ROMÂNIA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI majoritatea consilierilor în funcție

PROIECT
nr. 11169 din 19.07.2022 2

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii unui imobil din incinta corpului C1 al Spitalului Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian", aflat în domeniul public al județului Călărași

Consiliul Județean Călărași, întrunit în ședința ordinară din .2022,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Călărași, înregistrat sub nr. nr. 11170 din 19.07.2022;
- raportul de evaluare, întocmit de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu–evaluator autorizat ANEVAR, nr. 82 din 27.06.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 10149 din 01.07.2022;
- Încheierea de intabulare a dreptului de proprietate nr. 62134 din 26.11.2020 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Călărași;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 76 din 18.07.2003 privind trecerea unor imobile din administrarea Consiliului Județean în administrarea Spitalului Județean de Urgență Călărași Anexa nr. 1, nr. crt. 1, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1349/2001 privind atestarea domeniului public al județului Călărași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Călărași cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 1, poz. 51;
- prevederile art. 861 alin. (3) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- prevederile art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a), art. 332, art. 333 alin. (3), (4), (5), art. 334, art. 336, art. 339, art. 340, art. 341 și art. 343 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – (1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică deschisă, pe o perioadă de 20 de ani, a unui imobil din incinta corpului C1 al Spitalului Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian", aflat în domeniul public al județului Călărași, identificat cu Carte funciară nr. 23248 UAT Călărași, număr cadastral 23248, compus din teren cu suprafața de 265 m.p. și cu suprafață construită desfășurată de 530 m.p., compus din parter și demisol, având număr de inventar: 1.6.2.126 și valoare contabilă 6.808,05 lei, prezentat în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Imobilul prezentat la alineatul (1) se preia din administrarea Spitalul Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian" în administrarea Consiliului Județean Călărași, iar Anexa nr. 1, nr. crt. 1 din Hotărârea nr. 76 din 18.07.2003 modificându–se în mod corespunzător.

(3) Prețul minim de la care se pornește licitația publică pentru închirierea imobilului este 34.119,50 lei/an, fără T.V.A..

(4) Destinația imobilului este de spațiu comercial.

Art. 2. – Se aprobă documentația de atribuire conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Călărași pentru a semna, din partea Județului Călărași, contractul de închiriere.

Art. 4. – La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se abrogă Hotărârea Consiliului Județean Călărași nr. 103 din 26.05.2021 privind aprobarea închirierii unui spațiu comercial din incinta corpului C1 al imobilului Spitalul Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian", aflat în domeniul public al județului Călărași.

Art. 5. – Prezenta hotărâre poate fi atacată la secția de contencios administrativ a Tribunalului Călărași.

Art. 6. – Președintele Consiliului Județean Călărași, prin aparatul de specialitate al Consiliului Județean Călărași și Comisia de evaluare a ofertelor ce va fi constituită prin Dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Călărași vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Secretarul General al Județului, prin Compartimentul Cancelarie Consiliu și Editare Monitor Oficial, va comunica prezenta hotărâre celor interesați.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
Aurel PARASCHIV

Nr. _____
Adoptată la Călărași
Astăzi .2022

Întocmit, redactat:
CONSILIER, Cristina DUMITRACHE

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
PREȘEDINTE
nr. 11170 din 19.07.2022

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea inchirierii unui imobil din incinta corpului C1 al Spitalului Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian", aflat în domeniul public al județului Călărași

Prin procesul - verbal nr. 831 din 15.01.2020 a fost recepționată investiția Extindere corp B – Spații comerciale, din incinta corpului C1 al imobilului Spitalul Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian" conform căreia a fost construit un spațiu comercial, în incinta corpului principal de clădire al Spitalului Județean, a cărui destinație este desfacerea mărfurilor comerciale.

Spațiul comercial este compus din teren cu suprafața de 265 m.p. și cu suprafață construită desfășurată de 530 m.p., compus din parter și demisol.

În prezent, spațiul comercial menționat mai sus este liber, dar dacă acesta nu este folosit, acesta ar putea prezenta în timp stare avansată a gradului de uzură fizică și morală, iar Spitalul Județean de Urgență Călărași ar trebui să angajeze plăți pentru întreținerea lui.

Spațiul a mai fost scos la licitație, în temeiul Hotărârii nr. 103/2021, încheindu-se contractul de închiriere cu ofertantul declarat câștigător.

Întrucât Instituția Prefectului - Județul Călărași a atacat în instanță Hotărârea nr. 103/2021, pe motive de încălcare a normelor de tehnică legislativă, apreciez că se impune abrogarea acestui act administrativ și adoptarea unei noi hotărâri potrivit specificațiilor comunicate de această instituție.

În conformitate cu raportul de evaluare nr. 82 din 27.06.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 10149 din 01.07.2022, chiria minimă de pornire a licitației pentru închirierea spațiului comercial, pe o perioadă de 20 de ani, este de 34.119,50 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Societatea EXPERT COMPLEX S.R.L. – evaluator autorizat Adrian Dobrescu.

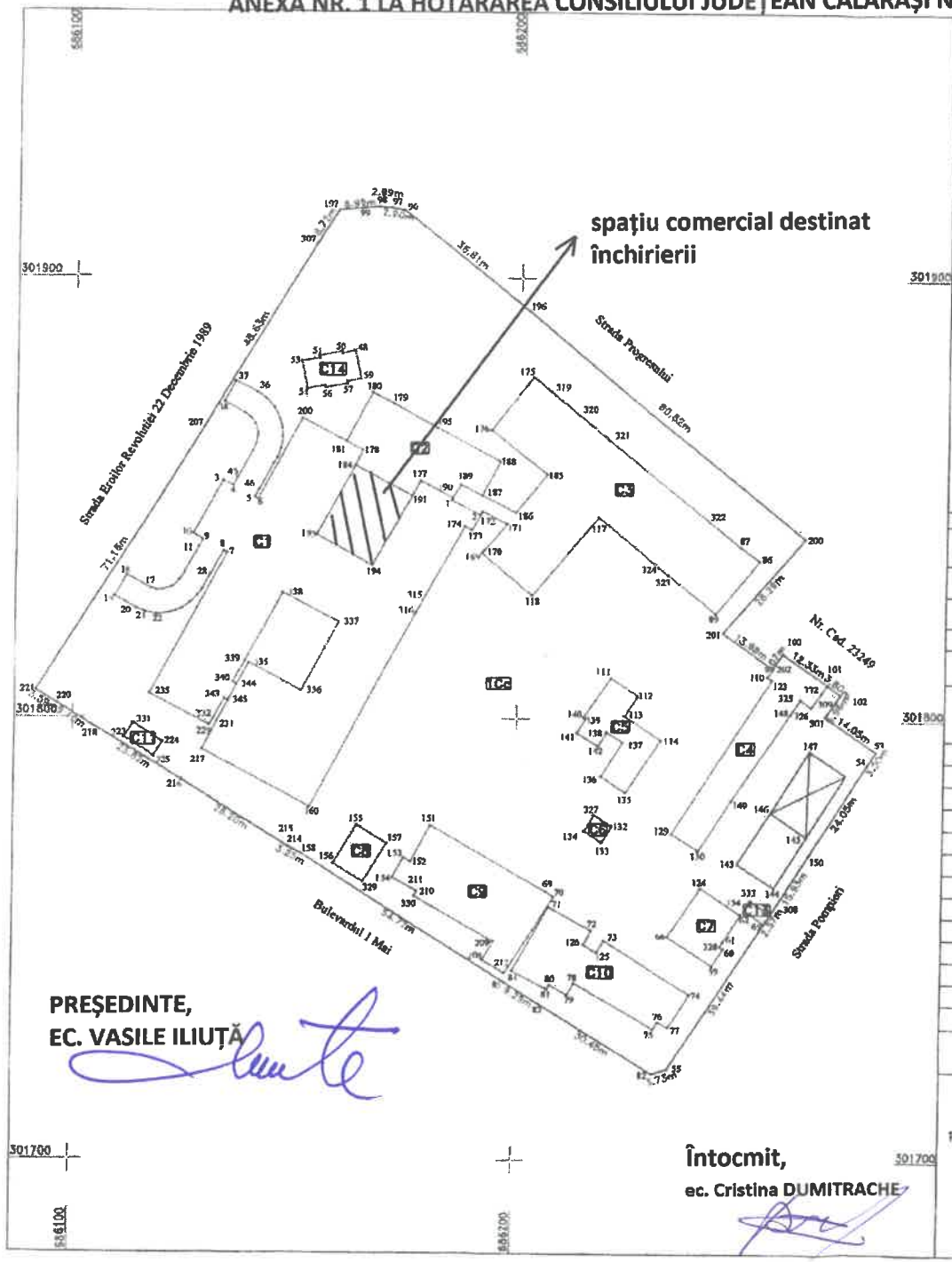
În aceste condiții, consider necesară și oportună aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, a închirierii, prin licitație publică, a spațiului comercial descris mai sus și prezentat în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre, precum și preluarea dreptului de administrare asupra terenului cotă indiviză de la Spitalul Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian" Călărași, mai exact modificarea în mod corespunzător a nr. crt. 1, Anexa nr. 1, la Hotărârea Consiliului Județean Călărași nr. 76 din 18.07.2003 privind trecerea unor imobile din administrarea Consiliului Județean în administrarea Spitalului Județean de Urgență Călărași, cu modificările și completările ulterioare prin trecerea terenului cotă indiviză a spațiului comercial, din administrarea Spitalului Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian" Călărași în administrarea Consiliului Județean Călărași, această măsură urmând să intre în vigoare, numai după semnarea contractului de închiriere ce urmează a fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător.

În calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, în conformitate cu prevederile art. 182 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum si ale art. 36 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din Regulamentul de organizare si functionare al Consiliului Județean Călărași, supun prezentul proiect de hotărâre dezbaterii și votului consilierilor județeni.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit, redactat:
CONSILIER,
ec. Cristina DUMITRACHE

ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI NR. _____ DIN ____.___.2022



PREȘEDINTE,
EC. VASILE ILIUȚĂ

Întocmit,
ec. Cristina DUMITRACHE

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa Nr. 1.35

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
23248	20140	Intravilan Mun. Calarasi, str. Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, nr.2-4, Spitalul Judetean de urgenta Calarasi "Dr. Pompei Samarian"

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
23248	Calarasi, jud. Calarasi

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	20140	Imobil imprejmuit cu gard de beton+gard de metal+neimprejmuit
Total		20140	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CAS	3157	Scd=15875mp, Cladire Spital, regim de inaltime D+P+4; Extindere sectia UPU, regim de inaltime D+P, Acces ambulante acetia UPU. Extindere sectia UPU - extinsa intre anii 2013-2016; constructie din caramida, acoperis tip terasa cu membrana bituminoasa.
C2	CA	443	Scd=443mp, Anexa.
C3	CAS	1400	Scd=9800mp, Cladire spital in regim S+P+5.
C4	CA	384	Scd=384mp, Anexa.
C5	CA	216	Scd=216mp, Anexa.
C6	CA	20	Scd=20mp, Anexa.
C7	CA	151	Scd=151mp, Anexa.
C8	CA	81	Scd=81mp, Anexa.
C9	CA	528	Scd=528mp, Anexa.
C10	CA	474	Scd=474mp, Anexa.
C11	CA	29	Scd=29mp, Anexa.
C13	CA	14	Scd=14mp, Anexa.
C14	CAS	83	Scd=83mp, Biserica.
Total		6980	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 20140 mp
Suprafața din act = 20140 mp

Executant: SC KOMORA ENGINEERING SRL

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Data: Aprilie 2019

Inspector:

Confirm introducerea imobilului în baza de date, înscrierea și atribuirea numărului cadastral.

Data:
Ștampila BCPI

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
Călărași, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 1
Tel. 0242 311 301, Fax 0242 331 609
e-mail: cjcalarasi@calarasi.ro
web: www.calarasi.ro

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Județean Călărași nr. ____ din __.___.2022

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru inchirierea unui imobil din incinta corpului C1 al Spitalului Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian", aflat în domeniul public al județului Călărași

I. Caiet de sarcini – 6 pagini

II. Fișa de date a procedurii – 4 pagini

III. Contract cadru – 9 pagini

IV. Formulare și modele de documente

- **Fișa de informații – 1 pagină**
- **Declarație de participare - 1 pagină**
- **Formular de ofertă – 1 pagină**

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
Aurel PARASCHIV

CAIET DE SARCINI
privind inchirierea unui imobil din incinta corpului C1
al Spitalului Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian",
aflat în domeniul public al județului Călărași

Consiliul Județean Călărași, cu sediul în municipiul Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1, județul Călărași, CUI 4294030, telefon 0242311301, fax 0242331609, persoană de contact Enciu Dorina, email dorina.enciu@calarasi.ro, organizează licitație publică deschisă pentru închirierea unui spațiu comercial din incinta corpului C1 al imobilului Spitalul Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian", aflat în domeniul public al județului Călărași

1. Informații generale privind obiectul închirierii

Obiectul supus închirierii, îl reprezintă spațiile destinate desfășurării activităților comerciale, din cadrul imobilului reprezentând Spitalul Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian" Călărași, înscris în Cartea funciară nr. 23248 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași, situat în municipiul Călărași, str. Eroilor Revoluției 22 Decembrie 1989, nr. 2 – 4 , Județul Călărași.

Spațiile destinate desfășurării activităților comerciale, sunt situate în cadrul construcției C1 din imobilul reprezentând Spitalul Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian" Călărași, înscris în Cartea funciară nr. 23248 UAT Călărași, situat în municipiul Călărași, str. Eroilor Revoluției 22 Decembrie 1989, nr. 2 – 4 , Județul Călărași, având următoarele caracteristici tehnice:

- Construcție din cărămidă, acoperiș tip terasă cu membrană bituminoasă;
- Regim de înălțime D+P;
- Arie construită desfășurată parter – 265 m.p.;
- Arie construită desfășurată demisol – 265 m.p..

TOTAL SUPRAFAȚĂ = 530 m.p..

1.2. Destinația imobilului ce face obiectul închirierii; obiectivele închirierii

Obiectul închirierii este exploatarea, pe riscul și pe răspunderea Locatarului, a spațiului aflat în domeniul public al județului Călărași, în conformitate cu obiectivele Locatorului.

După adjudecare, spațiile vor fi destinate desfășurării activităților de **depozitare si activităților comerciale de desfacere a produselor alimentare și nealimentare, a produselor alimentare calde și a produselor de patiserie.**

1.3. Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către locator privind exploatarea eficace a imobilului ce face obiectul închirierii

De la data intrării în vigoare a Contractului de închiriere, Locatarul va efectua în mod continuu și permanent în cadrul spațiului închiriat, activitatea stabilită.

Locatarul va asigura întreținerea spațiului în conformitate cu prezentul Caiet de sarcini și cu legea aplicabilă.

Locatarul va asigura, pe întreaga durata a închirierii, menținerea spațiului într-o stare estetică și tehnică adecvată funcționalității acestuia.

Investițiile necesare desfășurării activităților vor fi realizate de către Locatar, cu **acordul prealabil** al Locatorului – Județul Călărași reprezentat prin Președintele Consiliului Județean Călărași, în termen de 5 ani de la data încheierii Contractului.

În termenul specificat mai sus, Locatarul are obligația obținerii tuturor autorizațiilor de funcționare în vederea desfășurării activității.

2. Condiții generale ale închirierii

2.1. Regimul imobilului utilizat de locatar în derularea închirierii

În derularea contractului de închiriere, locatarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur (conform pct 1.1) ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea locatarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut locatarului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii.

c) bunuri edificate de Locatar: construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de Locatar **numai cu acordul prealabil al Locatorului** și în condițiile legii; acordul prealabil al Locatorului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării, **de către Președintele Consiliului Județean**, prin aparatul de specialitate.

Încetarea Contractului din orice cauză are drept consecința preluarea de către Locator a spațiului. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de Locatar, vor fi preluate în patrimoniul Locatorului, fără despăgubirea Locatarului.

Spațiul va fi verificat anual cu ocazia inventarierii patrimoniului.

Totodată, verificările anuale, pe teren, a existenței și stării spațiului respectiv, vor fi efectuate de reprezentanți ai Consiliului Județean Călărași, numiți de Președintele acestuia.

Spațiul din domeniul public al Județului Călărași este și va rămâne pe toată durata închirierii în proprietatea Județului Călărași.

Pe durata închirierii, locatarul se angajează să mențină spațiul în stare bună, exploatabilă.

Locatarul nu are dreptul să constituie nici o garanție, de orice natură, asupra spațiului Locatorului, inclusiv nici o finanțare, împrumut, datorie sau obligație de orice fel cu privire la acesta.

La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, locatarul este obligat să restituie locatorului spațiul în mod gratuit și liber de orice sarcini.

Încetarea contractului din orice cauză are drept consecință preluarea de către locator a spațiului, inclusiv a construcțiilor cu caracter definitiv edificate de către locatar, fără nicio despăgubire din partea Locatorului.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

a) locatarul are obligația de a stabili măsuri de respectare a normelor specifice privind menținerea calității mediului, în zonele unde este situat spațiul, stabilite în criteriile de atribuire;

b) locatarul, conform activităților desfășurate, răspunde, controlează și supraveghează procesul poluării și cel de penalizare a poluatorilor.

2.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Locatarul este obligat:

a) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a spațiului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectului contractului de închiriere.

În cazul nerespectării contractului, din vina Locatarului, Locatorul poate rezilia contractul, iar garanția de bună execuție a contractului, constituită, nu va mai fi restituită.

b) să exploateze în mod direct spațiul care face obiectul închirierii și să respecte condițiile impuse de natura acestuia.

2.4. Interdicția ssubînchirierii imobilului închiriat/posibilitatea subînchirierii, după caz

Locatarul nu va avea dreptul să subînchirieze, să subroge, să transmită, să cedeze, să cesioneze sau să transfere spațiul, drepturile sau obligațiile sale în legătură cu prezentul Contract.

2.5. Durata închirierii

Durata închirierii este de 20 ani.

Contractul de închiriere intră în vigoare după îndeplinirea în mod cumulativ a următoarelor condiții:

a) semnarea contractului de către părți;

b) constituirea garanției de bună execuție, reprezentând chiria pe 1 an, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului;

c) semnarea în termen a procesului verbal de predare–primire a spațiului.

Procesul - verbal de predare–primire a spațiului va fi semnat în termen de cel mult 30 de zile de la data încheierii Contractului.

2.6. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

Chiria minimă de la care se pornește licitația publică pentru închiriare este de 34.119,50 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a spațiului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR conform raportului de evaluare nr. 82 din 27.06.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 10149 din 01.07.2022, raportată la o perioadă de închiriere de 20 de ani.

Chiria care urmează să fie plătită de către Locatar Locatorului se va plăti trimestrial, în tranșe egale, cel mai târziu la data de 25 ale lunii următoare trimestrului pentru care se face plata, în baza facturii emise de locator până la data de 5 a aceleiași luni.

Plata către Locator va fi efectuată trimestrial, în contul deschis la Trezoreria Călărași, nr. RO80TREZ20121A300530XXXX, cod fiscal 4294030, în termenul arătat mai sus.

În cazul în care Locatarul nu își îndeplinește în termen obligația de plată a chiriei, Locatorul are dreptul să execute ***garanția de bună execuție***.

În cazul în care a fost executată parțial sau total garanția de bună execuție, Locatarul este obligat ca, până la primul termen de plată, să reîntregească Garanția de Bună Execuție, la valoarea prevăzută mai jos.

În cazul neplății chiriei pe o perioadă de maximum 3 luni consecutive, Locatorul poate rezilia contractul, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

Chiria se va datora Locatorului până la predarea efectivă a spațiului, la încetarea Contractului, indiferent de cauză.

Chiria se actualizează anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul National de Statistică.

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator

ASIGURĂRI

În contextul în care va edifica construcții cu caracter definitiv, locatarul va procura și menține, pe costurile sale, pe toată durata derulării contractului, asigurarea spațiului prin poliță emisă de un asigurator agreat de Locator.

Locatarul îl va desemna pe Locator ca terț beneficiar al polițelor de asigurare sau le va cesiona în favoarea Locatorului

În termen de maximum 10 zile de la obținerea lor, Locatarul va transmite Locatorului polițele de asigurare încheiate în original și dovezi ale plății fiecărei prime de asigurare.

În termen de 30 de zile de la primirea polițelor, Locatorul va efectua demersurile pe care le va considera oportune pentru verificarea îndeplinirii condițiilor reținute în sarcina locatarului prin prezentul articol.

Sumele primite în baza polițelor de asigurare vor fi folosite de către Locator pentru efectuarea, în tot sau în parte, de reparații, renovări sau înlocuirea clădirilor care ar suferi prejudicii sau distrugeri.
Fiecare poliță de asigurare va conține prevederi conform cărora nu va fi anulată sau încetată fără ca o notificare prealabilă sa fie transmisă Locatorului cu 10 zile lucrătoare înainte.
Dacă pe durata închirierii Locatarul nu încheie sau nu menține în vigoare și cu efecte depline asigurările solicitate, Locatorul poate să încheie și să mențină în vigoare asemenea asigurări, iar toate sumele suportate de Locator prin aceasta vor fi rambursate imediat de către Locatar, la primirea cererii Locatorului în acest sens.
În caz de nerambursare în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii cererii, Locatorul va primi de la Locatar penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea cererii, de la data scadenței până la data efectuării plății sumei datorate. Totalul penalităților de întârziere poate depăși în acest caz cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.
Locatorul nu va fi responsabil pentru niciun fel de daune-interese, compensații plătibile prin lege, în privința sau ca urmare a unui accident sau prejudiciu adus unei persoane angajate de Locatar, prejudiciu rezultând din vina Locatarului, a agenților săi sau a angajaților acestuia.
În cazul în care Locatarul nu va îndeplini obligațiile prevăzute în sarcina sa în cadrul prezentului articol și se va produce un eveniment cauzator de prejudicii pentru spațiile care fac obiectul închirierii, Locatarul va răspunde pentru toate prejudiciile aduse imobilului respectiv, indiferent de cauza producerii daunelor, inclusiv pentru caz fortuit și de forță majoră.
Cu minim 15 zile înainte de expirarea duratei fiecărei polițe de asigurare, Locatarul se obligă să reînnoiască polița și să o comunice Locatorului.
În cazul polițelor în rate, Locatarul se obligă să facă dovada achitării ratelor scadente aferente polițelor de asigurare respective în termen de 5 zile de la data scadenței, în caz contrar Locatorul având dreptul să rezilieze unilateral contractul.

GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

Locatarul se obligă să constituie în favoarea Locatorului o garanție de bună execuție a contractului a cărei valoare va fi de 100 % din valoarea chiriei datorată de locatar pentru două luni și care se va constitui pentru toată durata derulării contractului.
Garanția astfel constituită reprezintă o compensație pentru eventualele pierderi, deteriorări sau prejudicii rezultate din neîndeplinirea obligațiilor din Contract de către Locatar.
Garantia de bună execuție va fi constituită printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări.
În cazul constituirii prin poliță de asigurare, Locatarul are obligația să prezinte spre aprobare Locatorului condițiile poliței (generale și particulare), dovada plății integrale a primei de asigurare și perioada de constituire (care trebuie să fie cel puțin egală cu întreaga perioadă contractuală, inclusiv cea de garanție).
Locatarul va avea obligația să extindă polița de asigurare în concordanță cu orice extindere a perioadei contractuale.
Modalitatea de constituire a garanției de bună execuție, stabilită de comun acord și dovada constituirii (în original) va fi transmisă în maxim 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului.
Garanția de bună execuție constituită prin una dintre modalitățile de mai sus devine anexă la contract.
Aprobarea uneia dintre cele două modalități de garantare implică eliberarea celeilalte în cazul în care o modalitate de garantare era deja în vigoare (dar numai după constituirea celei noi).
Cu minim 15 zile înainte de expirarea duratei garanției de bună execuție, Locatarul se obligă să reînnoiască garanția și să o comunice Locatorului.
Locatorul poate executa, total sau parțial, garanția de bună execuție în cazul în care Locatarul:
a) din culpa sa, conduce la încetarea Contractului;
b) nu și-a îndeplinit obligația de plată a chiriei la termen;
c) este în insolvență;
d) produce daune asupra spațiilor.
În cazul în care a fost executată parțial sau total garanția de bună execuție, Locatorul va înștiința Locatarul despre aceasta în termen de 24 de ore de la executarea garanției, iar Locatarul este obligat să reîntregească Garanția de Bună Execuție, în condițiile și termenul prevăzute în Contract.
Garanția de bună execuție va fi eliberată în cazul în care Locatorul nu emite pretenții asupra sa după 30 de zile de la data încetării contractului de închiriere.

2.8. Condițiile speciale ale spațiilor ce fac obiectul închirierii:

Locatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura imobilului proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).
Locatarul va lua toate și oricare din măsurile necesare protejării mediului pe toată durata derulării Contractului, urmând să respecte întocmai normele de mediu stabilite de legea aplicabilă.
Locatarul va fi răspunzător, va apăra și va despăgubi Locatorul pentru oricare și toate obligațiile, daunele, pierderile sau reclamațiile suferite în legătură cu contaminarea mediului înconjurător în cazul în care contaminarea respectivă este rezultatul unei acțiuni, omisiuni sau neglijențe a Locatarului.

Locatarul este obligat să se asigure că activitățile sale sunt în conformitate cu Legea aplicabilă a mediului, precum și celei în domeniul sănătății și securității în muncă.
Locatarul este obligat să mențină permanent obiectul închirierii într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat.
Locatarul este obligat să respecte toate prevederile legale privind îndeplinirea obligațiilor ce îi revin locatarului în susținerea efortului de apărare, în caz de mobilizare sau război.

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

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

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

Oferta depusă la o altă adresă a locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.
Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta.
Toți ofertanții vor depune în plicul exterior următoarele documente:

- o fișă de informații privind ofertantul;
- o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor locatorului;
- dovada achitării contravalorii Documentației de atribuire și a garanției de participare.

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă.

Ofertele se redactează în limba română.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acest plic va conține oferta propriu - zisă.

A. Persoanele juridice interesate vor depune în plicul exterior următoarele documente:

a) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante;

b) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română sau de o bancă străină cu corespondent în România din care să reiasă că nu înregistrează credite sau dobânzi restante, dar și soldul contului curent;

c) certificatele constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv a celor locale;

d) certificat constatator în original, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment, eliberat cu maxim 15 zile înainte de depunerea documentelor de participare la licitație;

e) împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice.

B. Persoanele fizice vor depune în plicul exterior următoarele documente:

a) copie de pe actul de identitate și certificatul de cazier judiciar valabil la data desfășurării licitației (nu mai vechi de 30 de zile), care să ateste că nu au fost condamnate penal, cu excepția condamnărilor pentru infracțiuni rutiere;

b) certificatele constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv a celor locale;

c) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română sau de o bancă stăină cu corespondent în România din care să reiasă că nu înregistrează credite sau dobânzi restante, dar și soldul contului curent.

Toate documentele depuse de persoane fizice sau juridice române vor fi prezentate în copie legalizată sau în fotocopie simplă, care va fi confirmată de comisie prin confruntarea cu originalele în momentul deschiderii plicurilor.

Neprezentarea documentelor originale pentru confruntul cu copiile simple depuse, atrage după sine descalificarea ofertantului.

În cazul în care oferta nu conține unul din documentele solicitate de locator prin prezentul Caiet de sarcini, aceasta va fi considerată nevalabilă.

În cazul în care din conținutul documentelor depuse nu rezultă îndeplinirea cerințelor Consiliului Județean Călărași, prevăzute prin prezentul Caiet de sarcini, oferta respectivă va fi considerată nevalabilă.

Criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de închiriere: oferta care a întrunit cel mai mare punctaj.

Comisia de evaluare face evaluarea ofertelor admise pe baza criteriilor prezentate mai jos și în conformitate cu numărul maxim de puncte acordat pentru fiecare criteriu. Criteriile de evaluare a ofertelor admise sunt:

1. Cel mai mare nivel al chiriei = maxim 40 puncte;

Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al chiriei obține maximul de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

2. Capacitatea economico–financiară = maxim 40 puncte;

Ofertantul va prezenta o scrisoare de bonitate financiară emisă de o bancă din România sau cu corespondent în România, care să conțină obligatoriu soldul contului curent.

Ofertantul care are soldul cel mai mare obține maximul de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

3. Protecția mediului înconjurător:

Condițiile închirierii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

a) Locatarul va deține toate mijloacele necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor care rezultă din activitatea sa, în vederea reciclării acestora. (10 puncte)

b) Locatarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele solicitate de legislația privind mediul. (10 puncte)

Ofertantul care acceptă toate condițiile de mediu prezentate în caietul de sarcini obține punctajul maxim de 20 puncte. În cazul în care acceptă doar parțial condițiile de mediu, va fi punctat corespunzător celor specificate mai sus la alin. a) și b).

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, locatorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.

4.1. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatarului

Locatorul va avea dreptul (dar nu și obligația) să rezilieze Contractul în conformitate cu cele de mai jos, corelativ cu obligația Locatarului la plata de despăgubiri, în momentul survenirii oricăruia dintre următoarele evenimente:

i) încălcarea de către Locatar a oricăreia dintre obligațiile privind angajamentele sale asumate în baza Contractului;

ii) neacordarea sau neprelungirea valabilității, restricționarea, suspendarea ori anularea oricăror autorizații;

iii) nerespectarea obligației de a constitui sau menține valabilă garanția de bună execuție;

iv) nerespectarea obligației de a constitui sau menține valabile asigurările prevăzute de Contract și/sau necesare în baza Contractului;

v) insolvența, reorganizarea judiciară, insolvabilitatea, dizolvarea sau orice aranjament încheiat cu creditorii, inițiate sau nu de către Locatar, un administrator, lichidator sau o altă persoană în favoarea căreia s-au constituit garanții asupra bunurilor proprii ale Locatarului sau care a preluat posesia sau dreptul de administrare a Locatarului;

vi) orice constituire de garanții asupra spațiilor.

În cazul în care Locatorul devine îndreptățit să rezilieze Contractul, atunci Locatorul va transmite Locatarului o notificare scrisă, menționând felul și întinderea respectivei neîndepliniri a obligațiilor acestuia („Notificarea de încălcare").

Dacă o astfel de notificare este transmisă, Locatarul va fi îndreptățit să remedieze această încălcare („Încălcarea Remediabilă") în termen de 60 de zile de la data primirii de către Locatar a acestei notificări („Perioada de remediere").

În cazul în care Locatorul a transmis Notificarea de încălcare și dacă aceasta nu a fost remediată în Perioada de remediere, Locatorul va avea dreptul să rezilieze Contractul de plin drept, fără intervenția instanței și fără alte formalități, printr-o nouă notificare scrisă adresată Locatarului („Notificarea de Încălcare"), iar Contractul va înceta începând cu data indicată în aceasta din urmă (pact comisoriu de grad IV), Locatorul fiind îndreptățit să primească compensație de la Locatar, în baza legii aplicabile. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între Părți la data încetării.

În situația încetării contractului de închiriere din culpa locatarului, garanția de bună execuție constituită nu se restituie.

4.2. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatorului

Locatarul va avea dreptul (dar nu și obligația) să rezilieze Contractul de închiriere în momentul constatării unor abateri grave cu privire la obligațiile Locatorului asumate în baza Contractului.

În cazul în care Locatarul devine îndreptățit să rezilieze Contractul, atunci Locatarul va transmite Locatorului o notificare scrisă, menționând felul și întinderea respectivei neîndepliniri a obligațiilor acestuia („Notificarea de încălcare").

Dacă o astfel de notificare este transmisă, Locatorul va fi îndreptățit să remedieze această încălcare („Încălcarea Remediabilă") în termen de 90 de zile de la data primirii de către Locator a acestei notificări („Perioada de remediere").

În cazul în care Locatarul a transmis Notificarea de încălcare și dacă aceasta nu a fost remediată în Perioada de remediere, Locatarul va avea dreptul să rezilieze Contractul de plin drept, fără intervenția instanței și fără alte formalități, printr-o noua notificare scrisă adresată Locatorului („Notificarea de Încălcare"), iar Contractul va înceta începând cu data indicată în aceasta din urmă (pact comisoriu de grad IV), Locatarul fiind îndreptățit să primească compensație de la Locator, conform înțelegerii lor, în baza legii aplicabile. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între Părți la data încetării.

4.3. Încetarea contractului de închiriere care nu este datorată părților

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

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

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu obligația justificării interesului național sau local, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a spațiilor închiriate; locatorul nu va putea fi obligat la plata unor despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar ca urmare a situațiilor din cauză de forță majoră;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locatar;

f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Contractul poate înceta prin acordul scris al părților, în orice moment și numai în conformitate cu termenii și condițiile pe care acestea le vor agrea la data unei astfel de încetări.

Locatorul va avea dreptul să denunțe unilateral Contractul, ca urmare a unei situații de interes public, în conformitate cu legea aplicabilă și cu condițiile ca acesta:

a) să notifice Locatarul în scris, cu cel puțin 45 de zile înainte, despre asemenea denunțare, indicând interesul public în cauza;

b) să primească de la Locatar imobilul în termen de 10 zile de la notificarea de la pct. a).

5. Temeiul legal al închirierii

Închirierea bunurilor aflate în patrimoniul județului Călărași se va realiza prin licitație publică deschisă, conform prevederilor:

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 861 alin. (3) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere a unui imobil din incinta corpului C1 al Spitalului Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian", aflat în domeniul public al județului Călărași

I. Organizarea și desfășurarea licitației publice deschise

1. Garanția de participare

După achiziționarea Documentației de atribuire a Contractului de închiriere, ofertanții vor depune ofertele la registratura Consiliului Județean Călărași, cu sediul în municipiul Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1, până la data de _____, ora ____.

Plata contravalorii Documentației de atribuire, în cuantum de 200 lei, va fi efectuată la casieria Consiliului Județean Călărași.

Cuantumul garanției de participare este de 2.000 lei, iar plata se va face prin ordin de plată în contul Consiliului Județean Călărași, deschis la Trezoreria Călărași, nr. RO65TREZ2015006XXX000200, cod fiscal 4294030, sau la casieria Consiliului Județean Călărași.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Garanția de participare va fi restituită candidaților declarați necâștigători în termen de maxim 10 zile de la data desemnării câștigătorului, în baza unei cereri formulate către Președintele Consiliului Județean Călărași.

Candidatului adjudecatar i se va restitui garanția de participare în termen de 30 zile de la data încheierii contractului de închiriere, cu condiția ca acesta să încheie contractul în termenul și în condițiile prezentate în Caietul de sarcini.

2. Conținutul ofertei

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, precum și data ținerii licitației.

Toți ofertanții vor depune în plicul exterior următoarele documente:

- o fișă de informații privind ofertantul;
- o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- dovada achitării contravalorii Documentației de atribuire și a garanției de participare.

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

3. Documentele doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților

în funcție de modul de organizare al acestora

Persoanele juridice interesate vor depune în plicul exterior următoarele documente:

a) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante;

b) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română sau de o bancă străină cu corespondent în România din care să reiasă că nu înregistrează credite sau dobânzi restante, dar și soldul contului curent;

c) certificatele constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv a celor locale;

d) certificat constatator în original, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment, eliberat cu maxim 15 zile înainte de depunerea documentelor de participare la licitație;

e) împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice.

Persoanele fizice vor depune în plicul exterior următoarele documente:

a) copie de pe actul de identitate și certificatul de cazier judiciar valabil la data desfășurării licitației (nu mai vechi de 30 de zile), care să ateste că nu au fost condamnate penal, cu excepția condamnărilor pentru infracțiuni rutiere;

b) certificatele constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv a celor locale;

c) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română sau de o bancă străină cu corespondent în România din care să reiasă că nu înregistrează credite sau dobânzi restante, dar și soldul contului curent.

Toate documentele depuse de persoane fizice sau juridice române vor fi prezentate în copie legalizată sau în fotocopie simplă, care va fi confirmată de comisie prin confruntarea cu originalele în momentul deschiderii plicurilor.

Neprezentarea documentelor originale pentru confruntul cu copiile simple depuse, atrage după sine descalificarea ofertantului.

În cazul în care oferta nu conține unul din documentele solicitate de locator prin prezenta Fișă de date a procedurii, aceasta va fi considerată nevalabilă.

În cazul în care din conținutul documentelor depuse nu rezultă îndeplinirea cerințelor Consiliului Județean Călărași, prevăzute în prezenta Fișă de date a procedurii, în Caietul de sarcini, precum și în Contractul-cadru al închirierii, oferta respectivă va fi considerată nevalabilă.

II. Procedura desfășurării licitației publice

1. Licitația publică

Licitația publică va avea loc în data de _____, ora _____.

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie depunerea a cel puțin 2 oferte valabile.

Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data și ora fixate pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare, în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în prezenta Fișă de date a procedurii.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezenta Fișă de date a procedurii.

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

Deschiderea plicurilor interioare, conținând oferta propriu-zisă se face numai după semnarea procesului-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii, precum și în prezenta Fișă de date a procedurii.

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

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alineatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului.

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

Raportul transmis locatorului se depune la dosarul închirierii.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune locatorului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare, potrivit art. 341 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, locatorul o transmite ofertanților vizați.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de art. 336 alin. (1)-(12) și în condițiile prevăzute de art. 340 din

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 și de Documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, 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, Locatorul anulează procedura de licitație.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire a închirierii.

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

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alineatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului.

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

Raportul transmis Locatorului se depune la dosarul închirierii.

III. Criteriile de evaluare a ofertelor admise sunt:

1. Cel mai mare nivel al chiriei = maxim 40 puncte;

Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al chiriei obține maximul de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

2. Capacitatea economico – financiară = maxim 40 puncte;

Ofertantul va prezenta o scrisoare de bonitate financiară emisă de o bancă din România sau cu corespondent în România, care să conțină obligatoriu soldul contului curent.

Ofertantul care are soldul cel mai mare obține maximul de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

3. Protecția mediului înconjurător:

Condițiile închirierii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

a) Locatarul va deține toate mijloacele necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor care rezultă din activitatea sa, în vederea reciclării acestora. (10 puncte)

b) Locatarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele solicitate de legislația privind mediul. (10 puncte)

Ofertantul care acceptă toate condițiile de mediu prezentate în caietul de sarcini obține punctajul maxim de 20 puncte. În cazul în care acceptă doar parțial condițiile de mediu, va fi punctat corespunzător celor specificate mai sus la alin. a) și b).

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, locatorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Evaluarea ofertelor și în urma acestei evaluări, stabilirea ofertei câștigătoare se realizează de către comisia de evaluare, având în vedere încadrarea în perioada de valabilitate a ofertelor.

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

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alineatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, locatorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Anunțul de atribuire se transmite spre publicare în condițiile art. 341 alin. (21) și (22) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019.

IV. Încheierea contractului de închiriere

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

Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

Contractul de închiriere trebuie să conțină:

a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;

b) alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor.

Forma și conținutul-cadru al contractului de închiriere sunt *prezentate în anexa nr. 6 la Hotărârea Consiliului Județean Călărași privind aprobarea închirierii.*

În cazul refuzului încheierii contractului de închiriere în termen de 15 zile de la scurgerea termenului de 20 de zile de la primirea deciziei referitoare la atribuirea contractului de închiriere și în condițiile minimale prezentate în Caietul de sarcini, candidatul adjudecatar va pierde garanția de participare, urmând ca, în aceleași condiții cuprinse în Caietul de sarcini, precum și în celelalte documente ce alcătuiesc Documentația de atribuire, Locatorul să organizeze o nouă licitație publică, având același preț de pornire.

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

Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul locatorului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care locatorul 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, locatorul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, în situația prevăzută anterior, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se anulează, iar locatarul reia procedura, în condițiile legii, Studiul de oportunitate și Documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

V. Anularea procedurii de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică

Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, locatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație 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 Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019;

b) locatorul 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 Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019.

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

CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE

Încheiat la data de ....., la sediul locatorului,

1. PĂRTILE CONTRACTANTE

Județul Călărași, prin Consiliul Județean Călărași, în calitate de proprietar al spațiilor care fac obiectul prezentului Contract, aflate în domeniul public al Județului Călărași, cu sediul în municipiul Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1, Județul Călărași, cod unic de înregistrare 4294030, cont nr. **RO80TREZ20121A300530XXXX** deschis la Trezoreria Călărași, tel. 0242 311 301, reprezentat prin Președintele Consiliului Județean Călărași, denumit în continuare „Locatorul",
și
....., persoană fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate) / persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic) ....., cu sediul principal în ....., reprezentat prin ....., având funcția de ....., în calitate de **locatar**, denumit in continuare „Locatarul",

Fiecare denumită în mod individual "partea" și în mod colectiv "părțile",

În temeiul prevederilor:
- Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. _____ din _____2022 privind aprobarea inchirierii unui imobil din incinta corpului C1 al Spitalului Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian", aflat în domeniul public al județului Călărași;
- art. 332 – 348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare..

Având în vedere că:
- Intenția comună a părților semnatare este să-și execute cu bună credință obligațiile pe care și le vor asuma prin prezentul contract și să depună toate diligențele necesare pentru a soluționa pe cale amiabilă orice diferend apărut în legătură cu validitatea prezentului contract sau rezultat din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia;
- Semnatarii prezentului Contract declară că au toate autorizațiile și/sau împuternicirile necesare în conformitate cu legea română și actele statutare ale societaților pe care le reprezintă (dupa caz) pentru semnarea prezentului Contract, iar persoanele semnatare au capacitatea de a angaja în mod valabil persoana juridică pe care o reprezintă;
- Părtile, dupa caz, declară și garantează că:
a) elementele de identificare ale părților sunt cele inserate în preambulul contractului;
b) nu există niciun impediment de natură juridică sau de orice fel pentru încheierea și executarea prezentului contract;
- Prezentul Contract reprezintă voința reală a părților semnatare de a contracta,
De comun acord, părțile au încheiat prezentul contract de închiriere (denumit în continuare "*Contractul*"), cu respectarea următoarelor clauze:

2. DEFINIȚII

2.1 - În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:
- ***autorizații*** – desemnează oricare și toate autorizațiile, certificatele, licențele, avizele, aprobările, permisiunile și vizele, necesare pentru derularea Contractului;
- ***spațiul*** – acel spațiu din patrimoniul Județului Călărași, transmis în administrarea locatarului, în scopul îndeplinirii obiectivelor închirierii și care, la încetarea contractului, revine de plin drept locatorului, în mod gratuit, în bună stare, exploatabil și liber de orice sarcini și obligații locatorului;
- ***caiet de sarcini*** – desemnează documentația întocmită de locator, care reprezintă parte a documentației de atribuire a contractului de închiriere și care este parte integrantă a Contractului;
- ***locator*** – parte contractantă care transmite pe perioada contractului drepturile și obligațiile privind exploatarea unor bunuri aflate în patrimoniul județului Călărași;
- ***locatar*** – parte contractanta care preia pe perioada contractului dreptul de exploatare a unor bunuri aflate în patrimoniul județului Călărași;
- ***contractul*** – reprezintă prezenta convenție și anexele sale;
- ***durata închirierii*** - desemnează perioada pentru care închirierea este acordată;
- ***forță majoră*** – un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut în momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și respectiv îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind

exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți;
- ***oferta*** - desemneaza documentatia depusa de locatar cu ocazia licitației organizate de locator și înregistrată la acesta sub nr. ..... din data de ....., precum și răspunsurile la clarificarile depuse de locatar și care reprezintă parte integrantă a Contractului;
- ***lege aplicabilă*** - desemneaza legislatia română și decretul, legea, ordonanța, hotărârea, reglementarea, normele în vigoare și aplicabile la data semnării;
- ***chirie*** - desemnează suma plătită de locatar locatorului, conform ofertei;
- ***valoarea totală a contractului*** - desemnează valoarea totală a chiriei datorate pe întreaga durată contractuala;
- ***zi*** – zi calendaristică; ***an*** – 365 de zile.

3. INTERPRETARE

În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și vice-versa, acolo unde acest lucru este permis de context.

4. OBIECTUL SI VALOAREA CONTRACTULUI

4.1 Obiectul Contractului de Închiriere îl constituie transmiterea dreptului și a obligației de exploatare, pe riscul și pe răspunderea Locatarului, a spațiului comercial din incinta corpului C1 al imobilului Spitalul Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian", aflat în domeniul public al județului Călărași, identificat cu Carte funciară nr. 23248 UAT Călărași, număr cadastral 23248, compus din teren cu suprafața de 265 m.p. și cu suprafață construită desfășurată de 530 m.p., compus din parter și demisol, pentru o perioadă de 20 ani, în schimbul unei chirii, în conformitate cu prevederile prezentului contract.

Destinația imobilului va fi pentru desfășurarea activităților de depozitare si activităților comerciale de desfacere a produselor alimentare și nealimentare, a produselor alimentare calde și a produselor de patiserie

Locatarul are obligația de a menține permanent obiectul închirierii într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat.

4.2 În derularea contractului de închiriere, locatarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur (conform pct 1.1) ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii.

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea locatarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut locatarului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii.

Încetarea Contractului din orice cauză are drept consecința preluarea de către Locator a spațiilor.

4.3 Spațiile vor fi verificate anual cu ocazia inventarierii patrimoniului. Totodată, verificările anuale, cu privire la starea spațiilor respective, vor fi efectuate de reprezentanți ai Consiliului Județean Călărași, numiți de autoritatea executivă a acestuia.

4.4 Spațiile din domeniul public al Județului Călărași sunt și vor rămâne pe toată durata închirierii în proprietatea Județului Călărași.

4.5 Pe durata închirierii, Locatarul se angajează să mențină spațiile în stare bună, exploatabilă, astfel încât acestea să corespundă cerințelor din Caietul de sarcini și celorlalte documente ale Contractului.

4.6 Locatarul nu are dreptul să constituie nicio garanție, de orice natură, asupra spațiilor Locatorului pentru obținerea de finanțări, împrumuturi, constituirea de datorii sau orice alt fel de obligații.

4.7 La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, locatarul este obligat să restituie locatorului spațiile în mod gratuit și libere de orice sarcini.

4.8 Locatarul va administra spațiile, pe toată durata contractuală, în condițiile prezentului contract și ale legii.

5. CHIRIA SI CONDITII DE PLATĂ

5.1 Chiria care urmează să fie plătită de către Locatar, Locatorului este de ..... lei/lună și se va plăti lunar, în tranșe egale, în avans pentru luna următoare, cel mai târziu la data de 25 ale lunii în care s-a emis factura de către Locator. Factura va fi emisă de Locator până pe data de 5 ale fiecărei luni, pentru luna următoare.

5.2 Plata către Locator va fi efectuată lunar, în contul Consiliului Județean Călărași, nr. **RO80TREZ20121A300530XXXX** deschis la Trezoreria Călărași, cod fiscal 4294030 în termenul arătat mai sus. Prin semnarea prezentului Contract, Locatarul declară faptul că semnătura persoanei care recepționează factura îi este opozabilă și în ceea ce privește acceptarea facturii.

5.3 Chiria va fi plătită de către Locatar cu prioritate față de orice alte obligații comerciale sau distribuire de dividende.

5.4 În termen de 20 zile calendaristice de la emiterea facturii nu se percep penalități de întârziere. Plata este considerată efectuată în momentul creditării contului Consiliului Județean Călărași.

5.5 (1) Pentru executarea cu întârziere a obligației de plată a chiriei, după termenul scadent, Locatarul datorează dobânzi și penalități de întârziere conform prevederilor legale în vigoare.

(2) Dobânzile și penalitățile pot depăși valoarea sumei asupra căreia sunt calculate.

5.6 Pentru executarea cu întârziere a obligației de plată a chiriei Locatarul datorează penalități de 0,1% pe zi de întârziere, calculate la valoarea chiriei restante.

5.7 Neplata chiriei de către Locatar în termen de 15 zile de la termenul stabilit, conduce la executarea totală/parțială a scrisorii de garanție bancară cu valoarea obligației privind chiria neachitată.

5.8 În cazul în care a fost executată parțial sau total garanția de bună execuție, Locatarul este obligat ca, până la primul termen de plată, sa reîntregească garanția de bună execuție, la valoarea inițială.

5.9 Neplata chiriei și neîntregirea garanției de bună execuție a contractului, în termen de 30 de zile de la data scadență, conduce la demararea procedurii de reziliere a contractului de închiriere, fără nicio notificare prealabilă (pact comisoriu). Ulterior rezilierii contractului locatorul va înștiința locatarul printr-o notificare rezilierea respectivului contract, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

5.10 În cazul în care contractul va înceta sau va fi reziliat, chiria datorată se va calcula pana la data încetării, respectiv a rezilierii contractului, cu mențiunea ca majorările se vor calcula până la data recuperării debitului.

Calculul chiriei se va face prin înmulțirea chiriei datorate pe zi cu nr. de zile scurse de la începutul perioadei curente de plată și până la data încetării sau rezilierii, după caz.

Chiria datorată = chiria pe an/365 x numărul de zile (perioada cuprinsă între prima zi a perioadei curente de plată și data încetării sau rezilierii, după caz).

5.11 Chiria se va datora Locatorului până la predarea efectivă a spațiului, la încetarea Contractului, indiferent de cauză.

5.12 Chiria se actualizează anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

6. DURATA ÎNCHIRIERII

6.1 Durata închirierii este de 20 ani, începând de la data intrării în vigoare a Contractului.

6.2 Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat sub formă scrisă, pe baza aprobării prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași. În situația în care Locatarul își exprimă intenția de a prelungi durata contractuală, are obligația de a notifica Locatorul cu minim 3 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

6.3 Prezentul Contract intră în vigoare după îndeplinirea în mod cumulativ a următoarelor condiții:

a. semnarea contractului de către părți;

b. constituirea garanției de bună execuție, reprezentând chiria pe 2 luni, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului;

c. semnarea în termen a procesului verbal de predare – primire a spațiilor;

d. după încetarea stării de urgență/alertă declarate prin Decretul Președintelui României.

6.4 Procesul verbal de predare – primire a spațiilor va fi semnat în termen de cel mult 30 de zile de la data încheierii prezentului Contract.

6.5 În cazul în care se refuza preluarea spațiilor, contractul se consideră reziliat de drept, fără intervenția instanțelor de judecată, cu pierderea garanției de participare la licitație.

7. DREPTURILE LOCATARULUI

Locatarul are următoarele drepturi:

a) de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiile ce fac obiectul contractului de închiriere;

b) de a folosi și de a culege fructele spațiilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii lor și condițiilor stabilite de părți prin contractul de închiriere;

c) de aces la spații;

d) de folosință asupra spațiilor;

8. DREPTURILE LOCATORULUI

Drepturile locatorului sunt următoarele:

a) dreptul de a avea acces la spații în vederea inspectării acestora, precum și a verificării modului în care locatarul îndeplinește obligațiile ce-i revin conform contractului de închiriere; verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Locatarului;

b) dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

c) dreptul de a primi chiria la termenele stabilite prin prezentul Contract;

d) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere;

e) de a evalua poziția economică a închirierii printr-o analiză independentă, în condițiile Contractului;

f) de a-și manifesta intenția fermă de a dobândi bunurile de retur.

g) orice alt drept prevăzut expres sau implicit de prezentul Contract și de legea aplicabilă.

9. OBLIGATIILE LOCATARULUI

Locatarul este obligat:

1) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a spațiilor proprietate publică ce fac obiectul închirierii, potrivit cerințelor prezentului contract; în cazul nerespectării, din vina Locatarului, a unuia sau mai multor clauze contractuale, Locatorul poate rezilia unilateral contractul, în condițiile prevăzute de art. 18 din prezentul contract, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

2) să exploateze în mod direct spațiile care fac obiectul închirierii și să respecte condițiile impuse de natura lor;

3) să nu subînchirieze, în tot sau în parte, spațiile ce fac obiectul închirierii;

4) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite, pe toată durata contractului.

5) să respecte condițiile impuse de natura imobilului proprietate publică (condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

6) să ia măsuri pentru evitarea poluării spațiilor și a mediului pe toată durata contractului, să respecte orice alte obligații de mediu cuprinse în legislație și să nu transfere răspunderea privind obligațiile de mediu;

7) să restituie la încetarea contractului de închiriere, în deplină proprietate, bunul închiriat, liber de orice sarcină și să plătească chiria până la data predării efective prin proces verbal de predare primire, ce se va încheia, între reprezentanții părților, în termen de maxim 30 zile de la data încetării prezentului raport contractual. Neîndeplinirea acestei obligații, respectiv refuzul de a preda spațiile ce au făcut obiectul prezentului contract atrage răspunderea locatarului pentru ocupare abuziva a spațiilor.

8) să nu efectueze lucrări de schimbare a categoriei de folosință decât cu acordul scris al Locatorului.

9) să permită Locatorului să verifice starea faptică a bunului închiriat.

10) să notifice în termen util Locatorului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

Locatarul va solicita locatorului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu mai pot fi amânate.

Pe durata închirierii, Locatarul se angajează să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

11) să înregistreze contractul de închiriere în registrele de publicitate imobiliară sau în cartea funciară;

12) de a–și asigura bunurile închiriate pe toata durata contractului, urmând ca eventualele despăgubiri să revină Locatorului prin cesionarea despăgubirilor în favoarea sa, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. (pact comisoriu).

13) În cazul calamităților naturale cuantumul chiriei datorat conform prezentului contract nu poate fi diminuat.

14) În vederea garantării chiriei până la 31 ianuarie al fiecărui an, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, fără notificare prealabilă (pact comisoriu), locatarul este obligat să prezinte o scrisoare de garanție bancară, în favoarea Locatorului, care să aibă valabilitate un an calendaristic și să fie la nivelul chiriei datorate pe 2 luni. Ulterior rezilierii contractului locatorul va înștiința locatarul printr-o notificare rezilierea respectivului contract.

15) să constituie garanția de bună execuție a contractului în cuantumul și termenul impus prin contract;

16) să solicite, plătească, obțină și mențină valabile toate autorizațiile necesare pentru îndeplinirea obligațiilor sale potrivit contractului și legii aplicabile;

17) să se asigure ca activitățile sale sunt în conformitate cu legea aplicabilă a mediului, precum și celei în domeniul sănătății și securității în muncă;

18) să pună la dispoziția Locatorului anual sau ori de câte ori acesta solicită în scris toate evidențele și informațiile solicitate și care privesc derularea prezentului contract;

19) să folosească pe toată durata contractului numai personal calificat, pentru conformitatea, stabilitatea și siguranța tuturor activităților desfășurate;

20) să restituie Locatorului la încetarea contractului, în deplină proprietate, spațiile, în mod gratuit, libere de orice sarcini;

21) să notifice Locatorului, de îndată ce sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, informând totodatată despre măsurile adoptate pentru asigurarea continuității activității;

22) de a permite organelor de stat accesul în condițiile legii;

23) să achite taxele și impozitele aferente spațiului închiriat, conform legii aplicabile în vigoare;

24) să mențină permanent obiectul închirierii într-o stare corespunzatoare scopului pentru care a fost creat;

25) să respecte toate prevederile legale privind îndeplinirea obligațiilor ce îi revin locatarului în susținerea efortului de apărare, în caz de mobilizare sau război;

26) orice altă obligație prevăzută de prezentul contract și de legea aplicabilă;

27) să înscrie contractul de închiriere la taxe și impozite locale de pe raza UAT-ului unde se află imobilul, în vederea achitării impozitului anual al spațiului închiriat.

10. <u>OBLIGATIILE LOCATORULUI</u>

Obligațiile locatorului sunt:

a) să pună la dispoziția Locatarului spațiile închiriate prin prezentul contract, libere de orice sarcini;

b) să notifice Locatarului, apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

c) să nu îl tulbure pe locatar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;

d) să menţină bunul în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata închirierii, potrivit destinaţiei sale şi să suporte cheltuielile reparaţiilor necesare în acest scop;

e) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere.

f) să aducă la cunoştinţa locatarului, printr-o notificare valoarea chiriei actualizată cu indicele de inflaţie, care trebuie trecută în scrisoarea de garanţie, până la 15 ianuarie al fiecarui an.

11. GARANTII ŞI ASIGURĂRI

11.1 În cazul calamităţilor naturale cuantumul chiriei datorată conform prezentului contract nu poate fi diminuat.

11.2 Locatarul îl va desemna pe Locator ca terţ beneficiar al poliţei de asigurare sau o va cesiona în favoarea Locatorului.

11.3 În termen de maximum 10 zile de la obţinerea ei, Locatarul va transmite Locatorului polita de asigurare încheiată în original şi dovezi ale plăţii fiecărei prime de asigurare. În termen de 30 de zile de la primirea poliţei, Locatorul va efectua demersurile pe care le va considera oportune pentru verificarea îndeplinirii condiţiilor reţinute în sarcina Locatarului prin prezentul articol.

11.4 Polita de asigurare va conţine prevederi conform cărora nu va fi anulată sau încetată fără ca o notificare prealabilă să fie transmisă Locatorului cu 10 zile lucrătoare înainte.

11.5 Dacă pe durata închirierii Locatarul nu încheie sau nu menţine în vigoare şi cu efecte depline asigurările solicitate, Locatorul poate să încheie şi să menţină în vigoare asemenea asigurări, iar toate sumele suportate de Locator prin aceasta vor fi rambursate imediat de către Locatar, la primirea cererii Locatorului în acest sens. În caz de nerambursare în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii cererii, Locatorul va primi de la Locatar penalităţi de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea cererii, de la data scadenţei până la data efectuării plăţii sumei datorate. Totalul penalităţilor de întârziere poate depăşi în acest caz cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

11.6 Locatorul nu va fi responsabil pentru niciun fel de daune-interese, compensaţii plătibile prin lege, în privinţa sau ca urmare a unui accident sau prejudiciu adus unei persoane angajate de Locatar, prejudiciu rezultând din vina Locatarului.

11.7 În cazul în care Locatarul nu va îndeplini obligaţiile prevăzute în sarcina sa cu privire la asigurări şi se va produce un eveniment cauzator de prejudicii pentru spaţiile care fac obiectul închirierii, Locatarul va răspunde pentru toate prejudiciile aduse spaţiilor respective, indiferent de cauza producerii daunelor, inclusiv pentru caz fortuit şi de forţă majoră.

11.8 Cu minim 15 zile înainte de expirarea duratei poliţei de asigurare, Locatarul se obligă să reînnoiască polita şi să o comunice Locatorului.

11.9 În cazul poliţei în rate, Locatarul se obligă să facă dovada achitării ratelor scadente aferente poliţelor de asigurare respective în termen de 5 zile de la data scadentei, în caz contrar Locatorul având dreptul să rezilieze unilateral contractul, în condiţiile prevăzute în prezentul contract.

11.10 În vederea garantării chiriei, Locatarul este obligat ca, până la 30 ianuarie al fiecărui an, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere, fără notificare prealabilă (pact comisoriu de gradul IV), să prezinte o scrisoare de garanţie bancară, în favoarea Locatorului, care să aibă valabilitate un an calendaristic şi la o valoare egala cu chiria datorată pe două luni. Locatorul va aduce la cunoştinţă printr-o notificare, valoarea care trebuie trecuta în scrisoarea de garanţie până la 15 ianuarie al fiecărui an , la cursul şi cotaţia valabilă la 31.12 a anului precedent.

11.11 Neprezentarea scrisorii de garanţie bancară pentru garantarea chiriei datorată pe două luni şi neîndeplinirea obligaţiei de înnoire înainte de data expirării celei precedente, constituie cauză de reziliere de drept a contractului de închiriere, fără nici o notificare prealabilă (pact comisoriu).

12. SANCTIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAŢIILOR

12.1 Nedepunerea în termen a garanţiei de bună execuţie a contractului atrage după sine rezilierea de plin drept a contractului.

12.2 În cazul în care din vina sa exclusivă locatarul nu îşi îndeplineşte obligaţiile de plată asumate, Locatorul va percepe penalităţi de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculată asupra sumei de plată, de la data scadenţei până la data efectuării plăţii sumei datorate. Totalul penalităţilor de întârziere poate depăşi cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

12.3 În cazul neplăţii chiriei şi a neîntregirii garanţiei de bună execuţie a contractului, în termen de 30 de zile de la data scadenţă, conduce la demararea procedurii de reziliere a contractului de închiriere, fără nicio notificare prealabilă (pact comisoriu). Ulterior rezilierii contractului locatorul va înştiinţa locatarul printr-o notificare rezilierea respectivului contract, iar garanţia constituită nu va mai fi restituită.

12.4 Nerespectarea oricăror alte obligaţii asumate în prezentul contract de către una din părţi, în mod culpabil, dă dreptul părţii lezate de a considera contractul reziliat şi de a pretinde plata de daune - interese.

12.5 Locatorul îşi rezervă dreptul de a denunţa contractul, printr-o notificare scrisă adresată Locatarului, fără nici o compensaţie, dacă acesta din urmă intră în faliment. În acest caz, Locatorul are dreptul la a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunţării unilaterale a contractului.

13. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

13.1 Locatarul se obligă să constituie în favoarea Locatorului o garanție de bună execuție a contractului a cărei valoare va fi de 100 % din chiria datorată de locatar pentru două luni de închiriere și care se va constitui pentru toata durata derulării contractului.

Garanția astfel constituită reprezintă o compensație pentru eventualele pierderi, deteriorări sau prejudicii rezultate din neîndeplinirea obligațiilor din Contract de către Locatar.

13.2 Garanția de buna execuție poate fi constituită printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări.

13.3 În cazul constituirii prin poliță de asigurare, Locatarul are obligația să prezinte spre aprobare Locatorului condițiile poliței (generale și particulare), dovada plății integrale a primei de asigurare și perioada de constituire (care trebuie să fie cel puțin egală cu întreaga perioadă contractuală, inclusiv cea de garanție). Locatarul va avea obligația să extindă polița de asigurare în concordantă cu orice extindere a perioadei contractuale.

13.4 Modalitatea de constituire a garanției de bună execuție, stabilită de comun acord, precum și dovada constituirii (în original) va fi transmisă în maxim 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului.

13.5 Garanția de bună execuție constituită prin una dintre modalitățile de mai sus devine anexă la contract. Aprobarea uneia dintre cele două modalități de garantare implică eliberarea celeilalte în cazul în care o modalitate de garantare era deja în vigoare (dar numai după constituirea celei noi).

13.6 Cu minim 15 zile înainte de expirarea duratei garanției de bună execuție, Locatarul se obligă să reînnoiască garanția și să o comunice Locatorului.

13.7 Locatorul poate executa, total sau parțial, garanția de bună execuție în cazul în care Locatarul:

a) din culpa sa, conduce la încetarea contractului;

b) nu și-a îndeplinit obligația de plată a chiriei la termen;

c) este în insolvență;

d) produce daune asupra spațiilor.

13.8 În cazul în care a fost executată parțial sau total garanția de bună execuție, Locatorul va înștiința Locatarul despre aceasta în termen de 24 de ore de la executarea garanției, iar Locatarul este obligat să reîntregească Garanția de bună execuție, în condițiile și termenul prevăzut în cadrul prezentului Contract.

13.9 Garanția de bună execuție va fi eliberată în cazul în care Locatorul nu emite pretenții asupra sa după 30 de zile de la data încetării contractului de închiriere.

14. PROTECTIA MEDIULUI

14.1.Locatarul va lua toate și oricare din măsurile necesare protejării mediului pe toată durata derulării Contractului, urmând să respecte întocmai normele de mediu stabilite de legea aplicabilă.

14.2 Locatarul va fi răspunzător, va apăra și va despăgubi Locatorul pentru oricare și toate obligațiile, daunele, pierderile sau reclamațiile suferite în legătura cu contaminarea mediului înconjurător în cazul în care contaminarea respectivă este rezultatul unei acțiuni, omisiuni sau neglijențe a Locatarului.

15. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

15.1. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatarului

15.1.1 Locatorul va avea dreptul (dar nu și obligația) să rezilieze prezentul contract în conformitate cu cele de mai jos, corelativ cu obligația Locatarului la plata de despăgubiri, în momentul survenirii oricăruia dintre următoarele evenimente:

i) încălcarea de către Locatar a oricăreia dintre obligațiile privind angajamentele sale asumate în baza prezentului contract;

ii) neacordarea sau neprelungirea valabilității, restricționarea, suspendarea ori anularea oricăror autorizații;

iii) nerespectarea obligației de a constitui sau menține valabilă garanția de bună execuție;

iv) nerespectarea obligației de a constitui sau menține valabile asigurările prevăzute de contract și/sau necesare în baza Contractului;

v) insolvența, reorganizarea judiciară, insolvabilitatea, dizolvarea sau orice aranjament încheiat cu creditorii, inițiate sau nu de către Locatar, un administrator, lichidator sau o altă persoană în favoarea căreia s-au constituit garanții asupra bunurilor proprii ale Locatarului sau care a preluat posesia sau dreptul de administrare a Locatarului;

vi) orice constituire de garanții asupra spațiilor.

15.1.2 În cazul în care Locatorul devine îndreptățit să rezilieze prezentul contract, atunci Locatorul va transmite Locatarului o notificare scrisă, menționând felul și întinderea respectivei neîndepliniri a obligațiilor acestuia („Notificarea de încălcare"). Dacă o astfel de notificare este transmisă, Locatarul va fi îndreptățit să remedieze aceasta încălcare („Încălcarea Remediabilă") în termen de 60 de zile de la data primirii de către Locatar a acestei notificări („Perioada de remediere").

15.1.3 În cazul în care Locatorul a transmis Notificarea de încălcare și dacă aceasta nu a fost remediată în Perioada de remediere, Locatorul va avea dreptul să rezilieze prezentul contract de plin drept, fără intervenția instanței și fără alte formalități, printr-o noua notificare scrisă adresată Locatarului („Notificarea de Încălcare din partea Locatorului"), iar contractul va înceta începând cu data indicată în aceasta din urmă (*pact comisoriu*

de grad IV), Locatorul fiind îndreptățit să primească compensație de la Locatar, în baza legii aplicabile. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți la data încetării.

15.1.4 În situația încetării contractului de închiriere din culpa locatarului, garanția de bună execuție constituită nu se restituie.

15.2. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatorului

15.2.1 Locatarul va avea dreptul (dar nu și obligația) să rezilieze prezentul contract în momentul constatării unor abateri grave cu privire la obligațiile Locatorului asumate în baza prezentului Contract.

15.2.2 În cazul în care Locatarul devine îndreptățit să rezilieze prezentul contract, atunci Locatarul va transmite Locatorului o notificare scrisă, menționând felul și întinderea respectivei neîndepliniri a obligațiilor acestuia („Notificarea de încălcare"). Dacă o astfel de notificare este transmisă, Locatorul va fi îndreptățit să remedieze această încălcare („Încălcarea Remediabila") în termen de 90 de zile de la data primirii de către Locatar a acestei notificări („Perioada de remediere").

15.2.3 În cazul în care Locatarul a transmis Notificarea de încălcare și dacă aceasta nu a fost remediată în „Perioada de remediere", Locatarul va avea dreptul să rezilieze prezentul contract de plin drept, fără intervenția instanței și fără alte formalități, printr-o noua notificare scrisă adresată Locatorului („Notificarea de Încălcare din partea Locatarului"), iar contractul va înceta începând cu data indicată în aceasta din urmă (*pact comisoriu de grad IV*), Locatarul fiind îndreptățit să primească compensație de la Locator, conform înțelegerii lor, în baza legii aplicabile. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între Părți la data încetării.

15.3. Încetarea contractului de închiriere care nu este datorată părților

15.3.1 Prezentul contract de închiriere încetează în următoare situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu obligația justificării interesului național sau local, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

15.3.2 Prezentul contract poate înceta prin acordul scris al părților, în orice moment și numai în conformitate cu termenii și condițiile pe care acestea le vor agrea la data unei astfel de încetări.

15.3.3 Locatorul va avea dreptul să denunțe contractul, ca urmare a unei situații de interes public, în conformitate cu legea aplicabilă și cu condiția:

a) să notifice Locatarul în scris, cu cel puțin 45 de zile înainte, despre asemenea denunțare, indicând interesul public în cauză;

b) să primească de la Locatar spațiile în termen de 10 zile de la notificarea de la pct. a).

16. CONSECINȚELE ÎNCETĂRII CONTRACTULUI

16.1 Încetarea contractului din orice cauza va conduce la revenirea de drept a spațiilor la Locator.

16.2 În cazul în care Locatorul decide să înceteze contractul, fără vreo vină atribuită Locatarului, acesta va prelua spațiile în starea în care se găseşte la momentul respectiv.

16.3 Încetarea prezentului contract nu va prejudicia niciunul din drepturile și obligațiile ce le revin părților și nu va prejudicia nici acele prevederi care stipulează în mod expres continuarea obligațiilor sau care sunt solicitate în vederea validării respectivei expirări sau încetări sau consecințelor unei asemenea expirări sau încetări.

17. RĂSPUNDERE

Locatarul va fi răspunzător pentru orice pierderi sau daune materiale suferite de Locator ce decurg din orice nerespectare a prezentului Contract.

18. TRANSFERUL SPATIILOR

18.1 Operațiunile de transfer (la încheierea și încetarea Contractului) se vor realiza și vor fi supravegheate de o comisie, formată din reprezentanții părților și care va fi numită cu cel puțin 3 (trei) zile înainte de efectuarea operațiunii de transfer.

18.2 Părțile vor întreprinde toate acțiunile necesare pentru efectuarea transferului spațiilor, inclusiv semnarea procesului verbal de predare-primire, a tuturor actelor și a documentelor cerute de legea aplicabilă sau la cererea rezonabilă a uneia din părți.

18.3 În măsura în care transferul spațiilor atrage sau implică anumite costuri sau cheltuieli, inclusiv dar fără a se limita la orice taxe, impozite, comisioane sau alte cheltuieli impuse de legea aplicabilă, acestea vor fi suportate integral de Locatar, fără drept al acestuia împotriva Locatorului în vederea recuperării acestora.

18.4 La data încetării Contractului, indiferent de cauză, Locatarul este obligat să returneze Locatorului, pe baza procesului verbal de predare – primire, spațiile, dotările aferente, în mod gratuit, în stare bună și exploatabile, libere de orice sarcini, garanții sau obligații. Procesul-verbal de predare-primire a spațiilor va fi semnat în termen de cel mult 30 de zile de la data încetării contractului. Chiria se va datora Locatorului până la predarea efectivă a spațiilor, la încetarea contractului.

18.5 Încetarea contractului din orice cauză are drept consecința preluarea de către Locator a spațiilor.

19. FORȚA MAJORĂ

19.1 În sensul prezentului contract, forța majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil și de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract și care împiedică executarea în tot sau în parte a

acestuia fiind constatată de o autoritate competentă. Sunt considerate situații de forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamități naturale, epidemii și alte evenimente similare. Forța majoră exonerează de răspundere părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul Contract, pe toată perioada în care aceasta acționează și numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părți. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți.

19.2 Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți cazul de forța majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariției. De asemenea, are obligația de a comunica data încetării cazului de forță majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

19.3 Părțile au obligația de a lua orice măsuri care le stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor acțiunii forței majore.

19.4 Dacă partea care invocă forța majoră nu procedează la notificarea începerii și încetării cazului de forță majoră, în condițiile și termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere și va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin lipsa de notificare.

19.5 Executarea Contractului va fi suspendată de la data apariției cazului de forță majoră pe perioada de acțiune a acesteia, în baza deciziei Locatorului.

19.6 În cazul în care forța majoră și/sau efectele acesteia obligă la suspendarea executării prezentului Contract pe o perioadă mai mare de 3 (trei) luni, părțile se vor întâlni într-un termen de cel mult 10 (zece) zile calendaristice de la expirarea acestei perioade, pentru a conveni asupra modului de continuare, modificare sau reziliere a Contractului.

20. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

20.1 Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

20.2 Dacă după 30 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, Părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanță judecătorească de la sediul Locatorului.

21. INTEGRALITATEA CONTRACTULUI

Prezentul Contract constituie înțelegerea integrală și finală dintre părți și prevalează asupra tuturor declarațiilor, comunicărilor, înțelegerilor și acordurilor prealabile dintre pârți, anterioare sau prezente, verbale sau scrise, în ceea ce privește obiectul acestui contract, în măsura în care atare declarații, comunicări, înțelegeri și acorduri nu sunt conforme sau contravin prevederilor acestui contract. Părțile recunosc că nu au semnat prezentul Contract pe baza unei declarații, asigurări sau promisiuni a vreunui terț care nu este precizat în mod expres în acest Contract.

22. INDEPENDENȚA CLAUZELOR CONTRACTULUI

Dacă, la un moment dat, vreuna din clauzele sau prevederile prezentului Contract este declarată ilegală, nevalabilă sau inaplicabilă, în întregime sau în parte, ca urmare a vreunei reglementări sau prevederi legale, atare clauza sau prevederea contractuală nu va mai fi considerată ca parte a prezentului Contract, fără ca aplicabilitatea restului Contractului să fie afectată și, în acest scop, prevederile prezentului Contract se declară independente.

23. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

Limba care guvernează contractul este limba română.

24. COMUNICĂRI

24.1 Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, la adresele menționate la Art. 1 din Contract.

24.2 Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

24.3 Comunicările dintre părți se vor face în limba română, în scris, cu excepția cazurilor în care se va menționa în mod expres un alt mod și vor fi transmise fie:

a) personal

b) prin curier

c) scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau

d) fax.

24.4 Toate comunicările / notificările vor fi considerate primite:

a) la data primirii lor, dacă sunt transmise personal sau prin curier;

b) la data specificată în confirmarea de primire, dacă sunt transmise prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și la momentul transmiterii lor, dacă sunt trimise prin fax, cu condiția ca, în fiecare caz în care transmiterea notificărilor, făcută personal sau prin fax se produce după ora 16:00 într-o zi lucrătoare, se va considera ca serviciul de transmitere s-a produs la ora 08:00 a următoarei zi lucrătoare. Imposibilitatea de transmitere a notificărilor, din cauza schimbării de adresa cu privire la care nu a fost dată nici o notificare sau respingerea oricărei notificări ori refuzul de acceptare a notificării, se va considera drept primire a notificării la data la care a survenit imposibilitatea transmiterii acesteia sau respingerea ori refuzul acceptării acesteia.

25. LEGEA APLICABILĂ A CONTRACULUI

Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

26.RISCURI

26.1 Riscuri Financiare

a) în cazul în care Locatarul devine insolvabil sau din diverse motive nu poate asigura resursele financiare și de capital, Locatorul va analiza situația financiară și angajamentele financiare ale acestuia, putând solicita garanții suplimentare din partea Locatarului, altele decat garanția de bună execuție;

b) în cazul unor modificări semnificative în legislație (taxe, impozite suplimentare) locatarul va prevedea rezerve pentru suportarea de cheltuieli suplimentare pentru acoperirea diferențelor;

26.2 Riscuri de operare

Dacă, pe parcursul derulării Contractului de închiriere, cheltuielile depășesc un nivel rezonabil, lucru care nu mai permite menținerea în exploatare a acestora, spațiile vor fi returnate Locatorului, fără a fi afectată valoarea chiriei, iar acesta neavând obligația de a pune la dispoziție alte spații;

26.3 Riscuri de plată

În cazul în care intervin schimbări legislative care duc la creșterea costurilor operaționale, locatarul va suporta toate cheltuielile.

26.4 Riscuri de mediu

a) Locatarul are obligația de a stabili măsuri de respectare a normelor specifice privind menținerea calității mediului, în zona unde sunt situate spațiile menționate în anexa 1 la prezentul contract;

b) Locatarul, conform activităților desfășurate, răspunde de controlul procesului de supraveghere a poluării și de penalizare a poluatorilor.

27. CLAUZE FINALE

27.1. Locatarul nu va avea dreptul să subînchirieze, să subroge, să transmită, să cedeze, să cesioneze sau sa transfere spațiile, drepturile sau obligațiile sale în legătura cu prezentul Contract.

27.2. Modificările legislative ulterioare referitoare la cadrul legal aplicabil Închirierii, în măsura în care acestea sunt favorabile părților pot fi integrate în totalitate în Contract prin modificarea prevederilor relevante ale Contractului, în conformitate cu legea aplicabilă.

27.3. În cazul în care Locatorul sau Locatarul își schimbă forma de organizare, entitatea succesoare va dobândi toate drepturile și își va asuma toate obligațiile prevăzute de prezentul Contract. Acest Contract va angaja răspunderea părților și va produce efecte cu privire la acestea și succesorii acestora.

27.4. Contractul poate fi modificat sau completat numai în scris, cu respectarea legii aplicabile.

27.5. Neexercitarea sau exercitarea cu întârziere de către una dintre părți a vreunui drept în cadrul acestui Contract nu va fi considerată o renunțare la acest drept și nu va împiedica exercitarea pe viitor a acelui drept.

27.6. Nicio renunțare a oricărei părți nu va fi efectivă daca nu va fi consemnată în scris și semnată de reprezentanții autorizați.

27.7. Contractul de închiriere va fi înregistrat de către Locatar în Cartea funciară.

28. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Documentele contractului sunt:

-caietul de sarcini;

-oferta.

29. ANEXE CARE FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN CONTRACT

Anexa 1 - planul de amplasament al imobilului cu localizarea spațiului;

Anexa 2 - Lista copii de pe documente de atestare a dreptului de proprietate a spațiului;

Anexa 3 - procesul - verbal de predare - primire a spațiilor;

Anexa 4 - Scrisoare de garanție bancară privind achitarea garanției de bună execuție a contractului.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat astăzi, ..., la Călărași, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR, **LOCATAR,**

Județul Călărași

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA
ÎNCHIRIERII UNUI SPAȚIU AFLAT ÎN PATRIMONIUL JUDEȚULUI CĂLĂRAȘI

OFERTANT_____

Către, _____

Urmare a anuntului publicitar apărut în publicația _____din data de _____

Prin prezenta,

Noi,_____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închiriera unui spațiu aflat în patrimoniul județului Călărași.

Am luat cunostința de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii acesteia în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă pe parcursul desfășurării procedurii de licitație pentru închirierea spațiului aflat în patrimoniul județului Călărași.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea sedinței publice de prezentare a ofertelor cu ocazia desfășurării procedurii de licitație, din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu aceasta ocazie.

Data _____

Ofertant
L.S

OFERTANT

_____

FISA OFERTANTULUI
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA
ÎNCHIRIERII UNUI SPAȚIU AFLAT ÎN PATRIMONIUL JUDEȚULUI CĂLĂRAȘI

1) Ofertant _____

2) Sediul societații sau adresa _____

3) Telefon _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcția _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____

8) Nr. Cont _____

9) Banca _____

10) Capitalul social (mil. lei) _____

11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____

2) Sediul sucursalelor (filialelor) locale – daca este cazul

_____

13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale – dacă este cazul

_____

Data _____

Ofertant
L.S.

FORMULAR DE OFERTĂ
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII UNUI SPAȚIU AFLAT ÎN PATRIMONIUL JUDEȚULUI CĂLĂRAȘI

I. După examinarea anunțului publicitar și ulterior a documentației de atribuire pentru ofertanți, prin care mi se face cunoscut că chiria minimă de la care se pornește licitația este 34.119,50 lei/an, pentru închirierea unui spațiu comercial din incinta corpului C1 al imobilului Spitalul Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian", aflat în domeniul public al județului Călărași, ofer ca chirie suma totală de ..... lei/an.

Chiria o voi plăti în lei la termenele prevăzute în contractul de închiriere.

Termenul de valabilitate a ofertei este 120 zile.

Cunoaștem și acceptăm că retragerea ofertei înainte de deschiderea ei conduce la pierderea garanției de participare.

II. Criteriul de evaluare "Protecția mediului înconjurător"

a) DA ☐ NU ☐

b) DA ☐ NU ☐

c) DA ☐ NU ☐

OFERTANT.....

DOMICILIUL/SEDIUL.....

Data ..... SEMNĂTURA.

L.S.

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
DIRECȚIA ECONOMICĂ
nr. 11171 din 19.07.2022

AVIZAT,
VICEPREȘEDINTE,
ing. Ion SAMOILĂ

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea inchirierii unui imobil din incinta corpului C1 al Spitalului Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian", aflat în domeniul public al județului Călărași

Direcției Economice i-a fost transmis proiectul de hotărâre, inițiat de Președintele Consiliului Județean Călărași, privind aprobarea inchirierii unui imobil din incinta corpului C1 al Spitalului Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian", aflat în domeniul public al județului Călărași.

Conform dispozițiilor art. 182 alin. (4) raportat la prevederile art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanta de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum si ale art. 36 alin. (8) lit. b) din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului Județean Călărași, suntem obligați să examinăm proiectul de hotărâre și să ne exprimăm părerea asupra legalității măsurii propuse de inițiator.

Prin procesul - verbal nr. 831 din 15.01.2020 a fost recepționată investiția Extindere corp B – Spații comerciale, din incinta corpului C1 al imobilului Spitalul Județean de Urgență „Dr. Pompei Samarian" conform căreia a fost construit un spațiu comercial, în incinta corpului principal de clădire al Spitalului Județean, a cărui destinație este desfacerea mărfurilor comerciale.

Spațiul comercial este compus din teren cu suprafața de 265 m.p. și cu suprafață construită desfășurată de 530 m.p., compus din parter și demisol.

În prezent, spațiul comercial menționat mai sus este liber, dar dacă acesta nu este folosit, acesta ar putea prezenta în timp stare avansată a gradului de uzură fizică și morală, iar Spitalul Județean de Urgență Călărași ar trebui să angajeze plăți pentru întreținerea lui.

În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ Județul are calitatea de locator pentru bunurile proprietate publică a Județului, chiria obținută constituindu-se ca venit la bugetul propriu al județului potrivit dispozițiilor din același act normativ.

Cele măsurile propuse de inițiator vor putea fi puse în aplicare, numai după intrarea în vigoare a contractului de închiriere ce va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător.

Închirierea spațiului descris anterior se face de către Consiliul Județean Călărași care intenționează să obțină chirie trimestrial, iar un contract de închiriere ar reprezenta o garanție în ceea ce privește angajarea unor cheltuieli pentru amenajarea și întreținerea terenului de către locatar.

Solicitarea este susținută, din punctul de vedere al titularului dreptului de proprietate și de dispozițiile din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, text legal care stipulează faptul că suma obținută prin închiriere se constituie integral venit la bugetul propriu al județului, spre deosebire de chiria reglementată de fosta Lege a administrației publice locale nr. 215/2001 care dădea dreptul administratorului să încaseze 50% din valoarea chiriei.

Raportul de evaluare a stabilit că chiria minimă de pornire a licitației pentru închirierea imobilului, pe o perioadă de 20 de ani, este de 34.119,50 lei/an, sumă rezultată din raportul de evaluare întocmit de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR nr. 82 din 27.06.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 10149 din 01.07.2022.

Conform prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se impune demararea procedurii de publicitate asupra prezentului proiect de hotărâre.

Închirierea, prin licitație publică, a imobilului prezentat, aflat în domeniul public al județului Călărași, are ca temei legal prevederile Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 76 din 18.07.2003 privind trecerea unor imobile din administrarea Consiliului Județean în administrarea Spitalului Județean de Urgență Călărași Anexa nr. 1, nr. crt. 1, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr. 1349/2001 privind atestarea domeniului public al județului Călărași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Călărași cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 1, poz. 51, ale art. 861 alin. (3) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, precum și ale art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a), art. 332, art. 333 alin. (3), (4), (5), art. 334, art. 336, art. 339, art. 340, art. 341 și art. 343 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul raport va fi supus dezbaterii și votului consilierilor județeni.

DIRECTOR EXECUTIV,
ec. Paraschiva Mureșanu

Consilier juridic,
Plesea Robert

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Calarasi

Dosarul nr. 62134 / 26-11-2020

INCHEIERE Nr. 62134

Registrator: ELENA MARINACHE
Asistent: FLORIN PISTOLEA

Asupra cererii introduse de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI domiciliat in - privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.40744/10-11-2020 emis de Primaria Municipiului Calarasi;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 262
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 23248, inscris in cartea funciara 23248 UAT Calarasi avand proprietarii: JUDETUL CALARASI - IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI JUDETEAN CALARASI in cota de 1/1 de sub B.2;
- se noteaza extinderea constructiei C1 conform documentatiei tehnice avizate si receptionate de inspectorul de cadastru asupra A1.1 sub B.13 din cartea funciara 23248 UAT Calarasi;

Prezenta se va comunica părţilor:
CONSILIUL JUDETEAN CALARASI
CRISTINA FLORIAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Calarasi, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
10-12-2020	ELENA MARINACHE Elena Marinache Digitally signed by Elena Marinache Date: 2020.12.15 15:37:50 +02'00'	FLORIN PISTOLEA Florin Pistolea Digitally signed by Florin Pistolea Date: 2020.12.15 15:14:45 +02'00'

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23248 Calarasi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	23248	20.140	Teren imprejmuit; Imobil imprejmuit cu gard de beton+gard de metal+neimprejmuit

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	23248-C1	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	Nr. niveluri:6; S. construita la sol:3421 mp; S. construita desfasurata:16403 mp; Suprafata construita desfasurata = 16403 mp. Cladire spital, regim de inaltime D+P+4; Extindere sectia UPU, regim de inaltime D+P, Acces ambulante sectia UPU. Extindere sectia UPU - extinsa intre anii 2013-2016; constructie din caramida, acoperis tip terasa cu membrana bituminoasa. Extinsa in anul 2020.
A1.2	23248-C2	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:443 mp; S. construita desfasurata:443 mp; Suprafata construita desfasurata = 443 mp. Anexa
A1.3	23248-C3	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	Nr. niveluri:5; S. construita la sol:1400 mp; S. construita desfasurata:9800 mp; Suprafata construita desfasurata = 9800 mp. Cladire spital in regim S+P+5
A1.4	23248-C4	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:384 mp; S. construita desfasurata:384 mp; Suprafata construita desfasurata = 384 mp. Anexa
A1.5	23248-C5	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:216 mp; S. construita desfasurata:216 mp; Suprafata construita desfasurata = 216 mp. Anexa
A1.6	23248-C6	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Suprafata construita desfasurata = 20 mp. Anexa
A1.7	23248-C7	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:151 mp; S. construita desfasurata:151 mp; Suprafata construita desfasurata = 151 mp. Anexa
A1.8	23248-C8	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:81 mp; Suprafata construita desfasurata = 81 mp. Anexa
A1.9	23248-C9	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:528 mp; S. construita desfasurata:528 mp; Suprafata construita desfasurata = 528 mp. Anexa
A1.10	23248-C10	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:474 mp; S. construita desfasurata:474 mp; Suprafata construita desfasurata = 474 mp. Anexa
A1.11	23248-C11	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29 mp; Suprafata construita desfasurata = 29 mp. Anexa
A1.13	23248-C13	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; Suprafata construita desfasurata = 14 mp. Anexa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Carte Funciară Nr. 23248 Comuna/Oraş/Municipiu: Calarasi

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
9727 / 01/03/2013		
Hotarare nr. 74, din 18/07/2003 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI (HG 1349/27.12.2001);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13 / B.13
	1) JUDETUL CALARASI - IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI JUDETEAN CALARASI	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 22197/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 1161 din 26/01/2007;	
4711 / 03/02/2016		
Act Administrativ nr. 1380, din 01/02/2016 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI;		
B4	se noteaza modificarea suprafetei constructiilor C1 si C3	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13
6844 / 15/02/2017		
Act Administrativ nr. 197, din 08/10/2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CALARASI; Act Administrativ nr. 33, din 01/09/2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CALARASI; Act Administrativ nr. 2848-3510, din 28/03/2012 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI-SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI; Act Administrativ nr. 97, din 26/07/2016 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI; Act Administrativ nr. 1017, din 22/09/2014 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI; Act Administrativ nr. 10415, din 30/06/2016 emis de SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI; Act Administrativ nr. 464-3317, din 23/03/2012 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI- DIRECTIA SANATATE PUBLICA CALARASI+ anexa; Act Administrativ nr. 6462, din 22/04/2014 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI+ anexa; Act Administrativ nr. 9772, din 09/09/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CALARASI; Act Administrativ nr. 2008-1919, din 22/02/2010 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI- SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI; Act Administrativ nr. 461-3315, din 23/03/2012 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI- DIRECTIA SANATATE PUBLICA CALARASI;		
B8	se noteaza extinderea constructiei C1- extindere sectia UPU si acces ambulante	A1.1
B10	se noteaza denumirea imobilului -SPITALUL DE URGENTA CALARASI " Dr. POMPEI SAMARIAN"	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13
41856 / 30/08/2018		
Act Administrativ nr. 14613, din 22/08/2018 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI;		
B11	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale a imobilului de la A1.1 in sensul corectarii denumirii din subsol in demisol in baza documentatiei cadastrale avizata si receptionata de inspectorul de cadastru	A1.1
18761 / 10/04/2019		
Act Administrativ nr. 6636, din 09/04/2019 emis de Consiliul Judetean Calarasi;		
B12	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la constructia C1, in baza documentatiei tehnice avizata si receptionata de serviciul de cadastru	A1.1
62134 / 26/11/2020		
Act Administrativ nr. 40744, din 10/11/2020 emis de Primaria Municipiului Calarasi;		
B13	se noteaza extinderea constructiei C1 conform documentatiei tehnice avizate si receptionate de inspectorul de cadastru	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

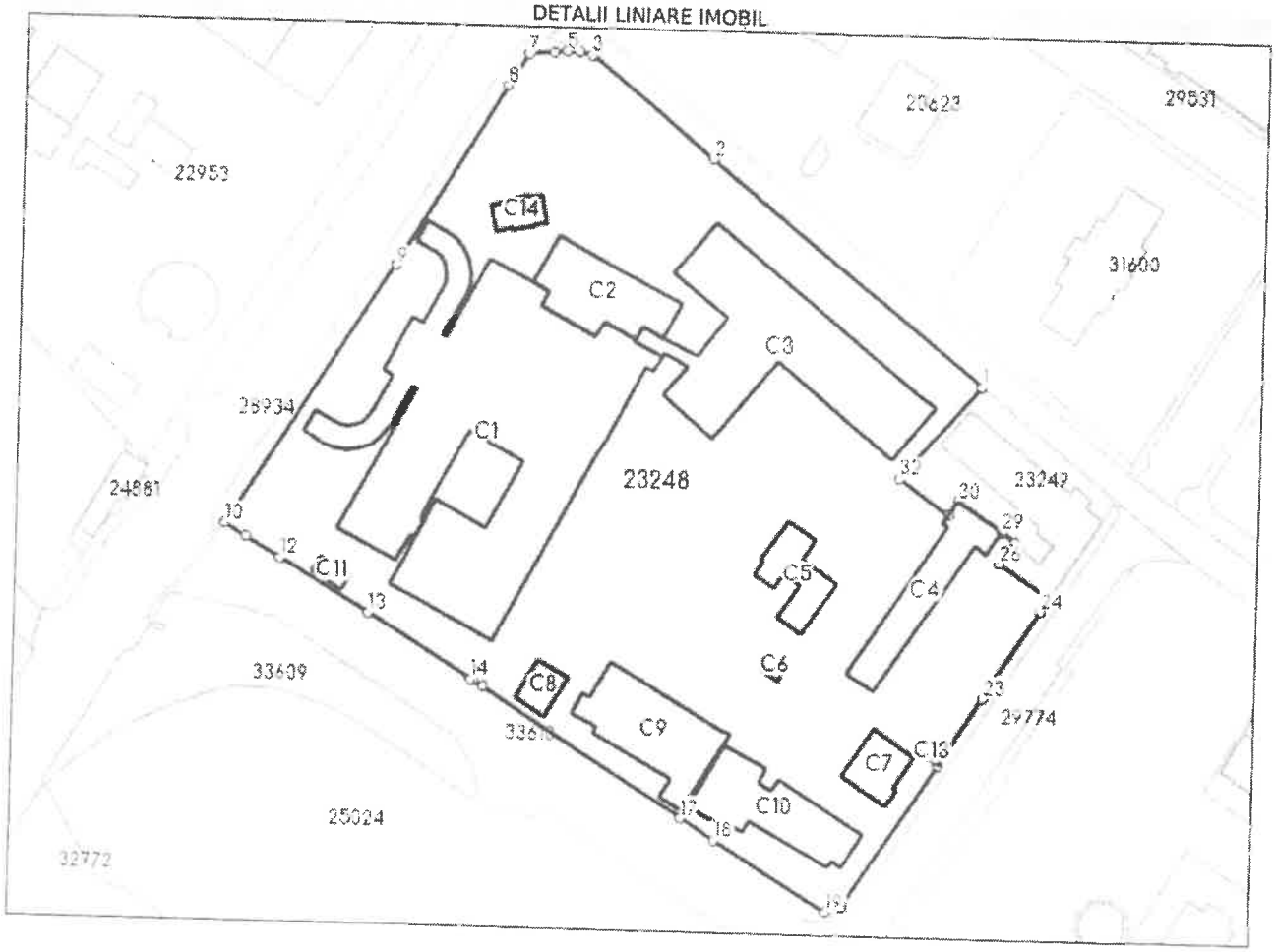
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
23248	20.140	Imobil imprejmuit cu gard de beton+gard de metal+neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	20.140	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	23248-C1	constructii administrative si social culturale	3.421	Cu acte	S. construita la sol:3421 mp; S. construita desfasurata:16403 mp; Suprafata construita desfasurata = 16403 mp. Cladire spital, regim de inaltime D+P+4; Extindere sectia UPU, regim de inaltime D+P, Acces ambulante sectia UPU. Extindere sectia UPU - extinsa intre anii 2013-2016; constructie din caramida, acoperis tip terasa cu membrana bituminoasa. Extinsa in anul 2020.
A1.2	23248-C2	constructii anexa	443	Cu acte	S. construita la sol:443 mp; S. construita desfasurata:443 mp; Suprafata construita desfasurata = 443 mp. Anexa
A1.3	23248-C3	constructii administrative si social culturale	1.400	Cu acte	S. construita la sol:1400 mp; S. construita desfasurata:9800 mp; Suprafata construita desfasurata = 9800 mp. Cladire spital in regim S+P+5
A1.4	23248-C4	constructii anexa	384	Cu acte	S. construita la sol:384 mp; S. construita desfasurata:384 mp; Suprafata construita desfasurata = 384 mp. Anexa

Extras electronic informativ online la adresa epay.ancpi.ro

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.5	23248-C5	constructii anexa	216	Cu acte	S. construita la sol:216 mp; S. construita desfasurata:216 mp; Suprafata construita desfasurata = 216 mp. Anexa
A1.6	23248-C6	constructii anexa	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Suprafata construita desfasurata = 20 mp. Anexa
A1.7	23248-C7	constructii anexa	151	Cu acte	S. construita la sol:151 mp; S. construita desfasurata:151 mp; Suprafata construita desfasurata = 151 mp. Anexa
A1.8	23248-C8	constructii anexa	81	Cu acte	S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:81 mp; Suprafata construita desfasurata = 81 mp. Anexa
A1.9	23248-C9	constructii anexa	528	Cu acte	S. construita la sol:528 mp; S. construita desfasurata:528 mp; Suprafata construita desfasurata = 528 mp. Anexa
A1.10	23248-C10	constructii anexa	474	Cu acte	S. construita la sol:474 mp; S. construita desfasurata:474 mp; Suprafata construita desfasurata = 474 mp. Anexa
A1.11	23248-C11	constructii anexa	29	Cu acte	S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29 mp; Suprafata construita desfasurata = 29 mp. Anexa
~~A1.12~~	~~23248-C12~~	~~constructii anexa~~	15	~~Cu acte~~	~~S. construita la sol:15 mp;~~
A1.13	23248-C13	constructii anexa	14	Cu acte	S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; Suprafata construita desfasurata = 14 mp. Anexa
A1.14	23248-C14	constructii administrative si social culturale	83	Fara acte	S. construita la sol:83 mp; Suprafata construita desfasurata = 83 mp. Biserica

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	80.819
3	4	2.901
5	6	3.041
7	8	8.715
9	10	71.161
11	12	9.102
13	14	28.202
15	16	2.612
17	18	9.249
19	20	3.732
21	22	2.575
23	24	24.051
25	26	14.047
27	28	2.0
29	30	12.332
31	32	13.978

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	36.612
4	5	2.987
6	7	5.945
8	9	48.633
10	11	5.588
12	13	23.824
14	15	0.635
16	17	54.769
18	19	30.447
20	21	39.441
22	23	15.935
24	25	3.499
26	27	3.957
28	29	3.802
30	31	4.072
32	1	28.293

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,

11/07/2022, 10:36

Extras pentru informare, disponibil la adresa epay.ancpi.ro



Extras pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Dir. Economic

ROMÂNIA
Consiliul Județean Călărași
INTRARE IEȘIRE Nr. 10149
ZIUA 22 LUNA 07 ZIUA 01

Catre Consiliul Judetean

Dna Dumitrache

Subscrisa Expert Complex S.R.L alaturat va inaintam raport de evaluare nr 82/27.06.2022 insotit de proces verbal nr 18/01.07.2022 si factura nr 0021/01.07.2022.

NR: 10149
DATA: 01/07/2022
COD: CF52

Cu stima

Data

01.07.2022

Semnatura

S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L. CALARASI
STR. PANDURI, BL. H 13, Sc. A, Ap. 2
CALARASI
TEL./FAX 0242333185
0722585734

NR.18/01.07.2022

PROCES VERBAL DE PREDARE/PRIMIRE

Incheiat azi 01.07.2022 intre :

S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L. CALARASI

Si

CONSILIUL JUDETEAN CALARASI

Cu ocazia predarii/primirii a raportului de evaluare 82/27.06.2022 pentru spatii comerciale Spitalul Judetean de Urgenta Dr. Pompei Samarian Calarasi situat in Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, nr 2 -4 , Jud Calarasi .

Valoare de piata : 682 390 lei , valoare concesiune 27 296 lei/an respectiv 2 275 lei /luna

Lucrarile au fost executate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2021 . Au fost agreati termenii de referinta ai evaluarii (Anexa nr 1) .

AM PRIMIT,

CONSILIUL JUDETEAN
CALARASI

AM PREDAT,

S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L.
CALARASI

S.C EXPERT COMPLEX S.R.L
CALARASI, STR PANDURI, H 13
SC. A, PARTER , AP 2 ,
TEL : 0722 585 734
FAX : 0242 333 185

Nr. 82/27.06.2022

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara : Spatii comerciale Spitalul Judetean de Urgenta Dr. Pompei Samarian Calarasi

Adresa :Calarasi, Str Eroilor Revolutiei, nr 22 Decembrie 1989, nr 2-4 , Jud Calarasi
Proprietar : Consiliul Judetean Calarasi
Destinatar : Consiliul Judetean Calarasi

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 EXPERT COMPLEX S.R.L

27 iunie 2022

Proprietar : Consiliul Judetean Calarasi
Destinatar : Consiliul Judetean Calarasi

Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea clientului **Consiliul Judetean Calarasi** ,in scopul concesionarii/inchirierii , drept pentru care valoarea estimata este valoare de piata .

Identificarea cladirilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii se refera exclusiv la constructie Spatii comerciale situat in Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, nr 2-4, Judetul Calarasi

Tipul valorii estimate

Valoarea de piata este un tip al valorii estimat in scopul stabilirii valorii de piata a unui imobil si reprezinta rezultatul evaluarii in baza prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor Editia 2020 -GEV 630 ,,Evaluarea bunurilor imobile ".

Data evaluarii
27.06.2022

Curs de schimb RON/EUR : 4,9471 LEI/EUR

Data raportului : 27.06.2022

Restrictii de utilizare ,difuzare sau publicare

Este interzisa distribuirea si reproducerea raportului de evaluare ,iar utilizarea raportului de evaluare este restrictionata la partile care detin din punct de vedere legal acest drept.

Declararea conformitatii cu SEV

Prezentul raport de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020-GEV 630

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea pentru Evaluarea bunurilor imobile poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400,,Verificarea evaluarii "numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii (,,VE"),dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI .

Rezultate evaluare

1	**Spatii comerciale D+P - Spitalul Judetean de Urgenta Dr Pompei Samarian**	**Sc= 264mp; Scd=528 mp**	**Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, nr 2-4, Jud Calarasi**	**682390 lei**
	TOTAL			**682 390 lei**

S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUTORIZATIE NR. 0384

EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI ; EBM
DOBRESCU ADRIAN

REZUMAT, FAPTE, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE, REZULTATELE ANALIZELOR, CONCLUZII

In conformitate cu cererea clientului prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv in calitate de destinatar ; evaluarea s-a realizat in scopul concesionarii/inchirierii ; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata nici unui tert, niciodata si in nicio alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat .

In conformitate cu cererea clientului prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara teren intravilan+constructii, situat in **Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, nr 2-4, Jud Calarasi** proprietate alcatuita din :

- **Spatii comerciale D+P in suprafata construita Sc = 264 mp respectiv Scd = 528 mp**

Informatii detaliate despre proprietatea evaluata se gasesc in capitolul 2 - Analiza proprietatii evaluate .

Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat in cap. 2.1 - Identificarea fizica si legala a proprietatii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari , tipul valorii adecvat este "valoare de piata" .

Inspectia a avut loc in data de 27.06.2022 si a fost realizata de catre evaluator autorizat Dobrescu Adrian conform planurilor parcelare aferente , data evaluarii este 27 iunie 2022 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9471 LEI** pentru 1 EUR .

Valoarea raportata este afectata de urmatoarele ipoteze si ipoteze speciale (precum si de celelalte ipoteze si ipotezele speciale prezentate in raport) :

Evaluatorul a examinat documentele prezentate si a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul clientului , 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 de proprietar 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 .

Procesul evaluarii a fost condus iar prezentul raport a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020, care include Standardele Internationale de Evaluare (IVS), editia 2020, doua Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGOVA , care impreuna cu Ghidul de Evaluare (GEV) reprezinta o colectie completa din Romania, legate de evaluarea bunurilor. Standardele de Evaluare sunt insotite si de Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat aprobat prin HCN nr 1/2012 pentru a integra astfel intr-un singur document si cerintele privind integritatea, impartialitatea , obligativitatea , rationamentul independent si conditia de etica . Aceasta editie intra in vigoare incepand cu 1 septembrie 2020

Aplicarea metodelor de evaluare prezente a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra **valorii de piata** a proprietatii:

	Analiza prin cost	Abordare prin piata
rezultate in EUR	**137 937 EUR**	**-**
rezultate in LEI	**682 390 lei**	**-**
analiaza finala in	**vederea selectarii indicatiei**	**asupra valorii**
Adecvarea	**buna**	**-**
Precizia	**rezonabila**	**-**

Cantitatea de informatii de piata	suficienta	insuficienta

In baza analizei de mai sus , avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a imobilului , la data de 27.06.2022 este cea obtinuta in abordarea prin cost .

682 390 LEI

Valoare concesiune/inchiriere : 27 296 lei /an respectiv 2 275 lei/luna

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele :
-nu sunt afectate de TVA ;
-nu includ valoarea drepturilor asupra terenului;
-au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipoteze speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice existente la data evaluarii .

Valoarea concesiunii este o propunere minimala a evaluatorului ,ce nu face parte din raportul de evaluare ,proprietarul in conformitate cu Art.17din legea 50/1991,putand stabili o redeventa in functie de modul dorit de recuperare a capitalului investit..

S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUTORIZATIE NR. 0384

EVALUATOR
SPECIALIZAREA: EPI; EBM
DOBRESCU ADRIAN

CERTIFICARE

Prezenta evaluare este realizata,de catre Expert Complex SRL Membru Corporativ Anevar ,prin Evaluator Dobrescu Adrian –Specializarea –Evaluarea Proprietatii Imobiliare , in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certifica urmatoarele :

-afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte

-analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si ipotezele speciale specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

-nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate

-suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze una din parti si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

-analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2020

-evaluatorul a respectat codul deontologic

-proprietatea a fost identificata personal de catre evaluator Dobrescu Adrian , in prezenta reprezentantului clientului conform planului parcelar .

-in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos, acesta la data elaborarii prezentului raport , este evaluatorul , a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara intocmirii acestuia.

Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A iar evaluatorul care semneaza prezentul raport de evaluare a incheiat asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ -TIRIAC ASIGURARI S.A

S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUTORIZATIE NR. 0384

EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI ; EBM
DOBRESCU ADRIAN

DOBRESCU ADRIAN
Legitimația Nr. 12145
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM

Cuprins

1.Termeni de referinta ai evaluarii

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului
1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
1.3 Scopul evaluarii
1.4 Identificarea activului supus evaluarii
1.5 Tipul valorii – definitii
1.6 Data evaluarii
1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
1.8 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
1.9 Ipoteze si ipoteze speciale
1.10 Restrictii de utilizare , distribuire sau publicare
1.11 Declararea conformitatii evaluarii cu SEV
1.12 Descrierea raportului

2 Analiza proprietatii evaluate
2.1 Identificarea fizica si legala a proprietatii
2.2 Analiza datelor despre cladiri si constructii speciale

3. Analiza pietei imobiliare specifice
3.1 Tipul proprietatii, identificarea pietei
3.2 Fapte curente
3.3 Analiza cererii solvabile
3.4 Analiza ofertei competitive
3.5 Analiza echilibrului
3.6 Concluziile analizei de piata
4. Analiza celei mai bune utilizari
4.1 CMBU a terenului considerat liber
4.2 CMBU a proprietatii construite (in situatia de la data evaluarii)
4.3 Concluziilei analizei CMBU

5. Abordarile valorii
1 Comparatie directa
5.2 Metode alternative
5.3 Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

6. Indicatii asupra valorii de piata, reconciliere, opinie finala

7. Anexe
7.1 Copii dupa documentele ce atesta dreptul de proprietate
7.2 Date de piata (tranzactii , oferte, etc)

Raportul cuprinde ..... pagini

1. Termeni de referinta ai evaluarii

1.1 Evaluatorul; competente; certificarea valorii

Prezenta evaluare este realizata,de catre Expert Complex SRL Membru Corporativ Anevar ,prin Evaluator Dobrescu Adrian –Specializarea –Evaluarea Proprietatii Imobiliare , in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certifica urmatoarele :

-afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte

-analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si ipotezele speciale specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

-nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate .

-suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze una din parti si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

-analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2021.

-evaluatorul a respectat codul deontologic

-proprietatea a fost identificata personal de catre evaluator Dobrescu Adrian , in prezenta reprezentantului clientului conform plan amplasament .

-in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos, acesta la data elaborarii prezentului raport , este evaluator autorizat , a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara intocmirii acestuia.

Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A iar evaluatorul care semneaza prezentul raport de evaluare a incheiat asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ -TIRIAC ASIGURARI S.A

1.2 Clientul si utilizatorii desemnati ; scopul evaluarii

In conformitate cu contractul si datele inregistrate in baza de date proprii a evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv **Consiliului Judetean Calarasi** in calitate de destinatar ; evaluarea s-a realizat in vederea concesionarii/inchirierii ; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert , niciodata si in nicio alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat .

1.3 Scopul evaluarii

In conformitate cu cererea clientului si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului , prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara constructie situat in **Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, nr 2-4, Jud Calarasi**, proprietate alcatuita din :

Spatii comerciale D+P in suprafata construita Sc = 264 mp respectiv Scd= 528 mp

Informatii detaliate despre proprietatea evaluata se gasesc in capitolul 2 - Analiza proprietatii evaluate.

Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat in cap. 2.1 - Identificarea fizica si legala a proprietatii.

1.4 Identificarea activului supus evaluarii

Sintetic, proprietatea , din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurata astfel : -imobilul (constructie) este detinut cu drept de proprietate absolut, dobandit prin construire conform autorizatie de construire 348/03.09.2018 respectiv incheiere intabulare 62134/26.11.2020

Astfel, proprietatea este integrala, dreptul asupra ei fiind absolut

In prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate absolut, influenta altor drepturi fiind specificata prin ipoteze de lucru adecvate (cap. 1.9 - Ipoteze si ipoteze speciale)

1.5 Tipul valorii ; definitii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari (identificat in cap 1.2) , tipul valorii adecvat este "valoare de piata ", definita de SEV 100 – Cadru general ca fiind

„ suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. „

1.6 Data evaluarii

- inspectia proprietatii evaluate a avut loc pe data de 27.06.2022 si a fost realizata de catre evaluator Dobrescu Adrian , cu aceasta ocazie s-a identificat imobilul conform plan amplasament ,reperele care delimiteaza lotul de teren , caracteristicile acestuia .

-indicatia asupra valorii recomandate ca opinie finala in acest raport a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice in perioada iunie 2022; data evaluarii este 27.06.2022 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9471** lei pentru 1 EUR .

1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

-in vederea documentarii si colectarii datelor despre vecinatate si zona, precum si a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante.

-in realizarea analizelor, judecatilor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante necesare .

1.8 Natura si sursa informatiilor utilizate

A. Informatii primite de la client :

-elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate - adresa, delimitare fizica pe teren

-datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate - acte de intrare in posesie, documentatie cadastrala , planuri si relevee, incheiere de intabulare, extrase de carte funciara, alte documente; suprafata terenului a fost preluata din respectivele documente

-istoricul proprietatii

-scopul evaluarii

Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral reprezentantului proprietaului .

B. Informatii colectate de evaluator

-datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata

-informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate

-date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate

-manuale si cataloage de costuri

-Standarde de Evaluare a Bunurilor editia 2021, formate din Standardele de Evaluare SEV si Ghidurile metodologice de evaluare.

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

-Evaluatorul a examinat planul de amplasament si extras carte funciara, a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul proprietarului ; 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 de proprietar 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.

-Evaluatorul a avut la dispozitie : extras carte funciara 62134/26.11.2020

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza niciun fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila,. valaorea estimata este invalida:

-Aspectele juridice (descrierea legala si a dreptului de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatii si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a ase intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) . Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti ; verificarea situatiei juridice a bunului , astfel cum ea rezulta din documentele puse la dispozitia evaluatorului, nu este de competenta evaluatorului si nu ii angajeaza raspunderea ; evaluarea se face presupunand ca atat evaluatorul cat si destinatarul au primit acelasi set de documente.

-Se presupune o detinere responsabila a proprietatii.

-Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.

-Evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport ; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie ; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventualele studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .

- Evaluatorul a estimat valoarea terenului in abordarea prin cost la cea mai buna utilizarea a sa iar imbunatatirile sale ca si contributie la valoare. Aceste valori separate ale terenului si imbunatatirilor sale ca si contributie la valoare. Aceste valori separate ale terenului si imbunatatirilor acestuia nu trebuie utilizate in legatura cu alte evaluari si sunt invalide daca sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport.

-Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

-Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor , nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata , conform informatiilor primite de la parti. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice , a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.

-Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii . Evaluatorul recomanda partilor preocupate de asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici de specialitate care sa investigheze astfel de aspecte.

-Nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor . Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului , sau structurii care sa influenteze valoarea.

Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat niciun fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;

-Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport .

- Se presupune utilizarea terenului si a imbunatatirilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii asa cum sunt descrise in acest raport;

-Scopul prezentei evaluari corelat cu situatia actuala a proprietatii imobiliare, inclusiv caracteristicile pietei specifice, au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate ;

-Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii ;

-Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.

-Orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta , varsta sau orice alt grup individual a fost facut in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata.

-Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers .

-Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.

-Evaluatorul nu a facut nicio masurare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluare din descrierea sa legala (contractul de vanzare cumparare , extras de carte funciara, documentatie topografica); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele , planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.

-Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi corecte ;

-Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;

-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 de 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.

-Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

-Prestatia evaluatorului este limitata strict la clauzele contractului incheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi in continuare consultanta sau marturia in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

-Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluata se limiteaza strict la analiza sa, a utilizarii ei si a pietei specifice, luand in considerare "calitatile " si "defectele " care dau imobilului o pozitie relativa intre cele din piata sa, Destinatarului revenindu-i sarcina de a stabili daca bunul evaluat este corespunzator .

1.10 Restrictii de utilizare , distribuire sau publicare

Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti , sau orice alta referire la acesta, nu poate fi publicat , nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea , partiala sau integrala , precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat

cele la care s-au facut referiri anterior (cap 1.2 - Destinatarul si utilizatorii desemnati; scopul evaluarii), atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale .

De asemenea, intrarea in posesia unui tert a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

1.11 Conformitate cu SEV

-Definitiile si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din SEV 100 - Cadrul general (IVS -Cadru general) si SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) .

-Misiunea de evaluare a fost condusa in acord cu prevederile SEV 102 - Implementare (IVS 102) , prezentul raport de evaluare fiind intocmit cu respectarea cerintelor SEV 103- Raportare (IVS 103)

-Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara , procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) si GEV 630 - Evaluare bunuri imobile.

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu SEV 103 si cuprinde descrierea tuturor datelor , faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2. Analiza proprietatii evaluate

2.1 Identificarea fizica si legala a proprietatii

Proprietatea evaluata este situata in Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, nr 2-4, Jud Calarasi. Este formata din constructie spatiu comercial D+P in suprafata construita Sc = 264 mp respectiv Scd = 528 mp edificata in anul 2020 , avand numar cadastral 23248-C1 inscris in CF 23248 a UAT Calarasi

Inscrisurile in baza carora au fost identificate drepturile asupra proprietatii evaluate sunt :

Document	Nr /data	Disponibil pentru evaluator
Extras carte funciara	62134/26.11.2020	da

Dreptul de proprietate asupra imobilului : absolut conform incheiere intabulare 62134/26.11.2020

3. Analiza pietei imobiliare specifice

In acceptiunea SEV 100 - Cadrul general "Piata imobiliara" este mediul in care proprietatile imobiliare se pot comercializa , fara restrictii , intre cumparatori si vanzatori prin mecanismul pretului. . Partile reactioneaza la raporturile dintre cerere si oferta dar si la alti factori de stabilire a pretului, dupa propria lor intelegere a utilitatii relative a imobilului respectiv , raportata la nevoile si dorintele personale in contextul puterii de cumparare.

3.1 Tipul proprietatii, identificarea pietei

Caracteristicile naturale ale terenului, impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele precedente , fac din proprietatea evaluata una de tip comercial/rezidential .Analizand vecinatatile , zona si localitatea , am constatat ca piata acestei proprietati este una locala.

3.2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara reprezinta totalitatea tranzactiilor care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilo si cladirilor. Tranzactia imobiliara inseamna transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalta in schimbul unei recompense care, de obicei este o suma de bani .

Ca pe orice piata , pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand , de interactiunea dintre cerere si oferta.

Specificul pietei imobiliare est determinat, in principal, de doua elemente :

5.2 caracteristicile proprietatilor
5.3 comportamentul participantilor la piata .

Datorita acestor factori, piata imobiliara se distinge prin : asimetrii informationale, preturi rigide, fluctuatii semnificative de lichiditate, lipsa de transparenta si ineficienta economica.

Pentru anul 2020, studiile de piata consultate arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

- crestere usoara a preturilor la toate tipurile de apartamente ;
- cresterea numarului de tranzactii ;
- cresterea increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar
- cresterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente in vile si apartamente cu confort sporit in imobile nou construite .

Pentru segmentul de birouri :

- trend usor ascendent , in special pe zona spatiilor mari de birouri;
- cresterea nivelului chiriilor .

Pentru segmentul spatii comerciale :

- cerere de cumparare in crestere ;
- tendinta chiriasilor de a renunta la inchirierea si a opta pentru cumparare .

Pentru segmentul spatii industriale : cerere in usoara scadere .

Pentru segmentul terenuri.:

- piata relativ stabilizata ;
- cresterea preturilor pentru terenuri extravilane;
- reconsolidarea increderii investitorilor .

Anul 2020 va aduce o piata imobiliara in crestere , cu jucatori experimentati si mai precauti in gestionarea riscului , Romania fiind o piata foarte atractiva pentru investitori, conform unei analize realizate de Regatta Real Estate.

Reprezentantii RE/MAX Romania anticipeaza pentru anul in curs o crestere cuprinsa intre 8-10 % a preturilor imobilelor situate in mediu urban, O evolutie asemnatoare este preconizata si pe segmentul inchirierilor , unde pretentiile proprietarilor sunt asteptate sa se majoreze cu 7-10% fata de anul 2019 . Potrivit reprezentantilor RE/MAX , ritmul de crestere a preturilor estimat pentru locuintele din Romania se afla in deplina consonanta cu evolutia consemnata de alte state europene, precum Olanda, Spania sau Germania. Un raport de piata realizat recent de platforma Analize Imobiliare, dezvoltata de imobiliare.ro, arata ca , desi in crestere , preturile locuintelor de piata locala – atat cerute , cat si de tranzactionare – au cunoscut pana acum un avans mai mic decat media consemnata la nivel european .

3.3 Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

3.4 Analiza cererii .

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: Calitativ si cantitativ.

3.5 Echilibrul pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

4. Analiza celei mai bune utilizari

In viziunea SEV 100 - Cadrul general , valoarea de piata a acestui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa definitie data de glosarul Anevar 2021 celei mai bune utilizari (CMBU) este "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite , utilizarea care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic , permisa legal , fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare" utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila , permisa legal si fezabila financiar .

Orice imobil reprezinta o "simbioza intre doua entitati ": terenul si amenajarile acestuia , si este unanim acceptat ca terenul este suportul care are valoare, amenajarile venind sa adauge valoare acestuia sau sa i-o diminueze . "Contributia " , pozitiva sau negativa , a amenajarilor este in relatie directa si cu starea acestora, dar mai ales , cu "potrivirea " intre utilizarea cladirilor si utilizarea solicitata de piata pentru teren , Sa mai spunem si faptul ca, de regula , factorii guvernamentali actioneaza mai mult asupra terenului liber si mai putin asupra constructiilor deja existente; chiar si atunci cand apare o limitare asupra utilizarii unei proprietati deja construite , aceasta se face in virtutea schimbarii solicitarilor pietei pentru utilizarile amplasamentelor din zona coerenta a respectivei proprietati. Rezulta astfel ca CMBU trebuie analizata distinct pentru terenul liber si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la data evaluarii.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizarilor rezonabile si trecerea acestora prin filtrele posibilitatii fizice si legale de aplicare a lor, al testului fezabilitatii financiare ; CMBU se afla prin utilizarile care trec aceste conditii si este cea care maximizeaza "productivitatea " entitatii analizate.

4.1 CMBU a terenului considerat liber

Asa cum valoarea de piata a terenului se calculeaza in ipoteza ca este liber (chiar daca exista constructii pe el) , si aceasta parte a analizei CMBU se face in aceeasi ipoteza .

4.2 Cu exceptia cazurilor in care piata terenurilor libere este slab segmentata si nu face diferenta intre utilizari, CMBU pentru proprietatea construita o urmeaza pe cea a terenului liber, astfel , luand in considerare tipul cladiri existente pe amplasament, se constata ca , cu conditia efectuarii unor studii de fezabilitate in vederea efectuarii unor investitii acestea ar fi coerente cu utilizarea terenului .

4.3 Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata au fost observate terenurile invecinate ; acestea sunt comerciale .Terenurile sunt parcelate , accesul se face pe drum asfaltat . Deci singura utilizare probabila este comerciala .

4.4 Testul de permisivitate

Ss-a prezentat certificat de urbanism din care rezulta ca nu se cunosc constrangeri care sa afecteze Regimul permis dezvoltarii (conducte subterane -retele aeriene)

4.5 Testul fezabilitatii financiare

Este posibil fizic si legal o dezvoltare comerciala utilizarea este fezabila financiar – pe termen lung .

4.6 Testul valorii maxime

Intrucat exista o singura utilizare permisa legal , fizic posibila, fezabila financiar aceasta este firesc cea mai buna utilizare .

4.7 Concluziile analizei CMBU

CMBU pentru terenul supus evaluarii este utilizare comerciala– utilizarea este realizata si se poate mentine pe termen lung .
Evaluatorul precizeaza ca evaluarea a fost executata in premisa CMBU respectiv utilizare in continuare comerciala.

5 . Abordari in evaluare

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2021, pentru determinarea valorii de piata, exista 3 abordari, fiecare dintre ele cuprinzand un numar de tehnici si metode specifice , astfel :

Abordarea prin piata - ofera o indicatie asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau macar similare, al caror pret este cunoscut

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, poate fi util sa se ia in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie ajustat pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fata de cele ale activului evaluat. Proprietatea evaluata apartine domeniul public al Judetului Calarasi drept pentru care nu se poate vinde , astfel abordarea prin piata nu poate fi aplicata.

Abordarea prin venit -ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, intr-o singura valoare a capitalului

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii prorprietatii prin metode de actualizare .

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul piete (proprietati vacante sau ocupate de proprietar) . Intrucat evaluatorul nu a identificat pe piata proprietati similare abordarea nu poate fi utilizata.

Abordarea prin cost - ofera o indicatie asupra valorii bazata pe aplicarea principiului substitutiei conform caruia, niciun cumparator rational si informat nu va plati pentru bunul achizitionat decat costul necesar obtinerii unui bun cu aceeasi utilitate , fie prin cumparare, fie prin construire .

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/constructiilor a deprecierii cumulat e si adaugarea la acest rezultat a valorii terenului estimata la data evaluarii.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand proprietatea imobiliara include :

2. Constructii noi sau constructii relativ nou construite
3. Constructii vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierii acestora

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire .

Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul , pe care un cumparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui activ echivalent. Deseori , activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar putea fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierii. In acest caz, poate fi necesar sa se aplice ajustari asupra costului activului echivalent, in functie de tipul valorii solicitat. Astfel abordarea poate fi aplicata . Evaluatorul a utilizat costul de inlocuire.

5.1. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

In fundamentarea concluziei asupra valorii evaluatorul specifica ca a utilziat urmatoarea abordare :

4. Abordare prin piata : -
5. Abordare prin cost : 682 390 lei
6. Abordare prin venit : -

Fiecare abordare cuprinzand metode si tehnici de evaluare adecvate , informatii diferite privind cantitate, calitate , credibilitate.

6. Indicatii asupra valorii de piata, reconciliere , opinie finala

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra valorii de piata a proprietatii :

	Analiza prin cost	Analiza prin piata
rezultate in EUR	**137 937 EUR**	-
rezultate in LEI	**682 390 lei**	-
analiaza finala in	**vederea selectarii indicatiei**	**asupra valorii**
Adecvarea	**Buna**	-
Precizia	**rezonabila**	-

Cantitatea de informatii de piata	suficienta	insuficienta

In baza analizei de mai sus , avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, respectiv faptul ca evaluatorul nu a putut identifica oferte de vanzare/inchiriere pentru proprietati similare in zona, motiv pentru care nu a putut folosi abordarea prin piata/venit evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a imobilului , la data de 27.06.2022 este cea obtinuta in abordarea prin cost .

682 390 LEI

Valoare concesiune/inchiriere : 27 296 lei /an respectiv 2 275 lei/luna

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele :
-nu sunt afectate de TVA ;
-nu includ valoarea drepturilor asupra terenului;
-au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipoteze speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice existente la data evaluarii .

Valoarea concesiunii este o propunere minimala a evaluatorului ,ce nu face parte din raportul de evaluare ,proprietarul in conformitate cu Art.17din legea 50/1991,putand stabili o redeventa in functie de modul dorit de recuperare a capitalului investit..

S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUTORIZATIE NR. 0384

EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA I
ERI
DOBRESCU ADRIAN
Legitimație Nr. 12145
Valabil 2022
Specializarea: EFI, EBM
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA • ANEVAR •

Avand in vedere faptul ca nu exista o piata activa privind chiriile de imobile similare in zona, evaluatorul a luat in calcul prevederile art 17 din legea 50/1991 . Conform carora "limita minima a pretului concesiunii se stabileste , dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean Calarasi , astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al imobilului, in conditii de piata.
Rata de capitalizare a imobilului este de 4 % .
Calculul concesiunii este prezentat in tabelul urmator :

Specificatie	Indicatori	Valori (lei)
Suprafata (mp)	528	
Valoare imobil		682 390
Rata capitalizare	4,00%	
Valoare venit anual		27 296
VNE lunar		2 275

FISA TEHNICA nr.1

Obiectul evaluarii	spatii comerciale
Adresa	Calarasi Str Eroilor,nr 22 Decembrie 1989, nr 2-4 , Jud Calarasi
Cladire tip	D+P
Sc	264 mp
Scd	528 mp

An pif 2020 ; Stare tehnica B. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada august 2021 - iulie 2022
Catalog Corneliu Schiopu Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri mitek si constructii speciale fisa pag 102

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog lei/um	Corectie distanta	Corectie manopera	Indice actualizare	Cost unitar corectat	Cost inlocuire total
A	B	C	D	E	F	G	H = D * E * F * G	I = H * C
1	Compartimentari interioare COMPBCA	528.00 mp	39.90 lei/ mp	1.003	1.018	2.0642	84.10 lei/ mp	44405 lei
2	Planseu beton PLANSEESMET	264.00 mp	233.80 lei/ mp	1.003	1.018	1.4033	335.00 lei/ mp	88440 lei
3	Tavan isopan TAVAN-40	264.00 mp	136.60 lei/ mp	1.003	1.018	1.9855	276.93 lei/ mp	73110 lei
4	Finisaj interior FOMAGS2E	528.00 mp	382.00 lei/ mp	1.003	1.018	1.8030	703.25 lei/ mp	371316 lei
5	Instalatii electrice ELMGS2E	528.00 mp	282.60 lei/ mp	1.003	1.018	1.6029	462.52 lei/ buc	244211 lei
6	Instalatii incalzire si ventilatie	528.00 mp	107.50 lei/ mp	1.003	1.018	1.3940	153.01 lei/ buc	80789 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							902271 lei
	TOTAL FARA TVA							758211 lei

Deprecierea fizica conform P135-99 anexa 28 cod 1.5.2.1 respectiv cele constatate la inspectie este 10%
Valoare proprietate : [1-10%] x 758211 lei = 682390 lei

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calarasi

Dosarul nr. 62134 / 26-11-2020

INCHEIERE Nr. 62134

Registrator: ELENA MARINACHE
Asistent: FLORIN PISTOLEA

Asupra cererii introduse de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI domiciliat in - privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.40744/10-11-2020 emis de Primaria Municipiului Calarasi;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 262
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 23248, inscris in cartea funciara 23248 UAT Calarasi avand proprietarii: JUDETUL CALARASI - IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI JUDETEAN CALARASI in cota de 1/1 de sub B.2;
- se noteaza extinderea constructiei C1 conform documentatiei tehnice avizate si receptionate de inspectorul de cadastru asupra A1.1 sub B.13 din cartea funciara 23248 UAT Calarasi;

Prezenta se va comunica părților:
CONSILIUL JUDETEAN CALARASI
CRISTINA FLORIAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Calarasi, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
10-12-2020

Registrator,
ELENA MARINACHE
Elena Marinache
Digitally signed by Elena Marinache
Date: 2020.12.15 15:37:50 +02'00'

Asistent Registrator,
FLORIN PISTOLEA
Florin Pistolea
Digitally signed by Florin Pistolea
Date: 2020.12.15 15:14:05 +02'00'

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calarasi

ANCPI

Nr. cerere	62134
Ziua	26
Luna	11
Anul	2020

Cod verificare
100090303616

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23248 Calarasi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23248	20.140	Teren imprejmuit; Imobil imprejmuit cu gard de beton+gard de metal+neimprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	23248-C1	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	Nr. niveluri:6; S. construita la sol:3421 mp; S. construita desfasurata:16403 mp; Suprafata construita desfasurata = 16403 mp. Cladire spital, regim de inaltime D+P+4; Extindere sectia UPU, regim de inaltime D+P. Acces ambulante sectia UPU. Extindere sectia UPU - extinsa intre anii 2013-2016; constructie din caramida, acoperis tip terasa cu membrana bituminoasa. Extinsa in anul 2020.
A1.2	23248-C2	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:443 mp; S. construita desfasurata:443 mp; Suprafata construita desfasurata = 443 mp. Anexa
A1.3	23248-C3	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	Nr. niveluri:5; S. construita la sol:1400 mp; S. construita desfasurata:9800 mp; Suprafata construita desfasurata = 9800 mp. Cladire spital in regim S+P+5
A1.4	23248-C4	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:384 mp; S. construita desfasurata:384 mp; Suprafata construita desfasurata = 384 mp. Anexa
A1.5	23248-C5	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:216 mp; S. construita desfasurata:216 mp; Suprafata construita desfasurata = 216 mp. Anexa
A1.6	23248-C6	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Suprafata construita desfasurata = 20 mp. Anexa
A1.7	23248-C7	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:151 mp; S. construita desfasurata:151 mp; Suprafata construita desfasurata = 151 mp. Anexa
A1.8	23248-C8	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:81 mp; Suprafata construita desfasurata = 81 mp. Anexa
A1.9	23248-C9	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:528 mp; S. construita desfasurata:528 mp; Suprafata construita desfasurata = 528 mp. Anexa
A1.10	23248-C10	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:474 mp; S. construita desfasurata:474 mp; Suprafata construita desfasurata = 474 mp. Anexa
A1.11	23248-C11	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29 mp; Suprafata construita desfasurata = 29 mp. Anexa
A1.13	23248-C13	Loc. Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, Nr. 2-4, Jud. Calarasi, SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; Suprafata construita desfasurata = 14 mp. Anexa

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 23248 Comuna/Oraș/Municipiu: Calarasi

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9727 / 01/03/2013		
Hotarare nr. 74, din 18/07/2003 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI (HG 1349/27.12.2001);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13 / B.13
	1) **JUDETUL CALARASI - IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI JUDETEAN CALARASI**	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 22197/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 1161 din 26/01/2007;		
4711 / 03/02/2016		
Act Administrativ nr. 1380, din 01/02/2016 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI;		
B4	se noteaza modificarea suprafetei constructiilor C1 si C3	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13
6844 / 15/02/2017		
Act Administrativ nr. 197, din 08/10/2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CALARASI; Act Administrativ nr. 33, din 01/09/2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CALARASI; Act Administrativ nr. 28/03/2012 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI-SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI; Act Administrativ nr. 97, din 26/07/2016 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI; Act Administrativ nr. 1017, din 22/09/2014 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI; Act Administrativ nr. 10415, din 30/06/2016 emis de SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI; Act Administrativ nr. 464-3317, din 23/03/2012 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI- DIRECTIA SANATATE PUBLICA CALARASI+ anexa; Act Administrativ nr. 6462, din 22/04/2014 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI+ anexa; Act Administrativ nr. 9772, din 09/09/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CALARASI; Act Administrativ nr. 2008-1919, din 22/02/2010 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI- SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA CALARASI; Act Administrativ nr. 461-3315, din 23/03/2012 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI- DIRECTIA SANATATE PUBLICA CALARASI;		
B8	se noteaza extinderea constructiei C1- extindere sectia UPU si acces ambulante	A1.1
B10	se noteaza denumirea imobilului -SPITALUL DE URGENTA CALARASI "Dr. POMPEI SAMARIAN"	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13
41856 / 30/08/2018		
Act Administrativ nr. 14613, din 22/08/2018 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI;		
B11	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale a imobilului de la A1.1 in sensul corectarii denumirii din subsol in demisol in baza documentatiei cadastrale avizata si receptionata de inspectorul de cadastru	A1.1
18761 / 10/04/2019		
Act Administrativ nr. 6636, din 09/04/2019 emis de Consiliul Judetean Calarasi;		
B12	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la constructia C1, in baza documentatiei tehnice avizata si receptionata de serviciul de cadastru	A1.1
62134 / 26/11/2020		
Act Administrativ nr. 40744, din 10/11/2020 emis de Primaria Municipiului Calarasi;		
B13	se noteaza extinderea constructiei C1 conform documentatiei tehnice avizate si receptionate de inspectorul de cadastru	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

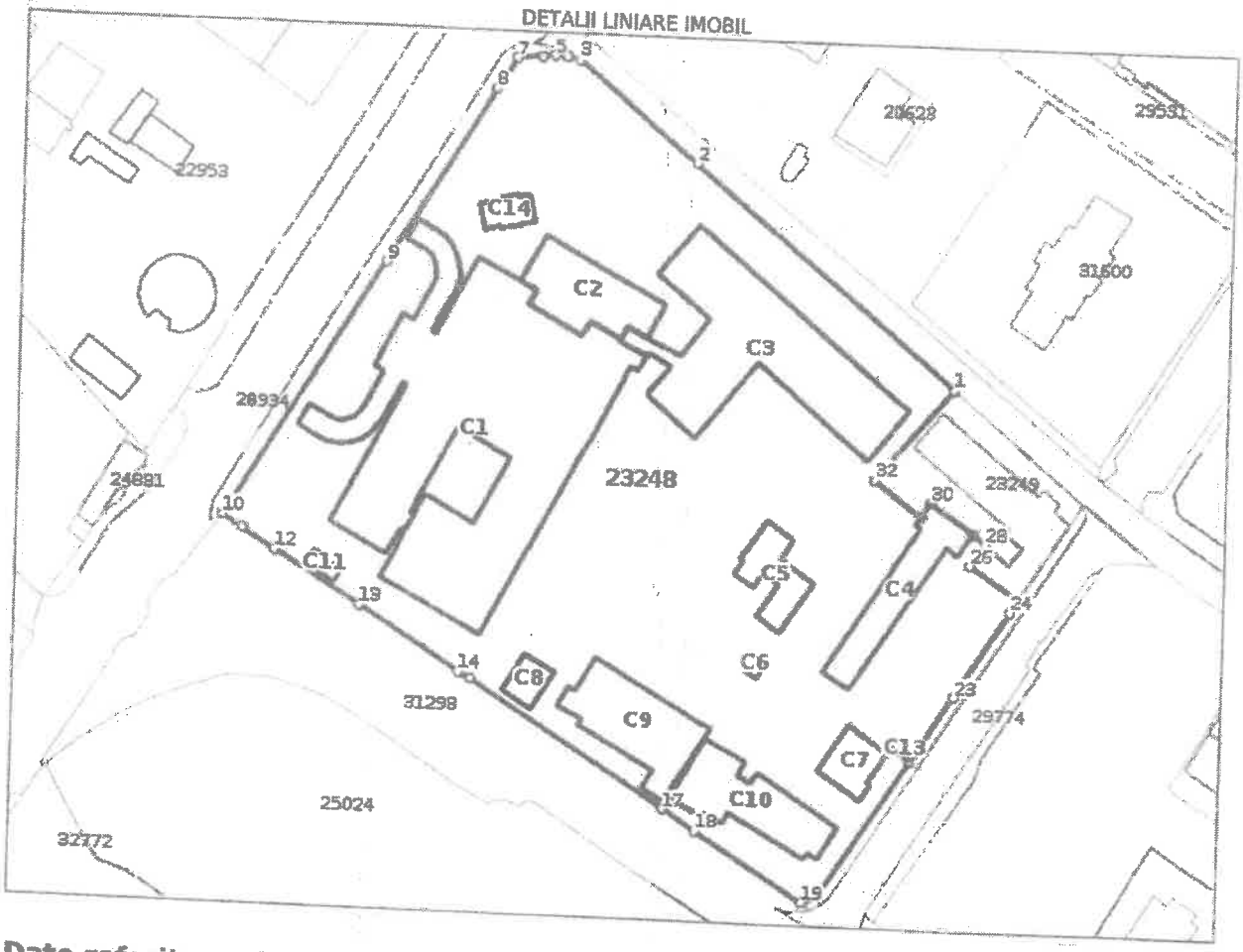
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
23248	20.140	Imobil imprejmuit cu gard de beton+gard de metal+neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	20.140	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	23248-C1	constructii administrative si social culturale	3.421	Cu acte	S. construita la sol:3421 mp; S. construita desfasurata:16403 mp; Suprafata construita desfasurata = 16403 mp. Cladire spital, regim de inaltime D+P+4; Extindere sectia UPU, regim de inaltime D+P, Acces ambulante sectia UPU. Extindere sectia UPU - extinsa intre anii 2013-2016; constructie din caramida, acoperis tip terasa cu membrana bituminoasa. Extinsa in anul 2020.
A1.2	23248-C2	constructii anexa	443	Cu acte	S. construita la sol:443 mp; S. construita desfasurata:443 mp; Suprafata construita desfasurata = 443 mp. Anexa
A1.3	23248-C3	constructii administrative si social culturale	1.400	Cu acte	S. construita la sol:1400 mp; S. construita desfasurata:9800 mp; Suprafata construita desfasurata = 9800 mp. Cladire spital in regim S+P+5
A1.4	23248-C4	constructii anexa	384	Cu acte	S. construita la sol:384 mp; S. construita desfasurata:384 mp; Suprafata construita desfasurata = 384 mp. Anexa

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

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

22

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.5	23248-C5	constructii anexa	216	Cu acte	S. construita la sol:216 mp; S. construita desfasurata:216 mp; Suprafata construita desfasurata = 216 mp. Anexa
A1.6	23248-C6	constructii anexa	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Suprafata construita desfasurata = 20 mp. Anexa
A1.7	23248-C7	constructii anexa	151	Cu acte	S. construita la sol:151 mp; S. construita desfasurata:151 mp; Suprafata construita desfasurata = 151 mp. Anexa
A1.8	23248-C8	constructii anexa	81	Cu acte	S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:81 mp; Suprafata construita desfasurata = 81 mp. Anexa
A1.9	23248-C9	constructii anexa	528	Cu acte	S. construita la sol:528 mp; S. construita desfasurata:528 mp; Suprafata construita desfasurata = 528 mp. Anexa
A1.10	23248-C10	constructii anexa	474	Cu acte	S. construita la sol:474 mp; S. construita desfasurata:474 mp; Suprafata construita desfasurata = 474 mp. Anexa
A1.11	23248-C11	constructii anexa	29	Cu acte	S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29 mp; Suprafata construita desfasurata = 29 mp. Anexa
~~A1.12~~	~~23248-C12~~	~~constructii anexa~~	15	~~Cu acte~~	~~S. construita la sol:15 mp;~~
A1.13	23248-C13	constructii anexa	14	Cu acte	S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; Suprafata construita desfasurata = 14 mp. Anexa
A1.14	23248-C14	constructii administrative si social culturale	83	Fara acte	S. construita la sol:83 mp; Suprafata construita desfasurata = 83 mp. Biserica

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	80.819
3	4	2.901
5	6	3.041
7	8	8.715
9	10	71.161
11	12	9.102
13	14	28.202
15	16	2.612
17	18	9.249
19	20	3.732
21	22	2.575
23	24	24.051
25	26	14.047
27	28	2.0
29	30	12.332
31	32	13.978

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	36.612
4	5	2.987
6	7	5.945
8	9	48.633
10	11	5.588
12	13	23.824
14	15	0.635
16	17	54.769
18	19	30.447
20	21	39.441
22	23	15.935
24	25	3.499
26	27	3.957
28	29	3.802
30	31	4.072
32	1	28.293

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluţionării,
10-12-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
FLORIN PISTOLEA
Florin Pistolea Digitally signed by Florin Pistolea Date: 2020.12.10
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

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

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

23

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

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

Nota de comanda

Se va intocmi raport de evaluare in scopul concesionarii / inchirierii a imobilului constructie spatii comerciale D+P situat in Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, nr 2-4, Jud Calarasi, in suprafata construita Sc= 264 mp respectiv Scd= 528 mp

In conformitate cu SEV 101 Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2021 termenii de referinta ai evaluarii , agreati sunt :

1. Identificarea si competenta evaluatorului – Expert Complex S.R.L prin Ing Dobrescu Adrian ;
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati –Consiliul Judetean Calarasi ;
3. Scopul evaluarii –concesionare/inchiriere .
4. Identificarea activului supus evaluarii – imobil (constructie) situat in Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, nr 2-4 ,Jud Calarasi ;
5. Tipul valorii – Valoare de piata
6. Data evaluarii – 27.06.2022
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii - documente ce atesta dreptul de proprietate, documente cadastrale, documente specifice
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea : A. Informatii primite de la client
   B. Informatii colectate de evaluator

9.Ipoteze si ipoteze speciale .

-Evaluatorul a examinat documentele prezentate 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 de proprietar 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.

10. Restrictii de utilizare , distribuire sau publicare Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti , sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat , nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea , partiala sau integrala , precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele stabilite.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV Misiunea de evaluare a fost condusa in acord cu prevederile SEV 102 - Implementare (IVS 102) , prezentul raport de evaluare fiind intocmit cu respectarea cerintelor SEV 103- Raportare (IVS 103) .Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara , procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) si GEV 630 - Evaluare bunuri imobile , nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la respectivul Standar ;;

12. Descrierea raportului : raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu SEV 103 si cuprinde descrierea tuturor datelor , faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate.

Client

25

Fisa inspectie

Cu ocazia inspectiei efectuate asupra imobilului constructie spatii comerciale Spitalul Judetean de Urgenta Dr Pompei Samarian prezentat in data de 27.06.2022. Spatiu comercial D+P in suprafata construita Sc = 264 mp respectiv Scd = 528 mp , edificat in anul 2020 , imobil situat in Calarasi, Str Eroilor Revolutiei 22 Decembrie 1989, nr 2-4 , Jud Calarasi, apartinand Consiliului Judetean Calarasi . Evaluarea se va intocmi in scopul concesionarii/inchirierii drept pentru care valoarea estimata va fi valoare de piata

27.06.2022

26

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
Nr.11818/01.08.2022

A N U N Ț

privind aprobarea închirierii unui imobil din incinta corpului C1 al Spitalului Județean de Urgență,, Dr. Pompei Samarian" , aflat în domeniul public al județului Călărași.

Consiliul Județean Călărași supune dezbaterii publice Proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii unui imobil din incinta corpului C1 al Spitalului Județean de Urgență ,, Dr. Pompei Samarian", aflat în domeniul public al județului Călărași ,însoțit de referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Călărași, care sunt afișate la avizierul de la sediul instituției din mun. Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr.1, jud. Călărași, pe pagina de internet www.călărași.ro și transmise către mass-media locală.
Propunerile, sugestiile sau opiniile, formulate în scris, cu privire la proiectul supus dezbaterii publice se depun până la data de 12.08.2022 la sediul instituției.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

COMPARTIMENT CANCELARIE
Nr.11820/01.08.2022

Proces – verbal

încheiat astăzi 01.08. 2022

Pentru afișarea proiectului privind aprobarea închirierii unui imobil din incinta corpului C1 al Spitalului Județean de Urgență „ Dr. Pompei Samarian", aflat în domeniul public al județului Călărași.

Subsemnata, Ducea Doina, consilier în cadrul Direcției Juridice astăzi 01.08.2022, orele10:30, am procedat la afișarea

- Proiectului privind aprobarea închirierii unui imobil din incinta corpului C1 al Spitalului Județean de Urgență „ Dr. Pompei Samarian",aflat în domeniul public al județului Călărași.

Consilier,
Ducea Doina

Martori
Vișan Mihaela – consilier
Cojocaru Mirela - consilier