E+1M suprafața construită la sol 364 MP mp, suprafață desfășurată cca : 853 mp situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) înscris în Cartea Funciară nr. 36017 pentru teren și 36017-C1 pentru clădire și identificată conform Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

2.2 Concesionarea imobilului teren și clădire se face la stadiul fizic, în vederea amenajării unui sediu administrativ unde pot fi desfășurate diverse activități economice sau ținând cont de caracterul turistic al zonei să fie amenajate unitati de cazare în scop turistic.

2.3 În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii debunuri:

a) **bunurile de retur** care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.

b) **bunurile proprii** care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite decâtre acesta pe durata concesiunii.

III. TERMENUL

3.1. Durata concesiunii este de 49 ani, începând de la data semnării contractului de către ambele părți.

3.2. Predarea - primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia la data semnării și înregistrării Contractului de concesiune sau în termen de 3 zile după încheierea contractului și va constitui anexă care face parte integrantă din prezentul contract.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

4.1. Redevența anuală este delei, adică..... lei/luna.

V. MODALITĂȚI DE PLATĂ

5.1. Redevența se va plăti în contul concedentului nr. RO41TREZ6712A300530XXXX, deschis la Trezoreria Râmnicu Vâlcea.

5.2.1 Redevența se va achita lunar, astfel: factura privind redevența se va emite până în data de 10 a fiecărei luni și se va achita de către concesionar până cel târziu în ultima zi lucrătoare a lunii în curs.

5.2.2. Concesionarul datorează plata redevenței începând cu ziua imediat următoare semnării contractului de concesiune.

5.3. Neplata de către concesionar a redevenței în termen de 3 luni de la emiterea facturii de către concedent atrage rezilierea unilaterală a contractului din partea concedentului deplin drept și fără a fi necesară punerea în întârziere.

5.4. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către concesionar a obligației de plată privind redevența, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 1% pe lună din cuantumul obligațiilor privind redevența lunară, calculate pentru fiecare lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

5.5. Orice plată făcută de către concesionar către Oraș Băile Govora se va imputa mai întâi asupratorilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Codul civil.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

6.1.1. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

6.1.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

6.1.3. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

6.1.4. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

6.1.5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.

6.1.6. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.

6.1.7. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 60 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție o sumă egală cu valoarea redevenței rezultată în urma adjudecării licitației și datorată concedentului pentru primele 3 (trei) luni de concesiune.

6.1.8. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

6.1.9. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

6.1.10. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

6.1.11. La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

6.1.12. În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

6.1.13. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarei bunului.

6.1.14. Investițiile se vor realiza cu respectarea prevederilor PUZ/PUG și în conformitate cu prevederile normelor și normativelor tehnice specifice în vigoare și ale autorizației de construire ce se va elibera de Primăria Orașului Băile Govora la solicitarea concesionarului, precum și a avizelor obținute în scopul realizării obiectivului de investiții.

6.1.15. Prin soluțiile adoptate pentru imobilul concesionat se va asigura protecția clădirilor învecinate prin îndeplinirea condițiilor de rezistență și stabilitate.

6.1.16. Regimul de înălțime, aliniamentele, accesul auto și pietonale se vor realiza conform prevederilor PUZ/PUG aprobat, precizate prin certificatul de urbanism.

6.1.17. Concesionarul va reface toate amenajările cu caracter public ce vor fi afectate în cursul execuției lucrărilor.

6.1.18. Prin documentația de autorizare a lucrărilor se vor respecta condițiile din PUZ/PUG privind amplasamentul, forma, dimensiunile obiectivelor ce se vor realiza, circulația pietonală și auto în zonă, racordurile la rețele.

6.1.19. În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul are obligația întocmirii contractelor de furnizare pentru utilități (apa, gaze, electricitate, servicii internet, etc.) în numele propriu, plata utilităților intrând în sarcina sa.

Nerespectarea acestor termene acordă posibilitatea concedentului de a opta pentru continuarea contractului și acordarea unui termen de grație, doar prin acord scris, exprimat expres prin hotărâre a Consiliului local al orașului Băile Govora, sau pentru desființarea deplină și fără nici o altă formalitate prealabilă a contractului de concesiune.

În termen de 6 luni de la data punerii în funcțiune a investiției va face dovada angajării personalului pentru care s-a angajat prin ofertă (dacă este cazul).

6.1.20. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

6.1.21. Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită la pct. 4.1. în temenul prevăzut la pct. 5.2.

6.1.22. Concesionarul este obligat să plătească taxele și impozitele locale care cad potrivit legii în sarcina sa.

6.1.23. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, activităților (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, P.S.I. etc.).

6.1.24. Concesionarul se obligă să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea investiției vor fi suportate în întregime de către concesionar, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare.

6.1.25. La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

6.1.26. 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.

6.2. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

6.2.1. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune debunuri proprietate publică, modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

6.2.2. Verificarea prevăzută la pct. 6.2.1 se efectuează numai cu notificarea prealabilă aconcesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

6.2.3. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

6.2.4. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări denatură să aducă atingere drepturilor acestuia.

6.2.5. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune debunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.

6.2.6. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului deconcesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesulnațional sau local, după caz.

6.2.7. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

6.2.8. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuriproprietate publică îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere ojustă despăgubire.

6.2.9. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii,aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu excludeîndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

6.2.10. Concedentul este obligat să predea pe bază de proces- verbal imobilul teren în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta - C1- Clădire Creșă Grădiniță, Nivel înălțime D+P+1E+1M suprafața construită la sol 364 MP mp, suprafață desfășurată cca : 853 mp situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) înscris în Cartea Funciară nr. 36017, împreună cu construcția situată pe acesta care face obiectul prezentului contract în termen de 3 zile de la data încheierii contractului.

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

6.2.12. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VII. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

7.2. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justa despăgubire.

7.3. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

7.4. Prezentul contract de concesiune încetează și se modifică în următoarele situații:

7.4.1. La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

7.4.2. În cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

7.4.3. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală decătre concedent;

7.4.4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere decătre concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

7.4.5. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere decătre concesionar;

7.4.6. 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.

7.4.7. În situația prevăzută la punctul 7.4.3, concedentul va notifica de îndată intenția de denunț unilateral contractul de concesiune și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

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

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

7.4.10. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la 7.4.9.

7.4.11. Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la punctul 7.4.3 se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la punctele 7.4.4 și 7.4.5, în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la 7.4.2 și 7.4.6, în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

7.4.12. Alte situații expres prevăzute de lege.

7.4.13. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului, prin simpla notificare a acestuia și fără intervenția instanței de judecată în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) concesionarul a subconcesionat bunul;
- b) concesionarul a folosit terenul concesionat împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al concedentului;
- c) concesionarul nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, conform art. 5.3 din contract.
- d) concesionarul nu a constituit garanția în termenul prevăzut la art. 6.1.7 din contract;
- e) concesionarul nu a solicitat acordarea unui termen de grație pentru realizarea investiției în termenul stabilit de prezentul contract și în condițiile stabilite prin documentația de urbanism;
- f) în cazul nerespectării altor cauze prevăzute la art. VII din contract.

7.4.14. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur: revin concedentului;
- b) bunuri proprii: revin concesionarului.

7.4.15. În cazul neexecutării obligațiilor asumate de concesionar prin prezentul contract și în special a neefectuării investițiilor în termenul prevăzut la articolul 6.1.19., concedentul poate opta pentru continuarea contractului și acordarea unui termen de grație, doar prin acord scris, exprimat expres prin hotărâre a Consiliului local al orașului Băile Govora, sau pentru desființarea de plindrept și fără nici o altă formalitate prealabilă a contractului de concesiune.

VIII. FORȚA MAJORĂ

- 8.1.** Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă .
- 8.2.** Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă.
- 8.3.** Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 15 zile, contractul se va considereziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

IX. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

- 9.1.** În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.
- 9.2.** În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- 9.3.** Dacă confirmarea se trimite prin e.mail sau telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
- 9.4.** Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X. LITIGII

10.1. Orice dispută între părțile prezentului contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, în caz contrar urmând a se soluționa de către instanța de judecată competentă.

XI. CLAUZE SPECIALE

11.1. Prin semnarea prezentului contract concesionarul confirmă că a luat cunoștință despre toate condițiile impuse de concedent așa cum rezultă acestea din prezentul contract și le acceptă fără obiecțiuni.

11.2. Pe toată durata prezentului contract, terenul concesionat rămâne în proprietatea publică a orașului Băile Govora.

11.3. Prezentul contract încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă oricare dintre părți va intra în procedura falimentului sau în procedură de dizolvare sau lichidare.

11.4. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin act adițional semnat de ambele parti și doar cu acordul scris al concedentului – prin hotărâre a Consiliul Local.

12. Prelucrarea datelor cu caracter personal

12.1. – Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

12.2. – Părțile sunt conștiente de faptul că normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau împuternicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii. Prin urmare, Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

- capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ștergerea, corectarea sau transferul informațiilor personale

- informarea în caz de breșă de date a tuturor destinatarilor relevanți, într-un interval maxim de 72 ore și, în cazul Prestatorului nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția acestuia,

- îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul 679/2016.

12.3. – Părțile pot utiliza datele personale ale semnatarilor în limita contractului pe care îl au încheiat, acesta fiind baza legală a prelucrării orice prelucrare suplimentară sau în alt scop face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între Părți. De asemenea perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespundătoare realizării obiectului principal al contractului.

12.4. – Datele cu caracter personal schimbate între Părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod. Prin urmare, Părțile vor lua toate măsurile tehnice și în special organizatorice necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză:

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal
- vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor
- se vor asigura că persoanele care au dreptul să utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au Drept de acces și că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în cursul prelucrării sau utilizării și după stocare
- se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în timpul transmiterii electronice sau transportului și că este posibil să verifice și să stabilească către care organisme se dorește să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor
- se vor asigura că pot verifica și stabili dacă și de către cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal în/din sistemele de prelucrare a datelor
- se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contractul încheiat între Părți.
- se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentală.
- se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite pot fi prelucrate separat.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat azi..... în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, ambele cu aceeași forță juridică probantă.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

Inițiator Primar

Contrasemnează secretar general

Mihai Mateescu



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE
DIRECȚIA GENERALĂ PROBLEME SPECIALE

Nesecret

Nr. 323 PS/ 06.02. 2026

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI ORĂȘULUI BĂILE GOVORA, JUDEȚUL VÂLCEA
Domnului Mihai MATEESCU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 6424 din 16.02.2026 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică „*Teren în suprafață de 1.410 mp și construcție C1 creșă-grădiniță în suprafață construită la sol de 363,7 mp*”, în punctul „Creșă-grădiniță”, str. Horia, Cloșca și Crișan nr. 10, localitatea Prajila, orașul Băile Govora, județul Vâlcea, identificate la poziția 851 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 72/2018 privind completarea cu poziția nr. 851, a anexei nr. 1, la H.C.L. n r. 48/1999, privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Băile Govora, respectiv la poziția 850 din anexa la Hotărârea nr. 71/2018 privind completarea cu poziția nr. 850, a anexei nr. 1, la H.C.L. nr. 48/1999 ... și înscrise în Cartea funciară nr. 36017 a orașului Băile Govora, având numărul cadastral 36017, respectiv 36017-C1 al imobilului situat în str. Horia, Cloșca și Crișan, nr. 10, punctul „Creșă-grădiniță”, localitatea Prajila, orașul Băile Govora, județul Vâlcea,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP





ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA

Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 75-77,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827



www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro

* BĂILE GOVORA - STATIONE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL *

Nr. 8344 din 04.03.2028



STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULULUI (TEREN) CF NR. 36017 ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1410 MP PE CARE ESTE EDIFICATA CONSTRUCȚIA „CLADIRE CRESA- GRADINIȚĂ,” DIN ORAȘUL BĂILE GOVORA , JUDEȚUL VÂLCEA, REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1E+1M SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL 364 MP, CF NR. 36017 – C 1 ANUL CONSTRUCȚIEI 1975

A. PIESE SCRISE

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat
2. Necesitatea și oportunitatea concesionării
3. Investiții necesare
4. Nivelul minim al redevenței
5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune
6. Durata estimată a concesiunii
7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

B. PIESE DESENATE

1. Documentație privind situația juridică a terenului

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Imobilul teren pe care este edificată construcția CLADIRE CRESA - GRADINIȚĂ - BĂILE GOVORA care face obiectul prezentului studiu aparține domeniului public al Orașului Băile Govora și este situat în localitatea componentă Prajila ce aparține de orașul Băile Govora , județul Vâlcea pe strada Horia Closca și Crisan nr.10 (fost Nr. 8A) înscris în Cartea Funciară nr. 36017 pentru teren și 36017-C1 pentru clădire.

Pentru a valorifica potențialului terenului și a construcției edificata pe acesta se impune concesionarea lui către operatori economici care dovedesc faptul că dețin capacitatea efectuării unor investiții pentru dezvoltarea climatului economic și social al orașului.

Concesionarul are următoarele obligații:

- să folosească terenul în conformitate cu destinația impusă de către concedent Orașul Băile Govora;
- în desfășurarea activității să respecte întru totul normele impuse de Uniunea Europeană și Statul Român cu privire la protecția mediului înconjurător.

2. Necesitatea și oportunitatea concesionării

Necesitatea și oportunitatea concesionării imobilului sunt de ordin tehnic, economic, social și de mediu după cum urmează:

- Necesitatea atragerii la bugetul local al Orașului Băile Govora de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului, prin redevența obținută ca urmare a concesionării acestuia și prevăzută în contractul de concesiune;
- Venituri obținute din taxa pe teren aplicabilă terenurilor concesionate conform Codului fiscal, venituri obținute din impozitele pe salarii;
- Mai mult, concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și curățarea terenului și a clădirii edificate pe acesta și va suporta pe toată durata concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarului, în condiții similare impozitului pe teren, conform Codului fiscal.
- Crearea de noi locuri de muncă după reabilitarea construcției, ca urmare a derulării efective a activității;
- Stimularea ocupației locuitorilor în conformitate cu normele impuse de aderarea la Uniunea Europeană;
- Necesitatea atragerii capitalului public în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

3. Investiții necesare

Investițiile necesare vor fi stabilite de către concesionar în funcție de activitatea desfășurată, de prioritățile investiționale ale acestuia, coroborate cu respectarea legislației și a hotărârilor Consiliului Local.

Pentru atingerea obiectivelor din prezentul studiu, este necesară asigurarea următoarelor funcțiuni:

- Respectarea normelor impuse de Uniunea Europeană și de legile interne cu privire la protecția mediului înconjurător;
- Respectarea normelor impuse de legislația în vigoare cu privire la urbanism și amenajare a teritoriului;
- Respectarea legislației și a normelor europene cu privire la desfășurarea unor activități economice specifice, respectiv activități industriale și comerciale

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

4. Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă cuvenită concedentului, Orasul Băile Govora este stabilită în funcție de raportul de evaluare a imobilului (teren și clădire) întocmit de către un evaluator autorizat.

Redevența se plătește lunar, începând cu data semnării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local al Orașului Băile Govora.

5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Modalitatea de atribuire a contractului de concesiune este LICITAȚIA PUBLICĂ a cărei organizare va fi reglementată de Caietul de Sarcini și documentația de atribuire întocmite și aprobate de Consiliul Local Băile Govora în ședință ordinară/extraordinară, în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

6. Durata estimată a concesiunii

Perioada propusă de concesionare este de 49 de ani.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Desemnarea câștigătorului licitației pentru concesionare se va face în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv OUG 57/2019 cu modificările și completările ulterioare contractelor de concesionare de bunuri proprietate publică.

În baza prezentului studiu de oportunitate, a caietelor de sarcini și a instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare, se va organiza licitația publică deschisă sau atribuirea directă, conform prevederilor legale în vigoare. Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de concesionare este apreciată la 45 zile de la depunerea documentației de concesionare..

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini luna Martie 2026
- organizarea licitației deschise – luna Mai 2026;
- contractarea – luna Iunie 2026;

Comp. A.D.P.P.
Radu Marija

Anexa 2

La proiectul de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată „Clădire Cresa - Grădiniță” situată pe acesta în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp regim de înălțime S+P+1E+M situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A)

CAIET DE SARCINI

A CAP.1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Regimul juridic al imobilului :

Art. 1. (1) Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie terenul în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) înscris în Cartea Funciară nr. 36017 pentru teren și 36017-C1 pentru clădire și identificată conform Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Art. 2. (2) Imobilul propus pentru concesionare este situat în Oraș Băile Govora , localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A), județul Vâlcea, Suprafață totală teren: 1410 mp, intravilan, curți construcții, nr.cadastral 36017 și 36017 - C1- Imobil Creșă -Grădiniță , Nivel înălțime D+P+1E+1M suprafața construită la sol 364 MP mp, suprafață desfășurată cca : 853 mp

Vecini: la nord Oraș Băile Govora, la sud: strada Horia, Cloșca și Crișan, la est: SC Băile Govora SA, la vest: Proprietate Privată ,

a) Terenul supus concesionării este inventariat în domeniul public al Orașului Băile Govora conform HG nr. 1362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea modificată și completată prin HCL nr. 49/2023,

b) Categoria de folosință a terenului, conform PUG aprobat, este de curți construcții.

c) Imobilul propus pentru concesionare nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice, siturilor arheologice, ariilor naturale protejate, precum și în zonele de protecție ale acestora sau în zonele construite protejate.

d) Imobilul supus concesiunii este liber de orice sarcini, conform Extras de Carte Funciară.

Art. 3. Regimul economic al imobilului :

a) Reglementările privind funcțiunea terenului sunt prevăzute în PUG/PUZ.

b) Imobilul propus pentru concesionare este situat în zona U.T.R. 5.

c) Amenajarea terenului în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția edificată pe acesta, dar care necesită lucrări de reparații, în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată circa: 853 mp „ Creșă -Grădiniță”, astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca sediu administrativ unde pot fi desfășurate diverse activități economice care pot contribui la creșterea calității vieții persoanelor din localitatea, componentă Prajila din orașul Băile Govora Jud. Vâlcea.

d) Terenul este situat în zona de impozitare A, conform HCL nr. 65/2019.

Art. 4. Regimul tehnic al imobilului :

a) Terenul are acces la drum public, în partea de sud, strada Horia Cloșca și Crișan din localitatea componentă Prajila din orașul Băile Govora are forma regulata dreptunghiulară si este încadrat în categoria de folosință curs construcții.

b) Zona în care este situat imobilul dispune de utilități tehnico edilitare: rețea de apă, și energie electrică, telefonie, accese pietonale, carosabile, parcuri, iar construcția existentă este bransată la rețeaua de alimentare cu apă și energie electrică.

c) Clădirea amplasată pe terenul în suprafață de 1410 mp a avut destinația de institutie de învățământ , a fost dată în folosință în anul 1975 si datorită scaderii numărului de copii de dupa anii 2000 a fost închisă, trecerea anilor și lipsa fondurilor pentru întreținerea regulată punându-și amprenta asupra aspectul cladirii conducand la aparitia degradărilor la fațade si acoperiș.

- Funcțiunile acestei clădiri sunt următoarele:

Clădirea în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată circa : 853 mp are regimul de înălțime format din parter. Fundația clădirii este de tip continuu realizată din beton armat, structura de rezistență este de tip mixt din zidărie portantă din cărămidă și beton armat, cu planșeul din beton armat. Acoperișul este din placă beton tip terasă necirculabilă cu hidroizolație. Pardoselile sunt din beton simplu pe holuri, în magazii, în salile de clasă și birouri. Tâmplăria exterioară și cea interioară sunt din lemn cu geamuri simple. Finisajele exterioare constau în tencuieli drișcuite și zugrăveli clasice iar finisajele interioare constau în tencuieli , zugrăveli clasice și vopsitorii dar care datorita neexecutării lucrărilor de întreținere sunt degradate pe alocuri apărând fisuri la nivelul pereților și infiltrații de apa în planșee.

Construcția dispune de instalații electrice normale pentru iluminat și prize, instalații sanitare de apa potabilă, încălzirea realizându-se cu calorifere conectate la o centrala termica proprie .

Aspectul general al clădirii este satisfăcător , de clădire neutilizată o lunga perioada, slab îngrijită cu deteriorări vizibile ale unor elemente de construcție cu instalații nefuncționale, exploatarea imobilului prin concesiune conducând la punerea în siguranță a clădirii si asigurând prin plata redevenței sursă de venituri la bugetul local.

1.2 DESTINAȚIA BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII

Art. 5 Imobilul propus pentru concesiune este destinat realizării unui sediu administrativ unde pot fi desfășurate diverse activități economice sau tinând cont de caracterul turistic al zonei sa fie amenajate unitati de cazare in scop turistic.

Art. 6 Investițiile se vor realiza cu respectarea prevederilor PUZ/PUG și în conformitate cu prevederile nomelor și normativelor tehnice specifice în vigoare și ale autorizației de construire ce se va elibera de Primăria Orașului Băile Govora la solicitarea concesionarului, precum și a avizelor obținute în scopul realizării obiectivului de investiții.

Art. 7 Prin soluțiile adoptate pentru sediu administrativ unde pot fi desfășurate diverse activități economice sau tinând cont de caracterul turistic al zonei sa fie amenajate unitati de cazare in scop turistic, se va asigura protecția clădirilor învecinate prin îndeplinirea condițiilor de rezistență și stabilitate.

Art. 8 Regimul de înălțime, aliniamentele, accesele auto și pietonale se vor realiza conform prevederilor PUZ/PUG aprobat, precizate prin certificatul de urbanism.

Art. 9 Concesionarul va reface toate amenajările cu caracter public ce vor fi afectate în cursul execuției lucrărilor.

Art. 10 Prin documentația de autorizare a lucrărilor se vor respecta condițiile din PUZ/PUG privind amplasamentul, forma, dimensiunile obiectivelor ce se vor realiza, circulația pietonală și auto în zonă, racordurile la rețele.

Art. 11 (1) În cazul intervențiilor asupra structurii construcției, termenul limită pentru obținerea autorizației de construire va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

(2) Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate dacă este cazul este de 24 luni de la semnarea contractului de concesiune..

(3) Nerespectarea acestor termene atrage rezilierea contractului de concesiune, dând dreptul concedentului de a-l obliga la plata cheltuielilor ocazionate de aducerea terenului și construcției la starea anterioară concesionării (dacă este cazul).

(4) În termen de 6 luni de la data punerii în funcțiune a investiției va face dovada angajării personalului pentru care s-a angajat prin ofertă (dacă este cazul).

1.3 CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A CONCESIUNII ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU

Art. 12. Obiectivele de ordin economic și financiar:

Prin realizarea și exploatarea investiției avantajele economice și financiare sunt următoarele:

- > administrarea eficientă a bunului concesionat și valorificarea superioară a acestuia în interesul cetățenilor;
- > punerea în folosință a imobilului – construcție și teren aferent neutilizat, prin crearea de locuri de muncă și redarea funcționalității clădirii .
- > creșterea potențialului zonei din punctul de vedere al dotărilor economico - sociale;
- > valoarea lucrărilor de finalizare a construcției și a cheltuielilor cu amenajarea terenului concesionat, astfel încât imobilul- teren și construcție să poată fi utilizat ca sediu administrativ unde pot fi desfășurate diverse activități economice sau ținând cont de caracterul turistic al zonei sa fie amenajate unitati de cazare in scop turistic, vor fi suportate de către concesionar și se adaugă la valoarea redevenței.
- > atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, respectiv plata redevenței, impozit clădiri, alte impozite și taxe asimilate;
- > realizarea cu fonduri private, fără decontare ulterioară, a unor investiții menite să stimuleze dezvoltarea orașului. Consiliul local transferă concesionarului sarcina realizării investițiilor și a finanțării acestora.

Art. 13 Obiectivele de ordin social: creșterea ofertei de noi locuri de muncă/crearea unor noi locuri de muncă, atât în perioada realizării investiției, cât și după finalizarea acesteia;

- > lărgirea rețelei edilitare din oraș și creșterea calității vieții pentru populația locală și pentru vizitatori;
- > îmbunătățirea aspectului urbanistic și creșterea potențialului economic al zonei.

Art. 14 Obiectivele de mediu:

- > investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu;
- > concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare care reglementează problemele de mediu.

Prin contract se transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea reglementărilor privind protecția mediului.

CAP. 2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1. REGIMUL BUNURILOR PROPRII, RESPECTIV BUNURILE UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNI

Art. 15 În derularea concesiuni, concesionarul utilizează, în scop propriu, în conformitate cu prevederile contractului de concesiune terenul în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția edificată pe acesta, dar care necesită lucrări de reparații, în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață utilă de circa 853 mp „Gradiniță”, astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca sediu administrativ sau spațiu unde pot fi desfășurate diverse activități economice, proprietatea publică a Orașului Băile Govora, care constituie bun de retur și se restituie orașului pe bază de proces verbal, în deplină proprietate și libere de orice sarcini la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune.

Art. 16 La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din vina concesionarului, întreaga investiție realizată de către acesta în baza contractului de concesiune trece în proprietatea concedentului, fără nicio despăgubire, liberă de orice sarcini.

Art. 17 (1) În situația în care pe parcursul derulării contractului de concesiune concesionarul înstrăinează investițiile realizate, dreptul de concesiune asupra imobilului se va transmite noului proprietar, încheindu-se în acest sens un nou contract de concesiune pentru perioada rămasă, cu preluarea drepturilor și obligațiilor din contractul inițial și a eventualelor debite restante.

(2) Înstrăinarea investițiilor pe parcursul derulării contractului de concesiune nu se poate face fără acordul prealabil expres al concedentului – Orașul Băile Govora, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local.

2.2 OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Art. 18 (1) Întreaga responsabilitate legată de respectarea condițiilor de mediu revine concesionarului, conform legislației în vigoare, pe toată durata contractului de concesiune, atât în faza de execuție a investiției, cât și în faza desfășurării activității, inclusiv în ceea ce privește refacerea cadrului natural.

(2) Prin activitatea propusă a se desfășura în urma realizării investițiilor nu vor fi afectate apa, aerul și solul.

(3) Se vor lua măsuri de protecție a mediului, fără a se limita la acestea, prin:

- asigurarea condițiilor de evacuare a apelor pluviale și menajare la un sistem de canalizare care să respecte prevederile legale în vigoare;
- reziduurile menajere vor fi depozitate în vederea colectării în locuri special amenajate care să respecte prevederile legale în vigoare;
- soluția tehnică de realizare a construcției va ține seama de protecția la factorii de zgomot, funcție de activitatea destășurată;
- concesionarul va lua toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament.

(4) Concesionarul are obligația să respecte toate standardele legale de protecție a mediului pe toată durata contractului de concesiune, inclusiv să obțină, pe cheltuiala sa, acordurile, avizele și/sau autorizațiile impuse de legislația de mediu.

2.3 OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRIILOR EXPLOATĂRIILOR ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI DE PERMANENȚĂ

Art. 19 Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de concedent.

2.4 INTERDICȚIA SUBCONCESIONĂRIILOR BUNULUI CONCESIONAT

Art. 20 Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul concesionat.

Concesionarul nu poate subconcesiona imobilul concesionat sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune.

2.5 CONDIȚIILE ÎN CARE CONCESIONARUL POATE ÎNCHIRIA BUNUL CONCESIONAT PE DURATA CONCESIUNII

Art. 21 Concesionarul poate închiria total sau parțial imobilul concesionat pentru desfășurarea activităților specifice funcțiunii, numai cu acordul scris al CONSILIULUI LOCAL, al orașului Băile Govora, dar rămâne obligat potrivit prevederilor din caietul de sarcini și contractului de concesiune ce se va încheia.

2.6 DURATA CONCESIUNII

Art. 22. Perioada concesiunii este de 49 ani începând de la data semnării contractului de concesiune.

2.7 REDEVENȚA MINIMĂ ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Art.25. Redevența minimă cuvenită concedentului, Orasul Băile Govora este stabilită în funcție de raportul de evaluare a imobilului (teren și clădire) întocmit de către un evaluator autorizat.

Astfel nivelul redevenței a fost stabilit având în vedere valoarea de piață a terenurilor pentru anul 2025 din orașul Băile Govora, utilizată de notarii publici și stabilită prin raport de evaluare întocmit de evaluator atestat Covrescu Dragoș Bogdan în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor- editia 2025 și Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2020 rezultând că valoarea de piață a proprietății este de 1 235 200 lei din care valoarea clădirii este de 936 000 lei.

Valoarea minimă a redevenței anuale este de 49 400 lei /an respectiv 4 117 lei /lună.

Redevența se plătește lunar, începând cu data semnării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local.

Valoare redevenței stabilită în urma licitației va fi actualizată anual cu rata inflației stabilită de Institutul Național de Statistică.

Art. 26 (1) Prețul contractului este compus din valoarea redevenței oferite (minim 49 400 lei /an respectiv 4117 lei /lună), la care se adaugă valoarea investiției realizată de concesionar, care, la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din vina concesionarului, trece în proprietatea concedentului, fără nici o despăgubire, liberă de orice sarcini.

(2) Valoarea minimă a redevenței, care reprezintă și prețul de pornire la licitație, este de 49 400 lei /an respectiv 4117 lei /lună.

(3) Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma procedurii de licitație publică, conform ofertei câștigătorului procedurii și se datorează începând cu ziua imediat următoare împlinirii termenului prevăzut la art. 12 alin. (1) din prezentul caiet de sarcini pentru obținerea autorizației de construire.

(4) Plata redevenței se va face în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar în contul RO 41 TREZ6712A300530XXXX, deschis la Trezoreria Râmnicu Vâlcea.

(5) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații dă dreptul concedentului de a calcula majorări de întârziere de 1% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare zilei în care a fost stabilit termenul de plată.

Procentul pentru calculul majorărilor de întârziere nu este fix pe toată perioada concesiunii, acesta putând fi modificat - fără a fi necesar acordul concesionarului - prin Hotărâri de Guvern sau ordine ale Ministerului Finanțelor, sau alte acte normative specifice, și va fi la nivelul celor stabilite pentru impozitele și taxele datorate bugetului local.

Majorările de întârziere se calculează până la data achitării efective a redevenței.

(6) Neplata a două rate consecutive a redevenței și a majorărilor de întârziere duce la retragerea obligațiilor restante, din contul de garanție, și la acționarea în instanță pentru recuperarea debitului.

(7) În termen de 30 de zile de la retragerea obligațiilor restante din contul de garanție, concesionarul are obligația să reconstituie garanția la nivelul prevăzut, să achite toate debitele restante, inclusiv majorările de întârziere calculate, în caz contrar, contractul de concesiune se reziliază de plin drept.

2.8 NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE CONCEDENT

Art. 27 (1) În termen de 60 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să constituie garanția la contract, raportată la prețul contractului, după cum urmează:

a) o sumă egală cu valoarea redevenței rezultată în urma adjudecării licitației și datorată concedentului pentru primele 3 (trei) luni de concesiune. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și redevența datorată concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune;

(2) Garanția va fi depusă de către ofertanți prin virament bancar la Trezoreria orașului în contul RO23TREZ6715006XXX000140, și/sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări.

(3) Garanția astfel constituită se va restitui la cerere, după cum urmează :

a) *garanția constituită în cuantumul prevăzut la alin. (1) lit. a) în termen de 30 de zile de la expirarea contractului de concesiune, după predarea imobilului concesionat și a investițiilor realizate pe bază de proces verbal de predare-primire;*

2.9 CONDIȚIILE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII:

Art. 28 Condițiile impuse de natura bunului : vor fi respectate condițiile prevăzute în certificatul de urbanism aferent realizării investiției.

Art. 29 (1) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului în ceea ce privește protecția mediului, folosirea și conservarea bunului.

(2) Concedentul își rezervă dreptul de a verifica, pe toată durata contractului, modul de utilizare a acestuia, precum și modul în care se asigură protecția mediului.

CAP. 3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Art. 30 Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții și se depun la sediul autorității contractante din str. Tudor Vladimirescu nr. 95 (într-un exemplar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior), care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în aplicația Managementul documentelor -Registrul intrări - ieșiri, precizându-se data, ora și minutul.

Art. 31 Oferta trebuie să fie semnată de către ofertant.

Art. 32 Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Art. 33 (1) Ofertele care nu sunt redactate în limba română s-au care nu conțin toate documentele de calificare prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din documentația de atribuire sau toate datele solicitate prin documentele de calificare sunt descalificate (excluse).

(2) Ofertele care nu au înscrise pe plicul interior toate datele prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor sunt descalificate (excluse).

Art. 34 Perioada de valabilitate a ofertei : oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului până la semnarea contractului de concesiune.

Art. 35 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresă și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Art. 36 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Art. 37 Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

CAP. 4 ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 38 Contractul de concesiune încetează în următoarele condiții:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

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

c) în cazul în care concesionarul nu obține autorizația de construire în termen de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune sau nu realizează investiția în termen de maxim 24 luni de la data obținerii autorizației de construire dacă este cazul;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului; în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere 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 în ceea ce privește investițiile realizate ;

f) în cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit.

Art. 39 (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în caz de forță majoră.

În aceste condiții aspectele semnalate de concesionar vor fi verificate de o comisie formată din reprezentanți ai administrației locale. În urma concluziilor prezentate se va stabili veridicitatea motivelor invocate și, după caz, se va conveni asupra continuării sau încetării activității, respectiv a încetării contractului de concesiune.

(2) Nu constituie cauze de forță majoră și nu pot fi invocate de părți pentru a se apăra de neexecutarea obligațiilor :

- blocajul financiar existent în economia națională;
- dificultățile de lichiditate;
- creșterile intempestive ale prețurilor;
- incapacitatea de plată a unei bănci, sau alte asemenea cauze care, deși provin de la un terț, sunt și rămân previzibile.

(3) Forța majoră apără de răspundere, în măsura în care această situație a fost comunicată celeilalte părți în termen de 5 zile de la producerea ei, cu anexarea actelor doveditoare, legal întocmite de instituțiile abilitate.

CAP. 5 DISPOZIȚII FINALE

Art. 40 Documentația de atribuire va fi distribuită contra cost pe suport hârtie la prețul de 200 lei/documentație, la solicitarea persoanelor care doresc să participe la licitație.

Art. 41 Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a V-a într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primaria-govora.ro.

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

Anunțul trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 314 alin. (4) din Codul administrativ.

Art. 42 Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră acceptate de către ofertanți.

Art. 43 Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de concesiune.

Art. 44 Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul caiet de sarcini.

Art. 45 Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului descris la cap 1. și va constitui anexă la contractul de concesiune.

Comp. A.D.P.P.

Radu Marian

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

La proiectul de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată „Cladire Cresa - Gradiniță” situată pe acesta în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp, regim de înălțime S+P+1E+M, situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A)

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent : UAT Băile Govora. cu sediul administrativ în Strada Tudor Vladimirescu nr. 95, Băile Govora, Județul Vâlcea, codul fiscal 2541827, telefon/fax: 0250770460 / 0250770800, e-mail : [primaria\(@primaria-baile-govora.ro](mailto:primaria(@primaria-baile-govora.ro), persoană de contact Radu Marian.

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

În data și la ora stabilită pentru deschiderea ofertelor în anunțul privind demararea procedurii de licitație, la sediul Primăriei orașului Băile Govora din strada Tudor Vladimirescu nr. 95, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții.

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

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

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de un vot.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de evaluare și supleanții acestora, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

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

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

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt :

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

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

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

În procesul verbal se va consemna în partea introductivă a acestuia, faptul că plicurile exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin dezlipire sau ală modalitate de deschidere a acestuia.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu sunt redactate în limba română sau care nu conțin toate documentele de calificare prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertei din prezenta documentația de atribuire sau toate datele solicitate prin documentele de calificare, precum și ofertele care nu au înscris pe plicul interior toate datele prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertei din prezenta documentația de atribuire.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2(două) oferte să fie valabile.

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

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

În acest caz procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

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

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verbal în care se precizează rezultatul analizei, menționându-se ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Procesul-verbal de deschidere a plicurilor exterioare se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților prezenți la ședința de deschidere a ofertei, inclusiv de către cei ale căror oferte au fost descalificate.

În baza procesului-verbal de analiză a conținutului plicurilor exterioare, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului. Raportul se depune la dosarul licitației.

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

Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea procesului-verbu analiză a conținutului plicurilor exterioare de către membrii comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților prezenți la ședința de deschidere a ofertelor. Dacă după deschiderea plicurilor exterioare toate ofertele depuse sunt valabile se trece la deschiderea plicurilor interioare.

Dacă după deschiderea plicurilor exterioare una dintre oferte nu îndeplinește criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini deschiderea plicurilor interioare se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la informarea ofertanților cu privire la motivele excluderii ofertei.

Plicurile interioare depuse de ofertanții ale căror oferte au fost descalificate (excluse) nu se deschid. Reprezentanții ofertanților ale căror oferte au fost excluse nu vor participa la etapa de deschidere a plicurilor interioare.

La deschiderea plicurilor interioare secretarul comisiei de evaluare va întocmi anexa cu documentele existente în plicurile interioare, depuse de către fiecare ofertant calificat. Anexa se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților calificați, prezenți la ședința de deschidere a plicurilor interioare.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute pentru fiecare criteriu de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care înregistrează cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasificați pe primul loc departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire

a) - cel mai mare nivel al redevenței, iar dacă egalitatea va persista se va lua în considerare criteriul

b) - capacitatea economico - financiară a ofertanților, apoi criteriul

c) - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat și apoi criteriul

d) - protecția mediului înconjurător.

În cazul în care după aplicarea celor 4 criterii de departajare în ordinea menționată anterior se va menține situația de egalitate, comisia de evaluare va solicita ofertanților clasificați pe primul loc să depună în plic sigilat, semnat și ștampilat o nouă ofertă pentru criteriul cel mai mare nivel al redevenței, procedura continuând la un preț în urcare până în situația în care există o singură ofertă cu cel mai mare nivel al redevenței.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți în plicul interior pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Dacă ofertanții nu au transmis în termen clarificările solicitate prin adresa autorității publice locale, comisia este îndreptățită să reia lucrările de evaluare a ofertelor numai cu privire la ofertele care nu au avut astfel de solicitări, sau care au transmis clarificările solicitate, după caz.

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

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal de analiză a ofertelor care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

În baza procesului-verbal de analiză a ofertelor, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

Concedentul va încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Concedentul va 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 informațiile prevăzute la art. 319 alin. (22) din Codul administrativ, respectiv : informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact; informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul; data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a; criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare; numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile; denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare; durata contractului; nivelul redevenței; instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței; data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare; data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

În cadrul comunicării concedentul va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. De asemenea, va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului, dar nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la data realizării acestei comunicări.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului. Procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legi, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

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. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legi.

Prin excepție de la prevederile art. 319 alin. (20) din Codul administrativ, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ;

b) concedentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ.

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

C) INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții și se depun la sediul autorității contractante din str. Tudor Vladimirescu Nr. 95 într-un exemplar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior), care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în aplicația Managementul Documentelor - Registrul intrări - ieșiri, precizându-se data, ora și minutul.

Oferta trebuie să fie semnată de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Fiecare participant va declara prin oferta depusă că oferta este fermă.

Perioada de valabilitate a ofertei : oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului până la semnarea 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.

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

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va conține în mod obligatoriu următoarele documente de calificare :

a) fișă cu informații privind ofertantul (formular tip), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

b) declarație de participare (formular tip), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

- c) Dovada achitării garanției de participare în valoare de 12 351 lei (reprezentând contravaloarea redevenței minime pe un trimestru).

Garanția de participare la licitație va fi depusă de către ofertanți prin virament bancar la Trezoreria municipiului în contul RO23TREZ6715006XXX000140 sau sub formă de scrisoare de garanție bancară.

Garanția de participare pentru ofertantul declarat câștigător va fi reținută de către concedent până la momentul semnării contractului de concesiune.

Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția de participare se va restitui la cerere/scrisoarea de garanție bancară se va elibera la cerere, după informarea, în scris, a ofertanților despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- 1) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- 2) în cazul în care ofertantul câștigător, nu semnează contractului de concesiune în termenul stabilit la punctul B Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea proceduri de concesiune din prezenta documentație de atribuire.

d) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților :

d.l.) în original, copie "conform cu originalu", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent:

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte următoarele: ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare: ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social și punctele de lucru; administratorul ofertantului: capitalul social; codurile CAEN pentru activitatea principală și cele secundare;
- declarație pe propria răspundere dată în fața unui consilier juridic al Primăriei Orașului Băile Govora sau declarație autenticată la notariat dată de către administratorul ofertantului/ofertant din care să rezulte că ofertantul nu se află în una din următoarele situații :
 - i. a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile unități administrativ-teritoriale, 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;
 - ii. este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului general consolidat din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social. În cazul ofertanților care au puncte de lucru pe raza Orașului Băile Govora, aceștia vor prezenta și certificat fiscal emis de către Compartimentul Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Orașului Băile Govora privind plata obligațiilor datorate bugetul local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii ;
- cazier fiscal care să ateste că ofertantul nu are înscrise fapte în cazierul fiscal (firmă și administrator firmă);
- Împuternicire/procură pentru persoana care va participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, dacă persoana care participă la licitație este altă decât administratorul ofertantului.

d.2.) în copii xerox:

- Certificatul de înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului ;
- cartea de identitate a persoanei care participă la licitație.

Ofertele care nu conțin toate documentele de calificare sau toate datele solicitate prin documentele de calificare sunt descalificate (excluse).

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia. Ofertele care nu au înscrise pe plicul interior toate datele solicitate sunt descalificate (excluse).

Plicul interior va conține următoarele documente:

a) Formularul de ofertă (formular tip), completat, semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) Planul de finanțare pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii care va ține seama în principal de :

- suma totală a investițiilor propuse;
- capacitatea ofertantului în scopul demarării investiției ; asigurarea financiară (extras de cont);
- metoda obținerii finanțării externe : credite, împrumuturi (dacă este cazul);
- plățile către concedent;
- capacitatea ofertantului de a asigura finanțarea fără garanții privind rambursarea unui credit pentru realizarea investiției.

c) Documentele justificative privind resursele financiare disponibile din care să reiasă că în cazul atribuirii contractului de concesiune dispune de resursele financiare pentru realizarea investiției ofertate (extras de cont, scrisoare de garanție bancară, contract de finanțare, etc), în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent.

d) Declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului (formular tip), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

e) Programul de construire care specifică data începerii, etapizarea și finalizarea lucrărilor de amenajare.

f) Programul privind resursele umane și angajarea de personal la data punerii în funcțiune a investiției

Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice declarate.

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

Plicul exterior conținând plicul interior se va sigila și se va depune la sediul concedentului în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

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

D.INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CĂȘTIGĂTOARE

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de selecție prezentate mai jos și în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

- a) cel mai mare nivel al redevenței- pondere 40% - punctaj maxim criteriu : 40 puncte
- b) capacitatea economico - financiară a ofertanților - pondere 35 % - punctaj maxim criteriu : 35 puncte;
- c) protecția mediului înconjurător- pondere 10 % - punctaj maxim criteriu : 10 puncte;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat - pondere 15 % - punctaj maxim criteriu : 15 puncte.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit. b)

Capacitatea economico-financiară a ofertanților 35% - Cea mai mare medie a cifrei de afaceri din bilanțurile contabile aferente anilor 2020; 2021; 2022 – 35 puncte.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit. c) ofertantul va prezenta o declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit. d) - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat ofertantul va prezenta :

> declarație pe propria răspundere a persoanei juridice/administrator, din care sa rezulte ca nu va schimba destinația bunului si ca va utiliza și exploata bunul conform destinației.

Algoritm de calcul pentru cele 4 criterii :

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit.) - nivelul redevenței punctajul $R(n)$ se acordă astfel :

a) pentru cel mai mare nivel ofertat al redevenței se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;

b) pentru celelalte redevențe ofertate punctajul se calculează proporțional, astfel:

$$R(n) = (\text{Nivel ofertat} / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte.}$$

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. b) - capacitatea economico financiară a ofertanților punctajul se acordă astfel :

Punctajul pentru factorul de evaluare " Capacitatea economico-financiară a ofertanților " se acordă astfel:

a) pentru cea mai mare medie a cifrei de afaceri se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv 35 puncte;

b) pentru altă medie a cifrei de afaceri decât cea prevăzută la litera a, se acordă punctajul pentru medie a cifrei de afaceri "n" astfel: $35 \times \text{medie a cifrei de afaceri } „n” / \text{medie a cifrei de afaceri cea mai mare.}$

Notă: Pentru acest factor ofertanții vor prezenta un tabel centralizator cu valoarea cifrei de afaceri aferentă anilor 2022; 2023; 2024 însoțit de bilanțurile contabile aferente anilor 2022;2023;2024, semnate conform prevederilor legale;

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. c) - protecția mediului înconjurător punctajul se acordă astfel :

a) dacă ofertantul prezintă declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului- se acordă 10 puncte.

b) dacă ofertantul nu prezintă declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului- se acordă 0 puncte.

- *pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. d) - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat* punctajul se acordă astfel :

a) dacă ofertantul prezintă declarație pe propria răspundere a persoanei juridice/administrator, din care sa rezulte ca nu va schimba destinația bunului si ca va utiliza și exploata bunul conform destinației - se acordă 15 puncte.

b) dacă ofertantul nu prezintă declarație pe propria răspundere a persoanei juridice/administrator, din care sa rezulte ca nu va schimba destinația bunului si ca va utiliza și exploata bunul conform destinației - se acordă 0 puncte.

E. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC
Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică a Orașului Băile Govora, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

E. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii:

- > Părțile contractante;
- > Obiectul contractului de concesiune;
- > Durata contractului de concesiune;
- > Redevența și constituirea garanției;
- > Drepturile și obligațiile părților;
- > Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii;
- > Încetarea contractului de concesiune;
- > Împărșirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar;
- > Modalitatea de soluționare a litigiilor.

ANEXA NR. 1 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre,

Unitatea administrativ-teritoriala Orasul Băile Govora, cu sediul în Orasul Băile Govora, Strada Tudor Vladimirescu nr. 95, judetul Valcea.

Ca urmare a anunțului de licitație nr. _____ din data de _____ ,
privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la

situat in intravilanul orașului Băile Govora, localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) din Orasul Băile Govora, judetul Vâlcea, nr. cadastral 36017 . inscris in cartea funciara nr CF 36017 ,subsemnatul, _____ va transmite alaturat coletul sigilat si marcat in mod vizibil,

continand, in original, urmatoarele documente :

* oferta ;

* documentele care insotesc oferta ;

Avem speranta ca oferta noastra este corespunzatoare si va satisface cerintele.

Cu stima,

Semnatura

Data

ANEXA NR. 2 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

INFORMAȚII GENERALE

1. Numele și prenumele ofertantului
2. Datele de identificare ale ofertantului.....
3. Numele și prenumele reprezentantului legal.....
4. CNP
5. BI/CI seria nr organul emitent
6. Domiciliul
7. Telefon
8. E-mail

Data completării

Semnatura ofertant

ANEXA NR. 3 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Catre,

Unitatea administrativ-teritoriala Orasul Băile Govora, cu sediul in Orasul Băile Govora, Strada Tudor Vladimirescu nr. 95, judetul Valcea.

Subsemnatul _____, reprezentant al

_____ declar pe propria raspundere, cunoscand prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul in declaratii, că la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la Imobilul (Teren) CF NR. 36017 în suprafață de 1410 MP pe care este edificata construcția Cladire Creșă - Grădiniță oraș Băile Govora , regim de înălțime S+P+1E+M, CF NR. 36017 – C 1 anul construcției 1975 situat in intravilanul Orașului Băile Govora, localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) oraș Băile Govora, judetul Vâlcea, in vederea, organizata de unitatea administrativ-teritoriala Orasul Băile Govora, in data de _____, particip și depun oferta **ÎN NUME PROPRIU.**

Sus-numitul, declar ca am luat la cunostinta de conditiile de participare la licitatie, conditiile respingerii ofertelor, conditiile de pierdere a garantiei de participare la licitatie, prevazute in documentatia de atribuire si caietul de sarcini ale licitatiei si ne asumam responsabilitatea pierderii lor in conditiile stabilite.

Data completării

Semnatura ofertant

ANEXA NR. 4 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

FORMULAR DE OFERTA

Catre,

Unitatea administrativ-teritoriala Orasul Băile Govora, cu sediul in Orasul Băile Govora,
Strada Tudor Vladimirescu nr. 95, judetul Valcea.

1. Dupa examinarea anuntului publicitar din data de si a documentatiei de atribuire puse la dispozitia noastra, oferim in speranta adjudecarii concesiunii **Imobilul (Teren) CF NR. 36017 în suprafață de 1410 MP pe care este edificata construcția Cladire Creșă - Grădiniță oraș Băile Govora , regim de înălțime S+P+1E+M, CF NR. 36017 – C 1 anul construcției 1975 situat in intravilanul Orașului Băile Govora, localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) oraș Băile Govora, judetul Vâlcea, redeventa minima in suma de lei/an, respectiv lei/luna.**

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 (nouăzeci) zile, respectiv de la data depunerii ofertei, respectiv pana la data de _____, si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Pana la incheierea si semnarea contractului de concesiune, aceasta oferta impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

Data completării

Semnatura ofertant

ANEXA NR. 5 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

privind respectarea legislației privind condițiile de mediu, social și cu privire la relațiile de muncă pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune bunuri proprietate privată

Subsemnatul/a reprezentant legal /
împuternicit al (*denumirea/numele și
sediul/adresa ofertantului*), în calitate de ofertant la procedura de licitație
pentru **Concesionarea Imobilul (Teren) CF NR. 36017 în suprafață de 1410 MP
pe care este edificată construcția Clădire Creșă - Grădiniță oraș Băile Govora ,
regim de înălțime S+P+1E+M, CF NR. 36017 – C 1 anul construcției 1975 situat
în intravilanul Orașului Băile Govora, localitatea componentă Prajila, strada
Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) oraș Băile Govora, județul Vâlcea,**
organizată de unitatea administrativ-teritorială Băile Govora, declar pe propria
răspundere, că la elaborarea ofertei am ținut cont de toate obligațiile referitoare la
obligațiile relevante din domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă pentru
activitățile ce se vor desfășura pe parcursul îndeplinirii contractului de concesiune, în
conformitate cu prevederile Legii securității și sănătății în muncă nr. 319/2006, Legea
265/2006 privind aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului și ale celorlalte
reglementări aplicabile.

Data completării

Semnătura Ofertant

ANEXA NR. 6 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE privind neîncadrarea în prevederile Articolul 321 referitor la Reguli privind conflictul de interese din OUG 57/2019

1.Subsemnatul/a.....,reprezentant legal/împuternicit al
(denumirea/numele si sediul/adresă operatorului economic) în calitate de ofertant la procedura de atribuire a contractului de Concesionarea **Imobilul (Teren) CF NR. 36017 în suprafață de 1410 MP pe care este edificata construcția Cladire Creșă - Grădiniță oraș Băile Govora , regim de înălțime S+P+1E+M, CF NR. 36017 – C 1 anul construcției 1975 situat in intravilanul Orașului Băile Govora, localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) oraș Băile Govora, județul Vâlcea**, declar pe proprie răspundere sub sancțiunea excluderii de la procedura de atribuire si sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situații potențial generatoare de conflict de interese sau orice situații care ar putea duce la apariția unui conflict de interese în sensul art. 321 din OUG 57/2019, cum ar fi următoarele:

- 1.Participarea directă în procesul de verificare/evaluare a ofertelor.
2. Participarea în procesul de verificare/evaluare a ofertelor a următoarelor persoane:
 - a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv inclusiv cu ofertantul;
 - b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al ofertantului;
 - c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al ofertantului sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al ofertantului;
 - d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul Concedentului.

3. Nominalizarea pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul Concedentului.
4. Implicarea în elaborarea documentației de atribuire de natură a defavoriza concurența.

În sensul celor de mai sus, am depus Certificat constatator eliberat de Ministerul Justiției - Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent în cazul persoanelor juridice străine) sau extras din Registrul acționarilor, certificate de administrator, în cazul societăților pe acțiuni, din care să rezulte că nu avem acționari persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv sau care se află în relații comerciale cu persoanele menționate mai sus.

Data completării

Semnătura Ofertant

ANEXA NR. 7 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

.....
(denumirea/numele)

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa, cu sediul în, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr., CUI, reprezentată legal prin, în calitate, împuternicim prin prezenta pe, domiciliat în, identificat cu B.I./C.I. seria, nr., CNP, eliberat de, la data de, având funcția de, să ne reprezinte la procedura de licitație, organizată în scopul atribuirii contractului de concesiune a **Imobilul (Teren) CF NR. 36017 în suprafață de 1410 MP pe care este edificată construcția Cladire Creșă - Grădiniță oraș Băile Govora , regim de înălțime S+P+1E+M, CF NR. 36017 – C 1 anul construcției 1975 situat în intravilanul Orașului Băile Govora, localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) oraș Băile Govora, județul Vâlcea, la data de.....**

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii.
3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare în timpul desfășurării procedurii.
4. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.
5. Să participe la ședința publică de deschidere a ofertelor (dacă este cazul)

Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă: Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).

Data completării

Denumirea mandantului .

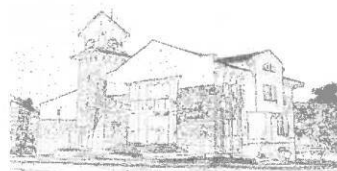
.....
reprezentată legal prin

(Nume, prenume)

(Semnătura autorizată și ștampilă)



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE
GOVORA



Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr.95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ✉ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro

* BĂILE GOVORA - STATIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL *

Nr. 8384/24.03.2026

RAPORT DE LEGALITATE

Privind: concesiunea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată „Cladire Cresa - Gradiniță” situată pe acesta în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp regim de înălțime S+P+1E+M situat în oraș Băile Govora localitatea componentă Prajila, strada Horia Cloșca și Crișan nr.10 (fost Nr. 8A) cu vecini la nord Oraș Băile Govora, la sud: strada Horia, Cloșca și Crișan, la est: SC Băile Govora SA, la vest: Proprietate Privată, înscris în cartea funciară a orașului nr. 36017.

Am constatat că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă ale proiectului de hotărâre, respectiv :

S-au respectat normele de tehnică legislativă pentru elaborarea proiectului de hotărâre, prevederile Legii nr.24/2000, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul de hotărâre este însoțit de referatul de specialitate .

Fiind îndeplinite și procedurile prevăzute de Legea nr.52/2003, privind transparența decizională în administrația publică cu privire la aprobarea actelor cu

Fiind îndeplinite procedurile prevăzute art.7 din Legea numărul 52/2003 privind transparența decizională cu privire la aprobarea actelor cu caracter normativ;

Luând act de referatul de aprobare al primarului înregistrat sub nr. 8375 din 24.03.2026, întocmit în baza raportului compartimentului administrarea domeniului public și privat înregistrat sub nr.8376 din 24.03.2026 prin care se propune : concesiunea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 1410 mp, împreună cu construcția finalizată „Cladire Cresa - Gradiniță” situată pe acesta în suprafață construită la sol de 364 mp, suprafață desfășurată : 853 mp regim de înălțime S+P+1E+M situat în oraș Băile Govora localitatea componentă

S.C. COVRESCU S.R.L RM. VALCEA
STR. MARASESTI, NR. 1, BLOC 13, SC. C, AP. 9, JUDETUL VALCEA
TEL: 0744 558 257
0742 074 943

Consiliul Local al Orasului
BAILE GOVORA 4446
Nr. 12/09/2025
Ziua 12 Luni 09 An 2025
Nr. anexelor

Cd. Iancu



RAPORT DE EVALUARE

CLADIRE CRESA+GRADINITA SI TEREN

Situata in
orasul Baile Govora str Horia, Closca si Crisan, Nr 10
pct Cresa-Gradinita ,jud Valcea

PROPRIETAR : ORASUL BAILE GOVORA

DESTINATAR : ORASUL BAILE GOVORA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

[12.09.2025]





SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 821/12.09.2025

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta **imobilul CRESA GRADINITA** , proprietatea **ORASULUI BAILE GOVORA** ;

SCOPUL EVALUARII: evaluare imobil in vederea concesiarii

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piata

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect imobilul **CLADIRE CRESA GRADINITA** , cu regim D + P+E+M cu suprafata construita de **364 mp** si suprafata desfasurata de **853 mp** situat, pe un **TEREN** in suprafata de **1.410 mp**, in orasul Baile Govora , str Horia, Closca si Crisan , nr 10 , jud Valcea .avand nr cadastral 36017

PROPRIETAR si BENEFICIAR: : **ORASUL BAILE GOVORA** cu sediul in orasul Baile Govora str T Vladimirescu nr 75-77 jud Valcea , avand CUI 2541827 reprezentata prin **MATEESCU MIHAI** , avand calitatea de primar ;

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 12.09.2025

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR): 5.0733

OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea de piata estimata pentru imobilul evaluat **CLADIRE CRESA GRADINITA+TEREN** , aflat in proprietatea **ORAS BAILE GOVORA** in urma aplicarii abordarii prin piata si cost prezentat in acest raport, este:

Valoare piata 1.235.200 RON (246.200 EURO)

Valoare prin piata TEREN 272.200 RON (53.600 EURO)

Valoare prin cost CLADIRE 963.000 RON (192.600 EURO)

Valoare nu contine TVA

Valoarea anuala a redeventei, calculata pentru o durata de 25 ani este 49.400 lei, echivalent 9.825 EURO , la care se aplica TVA.

Această sinteză este parte integrantă din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat dupa cum urmeaza:

(1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (4) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografiile ale proprietatii la data evaluarii, extrase de CF

Raportul contine 13. pagini, si Anexe

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

COVRESCU DRAGOS BOGDAN

SC COVRESCU SRL

Leg . 11786 – valabilă 2025





RAPORT DE EVALUARE

nr. 821/15.09.2025

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1. Evaluatorul autorizat

Subsemnatul COVRESCU DRAGOS BOGDAN declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare); EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 11786 valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de bunurile evaluate. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. Pentru elaborarea prezentului Raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar – contabil si tehnic ale societatii;

CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE (SEV)

Prin prezenta, certificam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate in concordanta cu reglementarile din STANDARDELE RVALUARE BUNURI ANEVAR 2025 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

De asemenea, certificam faptul ca in derularea misiunii de evaluare am respectat cerintele etice si profesionale, continute in "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari, de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

3. PREMISELE EVALUARII

3.1. IPOTEZE

3.1 Ipoteze si conditii limitative generale

➤ La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:



- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (documentatie topografica, alte acte); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii; schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
-

3.3 Ipoteze si conditii speciale

- Evaluatorul a examinat documentatia cadastrala prezentata si a identificat proprietatea; locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport. In ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

3.3.STANDARDE DE EVALUARE

Opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate in concordanta cu reglementarile din STANDARDELE EVALUARE DE BUNURI ANEVAR 2022 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.



Proprietatea imobiliara inspectata se afla in zona centrala ,in intravilanul orasului Baile Govora .

Evaluatorul a fost insotit pe toata durata inspectiei de catre reprezentantul Primariei Baile Govora, care a furnizat evaluatorului informatiile cu privire la datele tehnice ale imobilului.

3.11. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **ORASULUI BAILE GOVORA**, dreptul de proprietate dobandit prin construire conf INVENTAR PRIMARIE

.3.12 Informatii utilizate si surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

Situatia juridica a proprietatii imobiliare (actele de proprietate,), schitele si suprafeta imobilului;

- Informatii privind piata imobiliara specifica
- Istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informatii au fost:

- Inventar Primarie
- Proprietarul imobilului pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica,suprafete, istoric, samd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Presa si site-uri de specialitate: olx.ro,

3.13 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietarul imobilului corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data la care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct.-le anterioare.

Nu acceptam nicio responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) in nicio circumstanta.



4.2. Abordari in evaluare

5.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului

Evaluarea amplasamentului a fost efectuata prin abordarea prin piata care este cea mai adecvată metodă atunci cand există informatii privind vanzari comparabile.

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște

Ea este o metoda globală care aplică informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare (site-uri imobiliare) si se bazează pe valorile unitare rezultate in urma ofertelor cu terenuri efectuate in zonă.

Aceasta metoda isi are baza in analiza pietei si utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este in relatie directă cu preturile de ofertare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt prezentate in Anexa 2 iar ofertele luate in analiză

Ca elemente de comparative au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata terenurilor din orasul Baile Govora si localitatile limitrofe din jud Valcea

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta EURO		96,000	25,000	15,000
Suprafata- mp	1,410.00	2,132.00	828.00	328.00
Pret oferta EURO /mp		32	30	46
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-3	-3	-5
Pret ajustat		29	27	41
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		3,029.0	27.0	41.0
Conditii de	la piata	similar	deplin	deplin



ajustare bruta		67.30	64.00	85.00
		232.07%	237.04%	207.32%
Pret ajustat		39	33	38
	Euro			
Valoare adoptata	38	193		
Valoare teren	53,580	272,130		
rotunjit la	53,600	272,200		

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditii de vanzare – plata cash.

Pentru cuantificarea corectiilor s-a procedat astfel:

- S-a facut analogia intre cele mai multe comparabile si imobilul subiect. Pretul imobilului subiect se apropie de comparabila 3

Pretul utilizat pentru calculul suprafetelor de teren situate in intravilan este de 38 EURO/mp

Valorile de piata estimate pentru terenurile din extravilan sunt urmatoarele

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 272.200 RON (53.600 EURO)

5.2.2. Abordarea prin cost pentru constructii

Estimarea valorii proprietatii prin aceasta metoda se bazeaza pe costul de inlocuire a cladirii din care se deduce deprecierea cumulata, .

Valoarea cladirii este determinata prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala si economica. Intr-o ultima etapa aceasta suma este adaugata valorii terenului. Abordarea pe baza costurilor este cea mai 'tehnica' dintre toate abordarile si este mai putin folosita pentru stabilirea valorii de piata. Standardele Internationale de Evaluare considera, totusi, Costul de Inlocuire Net ca o metoda acceptabila utilizata in raportarea financiara, mai ales pentru proprietatile specializate si cu piata limitata, pentru care nu sunt disponibile informatii de piata.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

S-au utilizat Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, Constructii speciale – Editura Iroval Bucuresti – 2021 și Indici de actualizare 2025 și Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MITek și Constructii speciale, Editura Iroval Bucuresti 2021.

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reproducție ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

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

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente –uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a



Opinia evaluatorului:

Valoare piata 1.235.200 RON (246.200 EURO)

Valoare TEREN 272.200 RON (53.600 EURO)

Valoare CLADIRE 963.000 RON (192.600 EURO)

Valoare nu contine TVA

Valoarea anuala a redeventei, calculata pentru o durata de 25 ani este 49.400 lei, echivalent 9.825 EURO , la care se aplica TVA.

Mentiuni suplimentare ce stau la baza argumentarii:

Opinia a fost estimata, datorita scopului lucrarii, prin „abordarea prin piata”,

avand in vedere faptul ca piata nu a putut oferi informatii suficiente si pertinente pentru abordarea prin piata;

- Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:
- valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente lunii septembrie 2025;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- o valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul mediu valutar luat in considerare a fost de 5.0733 RON = 1 EURO;

RAPORT DE EVALUARE nr. 821

Beneficiar raport: ORASUL BAILE GOVORA
Proprietate Evaluata:
VILCEA, BAILE GOVORA,

Destinatar:

Data evaluarii: 12.09.2025 / Curs la data evaluarii: 5 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera : 0,965(conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul puf	Starea Fizica	Varsta Construcia (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata constructii desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrarilor ramase de executat (lei)
1	1	CLADIRE CRESA GRADINITA	1975	S	50	50	853	3.852.315	770.463	75	0	0	963.079	192.616	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII								853	3.852.315	770.463			963.079	192.616		0

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciarile.

