

**COMUNA GHERĂEȘTI**

**JUDEȚUL NEAMȚ**

**Nr.7285/29.07.2026**

**Răspuns la Cererea de clarificări**

**Întrebarea nr.1** Vă rugăm să indicați numărul și data Monitorului Oficial al României, Partea a VI-a, în care a fost publicat anunțul de licitație pentru cele trei proceduri, precum și data la care anunțul a fost transmis spre publicare, având în vedere că art. 335 alin. (1) din Codul administrativ, respectiv art. 314 din același cod pentru concesiuni, impun cumulativ publicarea anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, iar art. 335 alin. (3) impune transmiterea spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, nerespectarea acestor obligații constituind contravenție potrivit art. 346 din Codul administrativ în măsura în care anunțul nu a fost publicat în Monitorul Oficial, Partea a VI-a, vă rugăm să precizați temeiul legal în baza căruia autoritatea contractantă a apreciat că această publicare nu este obligatorie.

**Răspuns:**

Anunțurile de licitație au fost publicate astfel:

Monitorul Oficial nr.132/16.07.2026, anunț transmis în data de 15.07.2026

Monitorul Oficial nr.133/17.07.2026, anunț transmis în data de 15.07.2026

**Întrebarea nr.2** Cu privire la procedura de închiriere a spațiului de 49,43 mp. Documentația de atribuire enumeră printre documentele pe care oferta trebuie să le conțină „dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu”, prevăzând totodată că ofertele care nu conțin informațiile minime solicitate sunt considerate neconforme și vor fi respinse; în același timp, certificarea ISO 14001 sau echivalent este prevăzută drept criteriu de atribuire cu o pondere de 20%. Vă rugăm să clarificați dacă lipsa certificării sistemului de management de mediu atrage respingerea ofertei ca neconformă sau doar neacordarea punctajului aferent criteriului respectiv, întrucât cele două calificări sunt incompatibile. Precizăm ca art. 340 alin. (1) din Codul administrativ reglementează protecția mediului drept criteriu de atribuire, iar nu drept condiție de calificare, iar documentele de calificare din plicul exterior sunt limitativ configurate de art. 336 alin. (2)-(5) din același cod; transformarea unui criteriu de punctaj în cerința eliminatorie adaugă la lege și restrânge artificial concurența, situație care se încadrează în abaterile prevăzute de art. 342 din Codul administrativ. Aceleași clarificări le solicităm, corespunzător, cu privire la dovada cash-flow-ului pentru 12 luni, cerută ca document al ofertei.

**Răspuns:** Documentele obligatorii care trebuie depuse odată cu oferta și care atrag descalificarea ofertantului sunt cele prevăzute în fișa de date la litera C ” Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentarea a ofertei”, iar lipsa documentelor specifice criteriilor de evaluare nu atrage descalificarea.

**Întrebarea nr.3** Tot cu privire la spatiul de 49,43 mp. Destinația contractuală este exclusiv desfășurarea de activități farmaceutice, iar legislația specială privind înființarea farmaciilor comunitare impune o suprafață utilă minimă de 50 mp pentru autorizarea unui local nou. Vă rugăm să precizați dacă autoritatea contractantă a verificat, anterior aprobării documentației, compatibilitatea suprafeței utile de 49,43 mp cu aceste condiții minime și în caz afirmativ, care este rezultatul verificării. Vă rugăm totodată să precizați câți operatori economici de pe piață pot, în mod obiectiv, să realizeze destinația contractuală în spațiul licitat, în condițiile în care un operator care nu deține un local autorizat alipit spațiului nu poate obține autorizația de funcționare pentru o suprafață sub pragul legal, nu poate schimba destinația (clauză contractuală), nu poate subînchiria (interdicție expresă în caietul de sarcini) și este ținut de obligația de exploatare în regim de continuitate și permanentă, astfel încât adjudecarea de către orice alt ofertant îl plasează pe acesta în imposibilitate obiectivă de executare a contractului. Vă rugăm să explicați cum se conciliază această configurație cu obligația organizării unei licitații publice reale, prevăzută de art. 333 alin. (5) din Codul administrativ, și cu principiile transparenței și tratamentului egal.

**Răspuns:** Destinația contractuală este desfășurarea de activități farmaceutice , prin unități farmaceutice așa cum sunt definite de Legea farmaciei nr.266 /2008.

**Întrebarea nr.4** Cu privire la durata închirierii spatiului de 49,43 mp. Documentația prevede o durata de 5 ani cu posibilitatea prelungirii prin acte adiționale succesive „fără a depăși 49 de ani”. Vă rugăm să indicați temeiul legal al acestei construcții, în condițiile în care plafonul de 49 de ani este propriu contractului de concesiune (art. 306 din Codul administrativ), iar prelungirea succesivă prin act adițional a unui contract de închiriere atribuit prin licitație, dincolo de durata pentru care s-a licitat efectiv, echivalează cu eludarea obligației de organizare a licitației publice prevăzute de art. 333 alin. (5) din același cod.

**Răspuns:** Durata închirierii s- a aprobat prin hotărâre de consiliu local așa cum prevede art.333 din Codul Administrativ.

**Întrebarea nr.5.** Cu privire la evaluările însușite prin H.C.L. nr. 66/14.07.2026. Raportul de evaluare nr. 612/18.08.2025 (teren 587 mp, CF 55437) și raportul de evaluare nr. 645/28.11.2025 (teren 186 mp, CF 55277) prevăd o valabilitate de șase luni de la data întocmirii, termen împlinit anterior adoptării hotărârii. Vă rugăm să indicați temeiul legal în baza căruia valabilitatea unui raport de evaluare expirat poate fi extinsă printr-o simplă declarație a evaluatorului, fără o actualizare a evaluării la condițiile de piață curente, în

condițiile în care valorile astfel stabilite fundamentează relevanța minimă a unor contracte cu durată de 49 de ani.

**Răspuns:** Nu există o reglementare stabilită printr-un act normativ privind termenul de valabilitate al rapoartelor de evaluare. Necesitatea de a prevedea un termen de valabilitate este evidentă, deoarece în timp, condițiile în care a fost elaborat un raport de evaluare pot suferi schimbări importante. Standardele ANEVAR prevăd că evaluatorul va prevedea în raportul de evaluare termenul de valabilitate al acestuia. La expirarea termenului de valabilitate, evaluatorul, după caz, în funcție de schimbările în piața imobiliară constatate în zona de referință, poate întocmi un nou raport de evaluare sau poate prelungi, printr-o declarație, valabilitatea raportului în cauză. Declarațiile au fost întocmite întru - cât nu s-au schimbat în zona de referință condițiile în care s-au elaborat rapoartele de evaluare.

În evaluarea unui teren, conform Standardelor ANEVAR, se pornește de la cea mai bună utilizare CMBU a terenului care aduce cea mai mare valoare din punct de vedere economic, în condiții de sustenabilitate pe termen lung. În ipoteza celei mai bune utilizări, se analizează situația terenului evaluat față de comparabile, în raport cu situarea, vizibilitatea, mărimea, forma parcelei și raportul laturilor, tipul și calitatea drumului de access, frontal la calea publică, rețelele de utilități și puterile/ debitele disponibile, posibilități de parcare, restricții de construire, restricții de utilizare, posibilități de dezvoltare a zonei, factori ESG (mediu, social, guvernare), respectiv poluare, situarea în arii sau situri protejate, nivelul taxelor și impozitelor locale, ambientul, vecinii și starea socială a acestora, lucrări de infrastructură în apropiere, posibile exproprieri.

Pentru terenul NC55437 – 587 mp, situat în zona periferică de nord-vest a satului Gherăești, cea mai bună utilizare este cea de curți – construcții rezidențiale (locuință și anexe) și a fost evaluat ținând cont de piața imobiliară și prețurile pentru această utilizare.

Pentru terenul NC55277 – 186 mp, fiind situat în zona centrală – centrul civic al satului / comunei Gherăești, o parcelă mică, aproximativ pătrată, cu toate utilitățile, cu vizibilitate foarte bună, cea mai bună utilizare este cea comercială (deci activitate susceptibilă să genereze venituri, ceea ce nu este cazul la terenul NC5543) și a fost evaluat ca atare. Pentru terenul NC55437 – 587 mp, nu s-au utilizat comparabile din localitatea Gherăești, ci din alte localități din zona de referință, întrucât la data respectivă nu s-au identificat comparabile adecvate în localitatea de situare.

**Întrebarea nr.7** Cu privire la comisia de evaluare. H.C.L. nr. 66/14.07.2026 invocă „H.C.L. nr. 34 din 31.01.2026 pentru modificarea H.C.L. nr. 18 din 26.02.2026”, referință imposibilă cronologic, o hotărâre din luna ianuarie neputând modifica o hotărâre adoptată ulterior, în luna februarie a aceluiași an. Vă rugăm să indicați numerele și datele corecte ale hotărârilor prin care a fost desemnată comisia de evaluare a ofertelor, componenta nominală actuală a acesteia, precum și confirmarea că sunt îndeplinite cerințele privind numărul membrilor și regimul conflictului de interese prevăzute de Codul administrativ, inclusiv obligația membrilor de a depune declarațiile de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate.

**Răspuns :**Constituirea comisiei de evaluare respectă prevederile legale, respectiv Art.317 si art.338 din O.U.G nr. nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ iar activitatea comisiei de evaluare se va desfășura conform prevederilor legale.

**Întrebarea nr.8** Va rugam sa precizati motivul pentru care data-limita de înscriere la licitație diferă între proceduri, respectiv 07.08.2026, ora 14:00, pentru terenuri, și 10.08.2026, ora 08:30, chiar ziua licitației, pentru spațiul de 49,43 mp, precum și temeiul acestei diferențe de tratament.

**Răspuns:** Anunțurile de licitație respectă normele specifice ( art. 314 și 335 O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ). Această diferențiere a datelor limită a fost determinată de incertitudinea publicării anunțului de către Regia Autonomă Monitorul Oficial, anunțul fiind creat și trimis spre validare și publicare ulterior celor 2 anunțuri referitoare la terenuri.

Autoritatea contractantă  
Comuna Gherăești

