

majoritatea consilierilor în funcție

HOTĂRÂRE
privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a imobilului
înscris în Cartea funciară nr. 33891-C1-U1 UAT Călărași,
aflat în domeniul public al județului Călărași

5

Consiliul Județean Călărași, întrunit în ședința ordinară din _____.2025,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Călărași, înregistrat sub nr. 5043 din 18.03.2025;
 - adresa Societății Drumuri și Poduri S.A. Călărași nr. 298 din 03.03.2025, înregistrată la Consiliul Județean Călărași cu nr. 4139 din 04.03.2025;
 - raportul de evaluare, întocmit de Societatea EXPERT COMPLEX S.R.L. – evaluator autorizat Adrian Dobrescu, nr. 199 din 18.11.2024, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 20406 din 19.11.2024;
 - prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1018/2012 privind transmiterea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași, cu modificările și completările ulterioare;
 - 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. c), art. 173 alin. (1) lit. c), alin. (4) lit. a), art. 297 alin. (1) lit. c), alin. (2), art. 310 alin. (1), (2) lit. a), b), art. 312 alin. (2) - (4), (6) și (7), art. 313 art. 332, art. 333, art. 334, art. 335, 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. – Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a imobilului înscris în Cartea funciară nr. 33891-C1-U1 UAT Călărași și număr cadastral 33891-C1-U1, pe o perioadă de 25 de ani, având număr de inventar 1.6.4.122 și valoare 170.119,00 lei, destinația acestuia urmând a fi de amenajarea unor spații de birouri pentru diverse entități și fiind prezentat la Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, alcătuit din parter + etaj 1, cu suprafața totală 262,2 m.p., suprafață utilă de 245,1 m.p. și teren cotă indiviză cu suprafața de 851 m.p., situat în intravilanul municipiului Călărași, str. Prelungirea Independenței, nr. 5A (fosta Cazarma 346), județul Călărași.

Art. 2. La data intrării în vigoare a contractului de închiriere, se abrogă poziția 4 din anexa 1 la Hotărârea nr. 81 din 28.04.2021 privind transmiterea unor imobile, aflate în domeniul public al Județului Călărași, în administrarea Societății Drumuri și Poduri S.A. Călărași.

Art. 3. – Chiria minimă de la care se pornește licitația publică pentru închirierea imobilului este 33.600,00 lei/an.

Art. 4. – Se aprobă documentația de atribuire la licitație constituită din Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. – Se aprobă contractul cadru de închiriere constituit din Anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. – Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Călărași pentru numirea comisiei de evaluare a ofertelor.

Art. 7. – Prezenta hotărâre poate fi atacată la secția de contencios administrativ a Tribunalului Călărași.

Art. 8. – Direcția Economică va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Secretarul General al Județului, prin Compartimentul Cancelarie Consiliu și Editare Monitor Oficial, va comunica prezenta hotărâre cu caracter individual: Prefectul Județului Călărași, Președintelui Consiliului Județean Călărași și Direcției Economice.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ



AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
Anca-Mirela ȘTEFĂNESCU



Nr.

Adoptată la Călărași

Astăzi _____.2025

Redactată de consilier,

ec. Cosmin AVRAM, în 3 exemplare.



REFERAT
privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a imobilului
înscris în Cartea funciară nr. 33891-C1-U1 UAT Călărași,
aflat în domeniul public al județului Călărași

Către instituția noastră a fost transmisă adresa din partea Societății Drumuri și Poduri S.A. Călărași cu nr. 298 din 03.03.2025, înregistrată la Consiliul Județean Călărași cu nr. 4139 din 04.03.2025, prin care suntem informați că se dorește închirierea imobilului înscris în cartea funciară cu numărul 33891-C1-U1 UAT Călărași și cu număr cadastral 33891-C1-U1, în vederea amenajării unor spații de birouri și desfășurării activității instituției.

Din moment ce acest lucru denotă un interes ridicat pentru acest imobil, s-a realizat o analiză la nivelul Consiliului Județean Călărași în urma căreia s-a stabilit ca acest imobil ce este solicitat să poată fi scos spre închiriere pe o perioadă de 25 de ani.

Imobilul este alcătuit din parter + etaj 1, având suprafața totală de 262,2 m.p., suprafață utilă de 245,1 m.p. și teren cotă indiviză cu suprafața de 851 m.p., acesta aparținând domeniului public al județului Călărași și fiind administrat de Consiliul Județean Călărași.

Urmare închirierii acestui imobil Consiliul Județean Călărași 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 imobilului de către locatar.

De asemenea, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ prevede faptul că suma obținută prin închiriere se constituie integral venit la bugetul propriu al județului, spre deosebire de chiria reglementată de fosta Lege a bunurilor proprietate publică nr. 213/1998 care dădea dreptul administratorului să încaseze 50% din valoarea chiriei.

Chiria minimă a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Societatea EXPERT COMPLEX S.R.L. – evaluator autorizat Adrian Dobrescu, prin Raportul de evaluare nr. 199 din 18.11.2024, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 20406 din 19.11.2024.

În conformitate cu art. 17 din Legea 50/1991, prin care proprietarul poate stabili o chirie în funcție de modul dorit de recuperare a capitalului investit, propun ca și chiria minimă de la care se va porni licitația publică pentru închirierea imobilului prevăzut anterior să fie de 33.600,00 lei/an.

Mai mult decât atât, Codul administrativ prevede faptul că venitul din chirie obținut prin închiriere, din activități de exploatare a resurselor la suprafață ale unităților administrativ-teritoriale, se constituie venit la bugetul unității administrativ-teritoriale locatoare.

În aceste condiții, supun spre aprobare, prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, a închirierii, prin licitație publică, a imobilului descris mai sus și prezentat în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

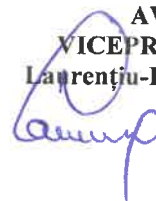
În calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, în conformitate cu prevederile art. 182 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale art. 36 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Județean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

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ



Întocmit, redactat:
CONSILIER, ec. Cosmin AVRAM





RAPORT
privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a imobilului
înscris în Cartea funciară nr. 33891-C1-U1 UAT Călărași,
aflat în domeniul public al județului Călărași

Direcției Economice le-a fost transmis, în conformitate cu prevederile art. 182 alin. (4) raportate la prevederile art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și ale art. 36 alin. (3) lit. a) și b) din Regulamentul de Organizare și Funcționare a Consiliului Județean Călărași, proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a imobilului înscris în Cartea funciară nr. 33891-C1-U1 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

În urma adresei primite din partea Societății Drumuri și Poduri S.A. Călărași nr. 298 din 03.03.2025, înregistrată la Consiliul Județean Călărași cu nr. 4139 din 04.03.2025, prin care am fost informați că se dorește închirierea imobilului înscris în cartea funciară cu numărul 33891-C1-U1 și cu număr cadastral 33891-C1-U1, în vederea amenajării unor spații de birouri și desfășurării activității instituției, s-a realizat o analiză la nivelul Consiliului Județean Călărași prin care s-a ajuns la concluzia că poate fi scos spre închiriere pe o perioadă de 25 de ani acest imobil solicitat.

Acest imobil este alcătuit din parter + etaj și are suprafața totală de 262,2 m.p., suprafață utilă de 245,1 m.p. și teren cotă indiviză cu suprafața de 851 m.p., aparținând domeniului public al Județului Călărași și fiind administrat de către Consiliul Județean Călărași.

Urmare închirierii acestui imobil, Consiliul Județean Călărași 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 imobilului de către locatar.

Menționăm, de asemenea, faptul că Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ prevede că suma obținută prin închiriere se constituie integral venit la bugetul propriu al județului, spre deosebire de chiria reglementată de fosta Lege a bunurilor proprietate publică nr. 213/1998 care dădea dreptul administratorului să încaseze 50% din valoarea chiriei.

Chiria minimă a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Societatea EXPERT COMPLEX S.R.L. – evaluator autorizat Adrian Dobrescu, prin Raportul de evaluare nr. 199 din 18.11.2024, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 20406 din 19.11.2024.

Conform art. 17 din Legea 50/1991, prin care proprietarul poate stabili o chirie în funcție de modul dorit de recuperare a capitalului investit, inițiatorul prezentului proiect de hotărâre propune ca prețul chiriei minime de la care se va porni licitația publică pentru închirierea imobilului prevăzut anterior să fie de 33.600,00 lei/an.

Mai mult decât atât, Codul administrativ prevede faptul că venitul obținut prin închiriere, din activități de exploatare a resurselor la suprafață ale unităților administrativ-teritoriale, se constituie venit la bugetul unității administrativ-teritoriale locatoare.

Conform prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, trebuie efectuată publicitatea 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 Guvernului nr. 1018/2012 privind transmiterea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași, cu modificările și completările ulterioare, 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 și ale art. 87 alin. (5), art. 108 lit. c), art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a), art. 297 alin. (1) lit. c), alin. (2), art. 332, art. 333, art. 334, art. 335, 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 ADJUNCT,
Aneta Claudia VLĂDESCU



COMPARTIMENT JURIDIC,
Plesca Robert



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

Nr.199/18.11.2024,

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara : constructie+teren

Adresa : Calarasi, Str Prei Independentei, nr 5A , Jud Calarasi
Proprietar : Judetul Calarasi in administrarea Consiliului 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

18 noiembrie 2024

Restricții 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 2024 -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 verificador cu specializarea EPI .

Rezultate evaluare

1	teren aferent ap 1	St = 851 mp	Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi	76 230 lei
2	Apartament 1	Sd=524,4 mp	Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi	232 034 lei
TOTAL				308 264 lei

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

EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI ; EBM
DOBRESCU ADRIAN

	Analiza prin cost	Abordare prin piata
rezultate in EUR	61 944 EUR	-
rezultate in LEI	308 264 LEI	-
analiiza 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 18.11.2024 este cea obtinuta in abordarea prin cost .

61 944 EUR respectiv 308 264 lei

Din care :

Teren : 76 230 lei

Constructii : 232 034 lei

Valoare concesiune : 12 330 lei/an respectiv 1027 lei/luna

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele :

-nu sunt afectate de TVA ;

-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. 17 din 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
EPT; EBM
DOBRESCU ADRIAN



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33891-C1-U1 Calarasi

Nr. cerere 37281
Ziua 19
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare
100187575954



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Calarasi, UAT Calarasi, Loc. Calarasi, Str Prolungirea Independentei, Nr. 5A, Et. P+1, Ap. 1, Cazarma 346

Părți comune: Teren construit și neconstruit, pereti, acoperis.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	33891-C1-U1	0	245,1	2451/9215	851/3200	Imobil compus din suprafata de 851 mp teren cota parte indiviza și Apartamentul Nr. 1 in suprafata utila masurata Su=245.1mp; St=262.2mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

D. Partea II. Proprietati si acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29205 / 24/05/2022		
Act Notarial nr. 1896, din 23/05/2022 emis de Serban Angelica Valentina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 33891-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 33891-C1-U1/Calarasi, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 33891-C1 inscrisa in cartea funciara 33891-C1;	A1
Act Administrativ nr. A4763 - nr. 11703, din 04/12/2012 emis de MAN UM 02547 BUCURESTI-CONSILIUL JUDETEAN CALARASI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEPUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) JUDETUL CALARASI, CIF:4294030, domeniul public-in administrarea Consiliului Judetean Calarasi		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33891-C1/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 3729 din 26-JAN-22; pozitie transcrisa din CF 29972/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 27027 din 23/05/2017; pozitie transcrisa din CF 29651/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 66085 din 25/11/2016; pozitie transcrisa din CF 26258/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 56892 din 15/11/2013;		
Act Administrativ nr. 5332, din 03/02/2022 emis de OCPI Calarasi;		
B3	se actualizeaza informatiile tehnice cu privire la imobil, respectiv introducerea in sistemul electronic a releveului constructiei C1	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33891-C1/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 5332 din 03-FEB-22;		
Act Administrativ nr. 486/SC/22.03.2022, din 22/03/2022 emis de OCPI CALARASI;		
B4	se noteaza anulara numerelor cadastrale 33891-C1-U1, 33891-C1-U2, 33891-C1-U3, care provin din nr. cadastral 33891-C1, in baza referatului nr. 486/SC/22.03.2022 inaintat de inspectorul de cadastru	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33891-C1/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 16102 din 22-MAR-22;		
Act Administrativ nr. 16148, din 22/03/2022 emis de OCPI CALARASI;		
B5	se noteaza respingerea documentatiei de apartamentare nr. 16148/22.03.2022	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33891-C1/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 20940 din 11-APR-22;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Calarasi, UAT Calarasi, Loc. Calarasi, Str. Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Et. P+1, Ap. 1, Cazarma 346

Părți comune: Teren construit si neconstruit, pereti, acoperis.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	33891-C1-U1	0	245,1	2451/9215	851/3200	Imobil compus din suprafata de 851 mp teren cota parte indiviza si Apartamentul Nr. 1 in suprafata utila masurata Su=245.1mp; St=262.2mp.

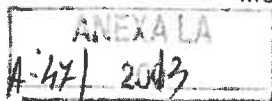
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

19/03/2025, 11:42

CĂLIN IONUȚ A. CĂLIN
AN



GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

**privind transmiterea unui imobil din domeniul public al statului
și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Călărași
și în administrarea Consiliului Județean Călărași, precum și privind actualizarea anexei nr. 4
la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor
din domeniul public al statului**

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, al art. 9 alin. (1) și al art. 20 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, al art. 867 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. — (1) Se aprobă trecerea unui imobil, compus din teren și construcții, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași.

(2) După preluarea imobilului transmis potrivit prevederilor alin. (1), acesta va fi utilizat în vederea creării și dezvoltării în zonă, prin finanțare din fonduri ale Uniunii Europene, nerambursabile, de activități în domeniul serviciilor sociale, cu finalitate în reabilitarea și modernizarea clădirilor existente pentru persoane defavorizate din punct de vedere social și dezvoltarea infrastructurii pentru desfășurarea de activități culturale, administrative și economice, în termen de 10 ani de la data preluării imobilului prevăzut la alin. (1).

Art. 2. — În cazul în care nu se respectă destinația și termenul prevăzute la art. 1 alin. (2), imobilul revine de drept în administrarea Ministerului Apărării Naționale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 3. — Predarea-preluarea imobilului transmis, potrivit prevederilor art. 1 alin. (1), se face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4. — Ministerul Apărării Naționale își va actualiza în mod corespunzător datele din evidența cantitativ-valorică și de cadastru și, împreună cu Ministerul Finanțelor Publice, va opera modificarea anexei nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1.020 și 1.020 bis din 21 decembrie 2006, cu modificările și completările ulterioare.

PRIM-MINISTRU
VICTOR-VIOREL PONTA

Contrasemnează:

Ministrul apărării naționale,

Corneliu Dobrițoiu

Ministrul administrației și internelor,

Mircea Dușa

Ministrul delegat pentru administrație,

Radu Stroe

Viceprim-ministru, ministrul finanțelor publice,

Florin Georgescu

București, 17 octombrie 2012.
Nr. 1.018.

ANEXĂ

DATELE DE IDENTIFICARE
ale unui imobil care se transmite din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale
în domeniul public al județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași

Adresa imobilului care se transmite, nr. carte funciară	Persoana juridică de la care se transmite imobilul/ Codul unic de înregistrare fiscală	Persoana juridică la care se transmite imobilul/Codul unic de înregistrare fiscală	Codul de clasificare din inventarul bunurilor aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale care alcătuiesc domeniul public al statului	Caracteristicile tehnice ale imobilului
Județul Călărași, municipiul Călărași, Str. Independenței nr. 5	Statul român, din administrarea Ministerului Apărării Naționale CUI — 4183229	Județul Călărași, în administrarea Consiliului Județean Călărași CUI — 4294030	— imobil 346 — cod 8.19.01 — nr. M.F.P. 103.713 — CF 26258, CF 26244 — valoarea de inventar teren și construcții — 4.508.221,752 lei	— Suprafața totală a terenului, inclusiv construcțiile = 136.558 mp

Guvernul României

Hotărârea nr. 406/2019 pentru modificarea art. 1 alin. (2) din Hotărârea Guvernului nr. 1.018/2012 privind transmiterea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași, precum și privind actualizarea anexei nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului

În vigoare de la 21 iunie 2019

Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 503 din 21 iunie 2019. Formă aplicabilă la zi, 12 februarie 2025 .

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată,
Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. - La articolul 1 din Hotărârea Guvernului nr. 1.018/2012 privind transmiterea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași, precum și privind actualizarea anexei nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 729 din 29 octombrie 2012, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

" (2) După preluarea imobilului transmis potrivit prevederilor alin. (1), acesta va fi utilizat în vederea creării și dezvoltării în zonă, prin finanțare, în condițiile legii, din fonduri nerambursabile ale Uniunii Europene, bugetul propriu al județului sau alte surse atrase sau legal constituite, de activități în domeniul economico-social, care au drept scop modernizarea imobilului, teren și construcții, pentru persoane defavorizate din punct de vedere social, și dezvoltarea infrastructurii pentru desfășurarea de activități culturale, administrative și economice, în termen de 15 ani de la data preluării imobilului prevăzut la alin. (1)".

PRIM-MINISTRU

VASILICA-VIORICA

DĂNCILĂ

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,

ministru dezvoltării regionale

și administrației publice,

Vasile-Daniel Suci

Ministru apărării naționale,

Gabriel-Beniamin Leș

Ministru finanțelor publice,

Eugen Orlando Teodorovici

București, 12 iunie 2019.

NR: 4139
DATA: 04/03/2025
COD: 78FE

HOTĂRÂRE

privind transmiterea unor imobile, aflate în domeniul public al Județului Călărași,
în administrarea Societății Drumuri și Poduri S.A. Călărași

Consiliul Județean Călărași, întrunit în ședința ordinară din 28.04.2021,
Având în vedere:

- raportul Direcției Economice, înregistrat sub nr. 6077 din 09.04.2021;
 - avizul Comisiei pentru Studii, Prognoze Economico-Sociale, Buget-Finanțe și Administrarea Domeniului Public și Privat al Județului;
 - adresa Societății Drumuri și Poduri S.A. nr. 837 din 05.04.2021, înregistrată la Consiliul Județean Călărași sub nr. 5741 din aceeași dată;
 - prevederile Hotărârii de Guvern nr. 1018 din 17.10.2012 privind transmiterea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al Județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași, precum și privind actualizarea anexei nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 1705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 879 alin. (2) și art. 880 alin. (1) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 87 alin. (5), art. 92 alin. (2) lit. b), art. 173 alin. (1) lit. c), alin. (4) lit. a) art. 297 alin. (1) lit. a) și art. 299 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. – Se aprobă transmiterea imobilelor situate în municipiul Călărași, str. Independenței, nr. 5 – Incinta 2 și a imobilelor situate în municipiul Călărași, str. Prolungirea Independenței, nr. 5A – Incinta 1 aflate în proprietatea publică a Județului Călărași, Cazarmă 346 Călărași, prezentate în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, din administrarea Consiliului Județean Călărași în administrarea Societății Drumuri și Poduri S.A. Călărași, în scopul utilizării acestora ca spațiu de depozitare a materiilor prime, spațiu de parcare a mijloacelor de transport și utilajelor și înființare de birouri pentru angajații Societății, pe baza Contractului - cadru de transmitere în administrare constituit ca Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

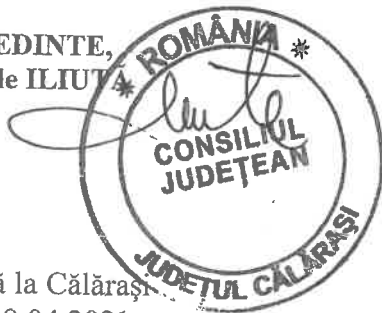
Art. 2. – Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Călărași, pentru a semna din partea Județului Călărași, Contractul de dare în administrare.

Art. 3. – Predarea imobilelor menționate la articolul 1 se va face în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei, pe bază de proces-verbal, de către Comisia de predare constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Călărași nr. 33 din 06.01.2021.

Art. 4. – Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Călărași și Societatea Drumuri și Poduri S.A. Călărași vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUTĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
Aurel PARASCHIV

Nr. 81
Adoptată la Călărași
Astăzi 28.04.2021

Întocmit, redactat:
CONSILIER. ec. Cristina BOBOC

ANEXA NR. 1 LA HOTARAREA CONSILIULUI JUDETEAN CALARASI NR. 81 DIN 28.04.2021

Lista bunurilor imobile din domeniul public al județului Călărași care trec din administrarea Consiliului Județean Călărași în administrarea Societății DRUMURI ȘI PODURI S.A. Călărași

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Construcții/ Teren	Număr inventar	Valoare (lei)
1	Imobil CF 29967	Imobil situat în municipiul Călărași, str. Prolungirea Independenței, nr. 5A, aflat în proprietatea publică a Județului Călărași, Cazarma 346 Călărași, Incinta 1, având o suprafață de teren de 19794 m.p. din care suprafață construită totală de 1892 m.p., identificat prin Carte funciară 29967 și număr cadastral 29967	Teren suprafață 19794 m.p.	011.119.	900.766,00
			C1 -suprafață 205 m.p.	1.3.1.110	126.322,00
			C2 -suprafață 143 m.p.	1.2.7.102	10.922,00
			C3 -suprafață 31 m.p.	1.6.4.127	6.433,00
			C4 -suprafață 36 m.p.	1.5.6.100	9.849,00
			C5 -suprafață 139 m.p.	1.5.8.104	12.482,00
			C6 -suprafață 27 m.p.	1.2.7.101	2.340,00
			C7 -suprafață 22 m.p.	1.3.1.102	12.960,00
			C8 -suprafață 157 m.p.	1.5.8.103	22.124,00
			C9 -suprafață 318 m.p.	1.5.14.103	60.982,00
			C10 -suprafață 317 m.p.	1.5.14.102	60.792,00
			C11 -suprafață 497 m.p.	1.5.14.100	87.337,00

2	Imobil CF 29968	Imobil situat în municipiul Călărași, str. Prolungirea Independenței, nr. 5A, aflat în proprietatea publică a Județului Călărași, Cazarma 346 Călărași, Incinta 1, având o suprafață de teren de 2226 m.p. din care suprafață construită totală de 127 m.p., identificat prin Carte funciară 29968 și număr cadastral 29968	Teren suprafață 2226 m.p.	011..119	101.298,00
			C1 -suprafață 116 m.p.	1.6.4.123	22.124,00
			C2 -suprafață 11 m.p.	1.5.5.103	2.098,00
3	Imobil CF 29971	Imobil situat în municipiul Călărași, str. Prolungirea Independenței, nr. 5A, aflat în proprietatea publică a Județului Călărași, Cazarma 346 Călărași, Incinta 1, având o suprafață de teren de 873 m.p., identificat prin Carte funciară 29971 și număr cadastral 29971	Teren suprafață 873 m.p.	011..119	39.726,00
4	Imobil CF 29972	Imobil situat în municipiul Călărași, str. Prolungirea Independenței, nr. 5A, aflat în proprietatea publică a Județului Călărași, Cazarma 346 Călărași, Incinta 1, având o suprafață de teren de 9704 m.p. din care suprafață construită totală de 3012 m.p., identificat prin Carte funciară 29972 și număr cadastral 29972	Teren suprafață 9704 m.p.	011..119	441.598,00
			C1 - suprafață 251 m.p.	1.6.5.1.108	84.380,00
			C2 - suprafață 2092 m.p.	1.5.3.104	398.997,00
			C3 -suprafață 669 m.p./ Sup. Construita desfasurata = 1338 m.p.	1.6.4.122	482.296,00
5	Imobil CF 29973	Imobil situat în municipiul Călărași, str. Prolungirea Independenței, nr. 5A, aflat în proprietatea publică a Județului Călărași, Cazarma 346 Călărași, Incinta 1, având o suprafață de teren de 2327 m.p., identificat prin Carte funciară 29973 și număr cadastral 29973	Teren suprafață 2327 m.p.	011..119	105.896,00

6	Impbil CF 29816	Imobil situat în municipiul Călărași, str. Independenței, nr. 5, aflat în proprietatea publică a Județului Călărași, Cazarma 346 Călărași, Incinta 2, având o suprafață de teren de 11076 m.p. din care suprafață construită totală de 1713 m.p., identificat prin Carte funciară 29816 și număr cadastral 29816	Teren suprafață 11076 m.p.	011..119	504.034,00
			C3 - suprafață 73 m.p.	1.5.5.104	21.385,00
			C4 - suprafață 319 m.p.	1.3.1.103	60.013,00
			C5 - suprafață 504 m.p.	1.5.14.101	86.838,00
			C6 - suprafață 310 m.p.	1.5.3.103	58.320,00
			C7 - suprafață 507 m.p.	1.5.14.104	87.355,00
			Platformă betonată (fostă baracă) - Suprafață 475 m.p.	1.5.12.101	2.402,00
			Platformă betonată (fostă baracă) - Suprafață 500 m.p.	1.5.12.102	2.417,00

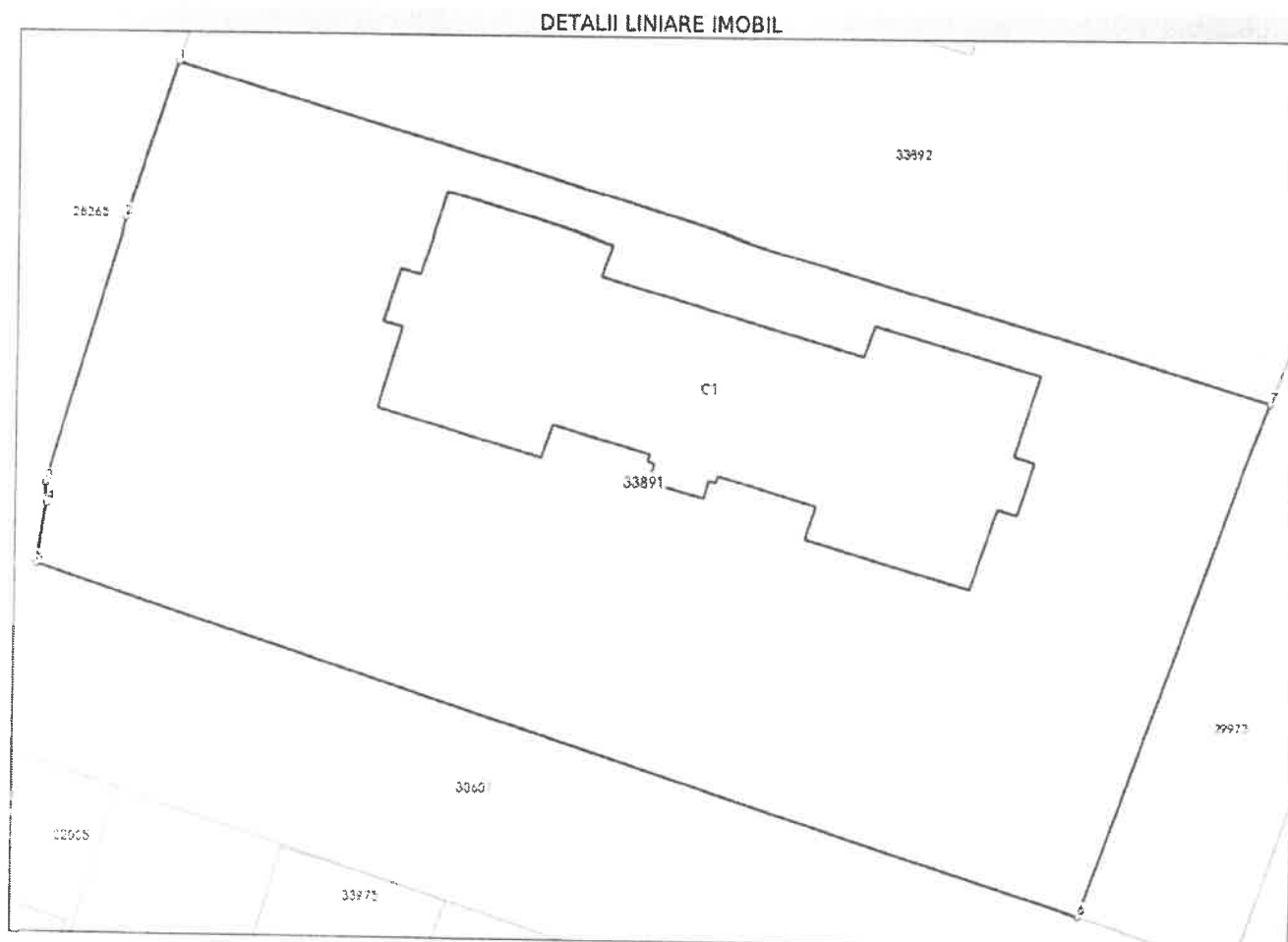
PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ



Întocmit,
ec. Cristina BOBOC



ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI NR. DIN .2025



**PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ**

**Întocmit,
ec. Cosmin AVRAM**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Cap. 1 INFORMAȚII GENERALE

- 1.1** Denumirea locatorului – **JUDEȚUL CĂLĂRAȘI, prin Consiliul Județean Călărași**
- 1.2** Cod unic de înregistrare– **4294030**
- 1.3** Adresa – **Municipiul Călărași, Str. 1 Decembrie 1918, Nr.1, Județul Călărași**
- 1.4** Cont – **RO80TREZ20121A300530XXXX –Trezoreria Municipiului Călărași**
- 1.5** Cont de garanții – **RO65TREZ2015006XXX000200–Trezoreria Municipiului Călărași**
- 1.6** Numărul de telefon – **0242/ 311301**
- 1.7** Numărul de fax – **0242/ 331609**
- 1.8** Adresa de e-mail – **cjcalarasi@calarasi.ro**
- 1.9** Persoană de contact pentru informații suplimentare - **Consilier Cosmin Avram**, la numărul de telefon: **0242/ 311301, int. 141, e-mail: cosmin.avram@calarasi.ro**, Compartiment Patrimoniu.

Cap. 2 INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie depunerea a **cel puțin 2 oferte valabile**.
2. 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. 341 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 și a Documentației de atribuire aprobată pentru prima licitație.
3. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă **cel puțin o ofertă valabilă**.
4. Documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație va fi păstrată și pentru a doua licitație.
5. 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**.
6. Termen de răspuns la solicitări de clarificări – **5 zile lucrătoare** de la primirea acestora de către locator.
7. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel locatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul anterior, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.
8. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul de intrare a documentelor la Consiliul Județean Călărași plicurile înscrise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziție la data și ora fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.
9. Ședința de deschidere a ofertelor este publică.
10. În deschiderea ședinței Președintele comisiei de licitație anunță:
 - Componența comisiei de licitație
 - Suprafața imobilului ce se închiriază
 - Nivelul de pornire al chiriei minime obligatorii
 - Denumirea și numărul de ordine al ofertanților – stabilit în funcție de data și ora depunerii documentelor în vederea participării la licitație
 - Modul de desfășurare a ședinței de licitație, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles această procedură și răspunde la eventualele întrebări puse de ofertanți.
 - Președintele comisiei va aduce la cunoștința ofertanților neacceptarea de obiecții, sugestii sau derogări de la procedură din partea ofertanților.
11. În cadrul ședinței de deschidere nu este permisă respingerea nici unei oferte, cu excepția celor care se încadrează într-una dintre următoarele situații:
 - a) Au fost depuse după data și ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cele stabilite în anunțul publicitar
 - b) Nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul și forma stabilită.
12. Deschiderea ofertelor va avea loc la data și ora menționate în anunțul de licitație, în prezența ofertanților sau a persoanelor care reprezintă ofertanții la licitație, în baza împuternicirii acordate de aceștia, comisia de licitație procedează la identificarea ofertanților și la deschiderea plicurilor exterioare conținând documentele de participare ale ofertanților prezenți.
13. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în “Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor” și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
14. 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.

15. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către locator ofertanților în **termen de 3 zile lucrătoare** de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

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

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

18. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți și numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile.

19. În baza procesului-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertelor care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în **termen de 1 zi lucrătoare**, un raport pe care îl transmite Președintelui Consiliului Județean Călărași care va cuprinde:

- Descrierea procedurii de închiriere și operațiunile de evaluare
- Elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant , cauzele respingerii

20. După primirea raportului comisiei de evaluare, locatorul, în **termen de 3 zile lucrătoare** informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții care nu au participat la procedura de licitație și ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

21. Locatorul poate să încheie contractul de închiriere de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui **termen de 20 de zile calendaristice** de la data realizării comunicării.

Cap. 3 CAIETUL DE SARCINI

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 Avram Cosmin, email cosmin.avram@calarasi.ro, organizează licitație publică deschisă pentru aprobarea închirierii imobilului înscris în Cartea funciară nr. 33891-C1-U1 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

1. Informații generale privind obiectul închirierii

Obiectul supus închirierii, îl reprezintă imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 33891-C1-U1, cu nr. cadastral 33891-C1-U1, aflat în domeniul public al județului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, Județul Călărași.

1.1. Descrierea și identificarea imobilului care urmează să fie închiriat

Imobilul este în prezent în conservare, este alcătuit din parter+ etaj 1 și are o suprafață totală de 262,2 m.p., suprafață utilă de 245,1 m.p. și teren cotă indiviză cu suprafața de 851 m.p. și următoarele vecinătăți:

NORD	: CF 33892;
EST	: CF 29973;
SUD	: CF 30607;
VEST	: CF 28265.

1.2. Destinația imobilului ce face obiectul închirierii; obiectivele închirierii

Obiectul închirierii este exploatarea, pe riscul și pe răspunderea Locatarului, a unor bunuri aflate în domeniul public al județului Călărași, în conformitate cu obiectivele Locatarului.

După adjudecare, destinația imobilului va fi de amenajarea unor spații de birouri pentru diverse entități.

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

1.3. Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către locator privind exploatarea eficientă 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 imobilului închiriat, în condițiile programului, activitatea stabilită de comun acord cu locatorul.

Motivația sub aspect economic

- eficientizarea administrării zonei, în scopul exploatării durabile a acesteia, în regim de continuitate;
- aplicarea formei de co-management;
- asigurarea unei politici unitare în privința gestionării durabile a resurselor oferite;
- eficientizarea și rentabilizarea zonei;
- crearea cadrului optim necesar dezvoltării de activități diverse, cu implicarea în protejarea și regenerarea resursei naturale;
- reducerea costurilor în administrarea zonei, prin transferul acestora în condiții contractuale, la nivelul locatarului;
- crearea unei relații directe, operative și eficiente, între administratorul resursei și locatar;
- constituirea unui cadru uniform în posibilitatea accesării și utilizării fondurilor europene;
- obținerea unei mai bune monitorizări privind exploatarea superioară a zonei, în regim de continuitate;
- în temeiul suportului contractual încheiat pe o perioadă de timp precis determinată, sunt încurajate la nivelul locatarului, investițiile durabile în refacerea și regenerarea zonei;
- o mai bună limitare și controlul eficient din partea administratorului privind exploatarea zonei.

Motivația sub aspect financiar

Închirierea imobilului, bun public al județului Călărași, constituie prin chiria stabilită prin contract, o sursă permanentă, sigură și garantată de venituri la bugetul local, sursă importantă în previzionarea pe termen lung în planificarea veniturilor.

Locatarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea și exploatarea zonei închiriate.

Alt considerent financiar în închirierea imobilului, este dat și de realizarea investițiilor necesare administrării acesteia, reducerea cheltuielilor locatarului prin preluarea acestora în sarcina locatarului.

În concluzie, cresc veniturile prin chiria încasată și respectiv, prin transferul unor cheltuieli de la nivelul administratorului la nivelul locatarului.

Motivația sub aspect social

- în scopul exploatării cât mai eficiente a zonei prin procedura licitației deschise, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între societățile de profil, în vederea atribuirii contractului de închiriere;
- prin închirierea imobilului, în contextul investițiilor urmărite, sunt create noi locuri de muncă în domeniul de activitate ale angajatorului, adiacent administrării bunului închiriat;

- totodată închirierea zonei pe termen îndelungat, favorizează atragerea și formarea personalului de specialitate;
- folosirea și selectarea forței de muncă din zona adiacentă;
- dezvoltarea unor activități conexe celor de bază.

Motivația sub aspectul mediului înconjurător

Sub aspect general, în sarcina locatarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislației de mediu.

Principiul aplicat conservării și protecției mediului, în domeniul investițional urmărit a se realiza, va trebui să aibă la bază aplicarea managementului de mediu.

Pe lângă exploatare și administrare prin procedura închirierii, calitatea mediului reprezintă un element cheie al durabilității zonei.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Investițiile urmărite a se realiza, vizează amenajarea integrală a spațiului și racordarea la utilități și sistematizări necesare accesului.

Închirierea zonei în raport cu elementele de mediu, va urmări în special îndeplinirea următoarelor măsuri:

- asigurarea resurselor necesare și monitorizarea parametrilor de mediu;
- stabilirea planului de măsuri de protecție și îmbunătățire a calității mediului natural;
- protejarea și conservarea zonei;
- identificarea, definirea proceselor/evenimentelor care pun în pericol factorii de mediu.

Locatarul va asigura întreținerea imobilului în conformitate cu prezentul Caiet de sarcini și cu legea aplicabilă și se va conforma programelor de reparații/mentenanță.

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

Investițiile necesare desfășurării activităților vor fi realizate de către Locatar 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 locatarului 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) bunuri proprii: bunurile care au aparținut locatarului și au fost utilizate de acesta pe perioada închirierii;

c) bunuri edificate de Locatar: construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de Locatar **numai cu acordul prealabil al Locatarului** și în condițiile legii; acordul prealabil al Locatarului 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 consecință preluarea de către Locatar a imobilului. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de Locatar, vor fi preluate în patrimoniul Locatarului, fără despăgubirea Locatarului.

Lista privind imobilul va fi verificată anual cu ocazia inventarierii patrimoniului.

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

Imobilul 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 imobilul în stare bună, exploatabilă, astfel încât acesta să corespundă cerințelor și standardelor tehnice din Caietul de sarcini și celelalte documente ale Contractului.

Locatarul nu are dreptul să constituie nici o garanție, de orice natură, asupra imobilului Locatarului, 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 locatarului imobilul în mod gratuit și liber de orice sarcini.

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

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 imobilul, 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 exploatarei în regim de continuitate și permanență

Locatarul este obligat:

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

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

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

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

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

2.5. Durata închirierii

Durata închirierii este de 25 de ani începând de la data intrării în vigoare a Contractului, cu posibilitatea de prelungire prin acordul de voință al părților, încheiat sub formă scrisă. Prolungirea contractului se va face pe baza aprobării prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de 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 lucrătoare de la data semnării contractului;

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

Procesul - verbal de predare–primire a imobilului 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 a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Societatea EXPERT COMPLEX S.R.L. – evaluator autorizat Adrian Dobrescu, prin Raportul de evaluare nr. 199 din 18.11.2024, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 20406 din 19.11.2024.

Chiria de la care se pornește licitația publică pentru închirierea imobilului prevăzut la alin. (1) este de 33.600,00 lei/an.

Chiria care urmează să fie plătită de către Locatar Locatarului 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, Locatarul 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, Locatarul poate rezilia contractul, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

Chiria se va datora Locatarului până la predarea efectivă a bunurilor, 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 construcțiilor prin poliță emisă de un asigurator.

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 să 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 imobilul care face 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 primul an al închirierii 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.

Garanția 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 imobilului.

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 imobilului ce face 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 protecției 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 locator.

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 - zisa conform anexei nr. 3 a prezentei Documentație de atribuire.

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 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 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 maximum 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 maximum 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) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate locatarului, începând de la preluarea imobilului pe care execută investiția până la încetarea contractului de închiriere, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel - de exemplu: investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul din exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane. (10 puncte)

b) În cursul lucrărilor de înființare și după terminarea acestora, locatarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru închiriere. (5 puncte)

c) Locatarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele solicitate de legislația privind mediul. (5 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), b) și c)

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 imobilului, .

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 Remedială”) 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 locatarului

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

În cazul în care Locatarul devine îndreptățit să rezilieze Contractul, atunci Locatarul 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, Locatorul va fi îndreptățit să remedieze această încălcare („Încălcarea Remediabilă”) în termen de 90 de zile de la data primirii de către Locatar 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 deplin 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), Locatarul fiind îndreptățit să primească compensație de la Locatar, 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 locatar, 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 imobilului închiriat; locatarul 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 locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, 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 agreea 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 cauză;

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

4.4. Soluționarea litigiilor

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

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), art. 871 și art. 872 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Cap. 4 INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

- a) Ofertele vor fi redactate în limba română.
- b) Persoanele fizice sau juridice în calitate de locatar care au litigii cu autoritatea publică, sau care au debite neonorate, generate de neexecutarea unor obligații contractuale către Consiliul Județean Călărași, nu au dreptul de a participa la ședințele de licitație .
- c) Ofertantul va prezenta **un exemplar al ofertei și al documentelor care o însoțesc în original** , introduse în plicuri marcate care va fi înregistrat, în ordinea primirii , precizându-se data și ora.
- d) Pe acest plic se va marca - Oferta pentru licitație “Închiriere imobil înscris în Cartea funciară nr. 33891-C1-U1 UAT Călărași, proprietatea publică a județului Călărași - Inscripția “ A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA..... ORA.....”
- e) Denumirea și adresa autorității locatoare.
- f) Denumirea și adresa locatarului.
- g) Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanților
- h) În acest plic sunt introduse cele două plicuri cu documentele de calificare și oferta de preț.

Documente 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 prezentele Instrucțiuni, aceasta va fi considerată nevalabilă.

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

Atât pentru persoanele juridice, cât și pentru cele fizice sunt necesare și următoarele documente:

- o fișă de informații privind ofertantul, conform **Anexei nr. 1** la prezenta documentație de atribuire;
- o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări conform **Anexei nr. 2** la prezenta Documentație de atribuire;
- dovada achitării contravalorii Documentației de atribuire și a garanției de participare.
- un formular de ofertă , conform Anexei nr. 3 a prezentei Documentație de atribuire cuprins în plicul interior ce va fi sigilat.

Cap. 5 INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDERA LOR

Criterii de Atribuire

Criteriile de atribuire au fost stabilite conform prevederilor art. 318 din OUG.57/2019 privind Codul Administrativ și sunt următoarele :

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.

Algoritm de calcul:

a) pentru cea mai mare dintre chirii se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv 40 puncte;

b) pentru altă chirie decât cea prevăzută la litera a, se acordă punctajul pentru chiria "n" astfel: $40 \times \text{chiria „n”} / \text{chiria cea mai mare}$

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.

Algoritm de calcul:

a) Ofertantul care are soldul cel mai mare obține maximul de puncte;

b) Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe "n" astfel: $30 \times \text{medie a cifrei de afaceri „n”} / \text{medie a cifrei de afaceri cea mai mare}$.

3. Protecția mediului înconjurător:

Condițiile închirierii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

a) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate locatarului, începând de la preluarea imobilului pe care execută investiția până la încetarea contractului de închiriere, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel - de exemplu: investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul din exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane. **(10 puncte)**

b) În cursul lucrărilor de înființare și după terminarea acestora, locatarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru închiriere.

(5 puncte)

c) Locatarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele solicitate de legislația privind mediul. **(5 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), b) și c)

- TOTAL _____ **100 puncte**

Cap. 6 INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Locatorul și locatarul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere sau dispute care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Dacă după 30 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, locatorul și locatarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția contencios administrativ în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.

Instanța competentă în soluționarea litigiilor este Tribunalul Călărași – Secția Civilă, situat în municipiul Călărași, str. București, nr. 106, cod poștal 910068, tel./fax : 0242/315736, Județul Călărași.

Cap. 7 INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Informații generale

(1) Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor închirierii prevăzute în caietul de sarcini.

(2) Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică va cuprinde drepturile și obligațiile locatarului și ale locatorului.

(3) Raporturile contractuale dintre locator și locatar se bazează pe principiul echilibrului financiar al închirierii între drepturile care îi sunt acordate locatarului și obligațiile care îi sunt impuse.

(4) 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.

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

a) bunurile de retur 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 consecință preluarea de către Locator a imobilului. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de Locatar, vor fi preluate în patrimoniul Locatorului, fără despăgubirea Locatarului.

(6) Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(7) În cazul în care locatarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de închiriere de bunuri proprietate privată se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

(8) În situația prevăzută la alin. (7) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(9) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Drepturile locatorului

a) dreptul de a avea acces la imobil în vederea inspectării acestuia, precum și a verificării modului în care este satisfăcut interesul public și își 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) de a evalua poziția economică a închirierii printr-o analiză independentă, în condițiile Contractului;

e) de a-și manifesta intenția fermă de a dobândi bunurile de retur și a celor edificate;

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

Drepturile locatarului

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

b) de a folosi și de a culege fructele imobilului care face obiectul închirierii, potrivit naturii lui și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere;

c) de acces la imobil;

d) de folosință asupra imobilului;

e) dreptul de a realiza în cadrul imobilului închiriat și alte investiții decât cele la care s-a obligat prin Contract, cu acordul prealabil al Locatorului; acordul prealabil al Locatorului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării;

f) de a realiza investițiile necesare desfășurării activităților, în regim de continuitate, începând odată cu data intrării în vigoare a Contractului; în termenul specificat, Locatarul are obligația obținerii tuturor autorizațiilor de funcționare în vederea desfășurării activității.

Obligațiile locatorului

a) să pună la dispoziția Locatarului imobilul închiriat prin prezentul contract, liber de orice sarcini;

b) să notifice Locatarul, apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

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

d) să elibereze, la cererea întemeiată a Locatarului, acordul de a edifica construcții atât cu caracter definitiv, cât și provizoriu, în termen de 30 de zile de la primirea solicitării și în condițiile prevăzute de prezentul contract;

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

f) să aducă la cunoștința locatarului, printr-o notificare valoarea chiriei actualizată cu indicele de inflație, care trebuie trecută în scrisoarea de garanție, până la 15 ianuarie al fiecărui an.

Obligațiile locatarului

1) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a imobilului proprietate publică ce face 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 imobilul care face obiectul închirierii și să respecte condițiile impuse de natura lui;

3) să nu subînchirieze, în tot sau în parte, imobilul ce face obiectul închirierii;

4) să plătească chiria pe toată durata contractului și să realizeze investițiile impuse de natura obiectului închiriat, la termenele scadente și în condițiile stabilite.

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 imobilului 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, inclusiv investițiile realizate, 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 imobilul ce a făcut obiectul prezentului contract atrage răspunderea locatarul pentru ocupare abuzivă a imobilului.

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

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

10) Locatarul este obligat să întocmească evidențele tehnice și financiar – contabile, conform prevederilor legale și să le pună la dispoziția Locatorului și altor organe de control abilitate prin lege.

11) Locatarul este obligat să realizeze în bunul imobil închiriat, după caz, lucrările necesare întreținerii și bunei funcționări a acestuia.

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

13) de a-și asigura bunul închiriat pe toată durata contractului, urmând ca eventualele despăgubiri să revină Locatorului prin cesionarea despăgubirilor în favoarea sa, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. (pact comisoriu).

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

15) Dovada îndeplinirii procedurii de asigurare a construcțiilor cu caracter definitiv edificate pe teren de locatar va fi făcută către locator, în termen de maxim 30 zile de la data punerii în posesie și în fiecare an până cel târziu la data plății primei tranșe a chiriei, în caz contrar, acesta poate dispune rezilierea contractului, din culpa exclusivă a locatarului (pact comisoriu).

16) 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 anuale (ce va deveni Anexa nr. 4 la contractul de închiriere). Ulterior rezilierii contractului, locatorul va înștiința locatarul printr-o notificare rezilierea respectivului contract.

17) Locatarul poate investi în imobilul închiriat sau poate realiza lucrări de extindere, modernizare a acestora și cele necesare întreținerii și bunei funcționări a acestuia, numai cu acordul locatorului și numai după obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor impuse de legislația în vigoare.

18) În cazul în care contractul de închiriere încetează înainte de termen din culpa locatarului sau prin acordul părților, locatarul nu va avea asupra locatorului nicio pretenție (inclusiv de natură financiară) pentru investițiile realizate cu acordul locatorului. Aceste investiții vor rămâne locatorului fără obligații de despăgubire către locator.

19) În cazul rezilierii contractului de închiriere din culpa locatarului, acesta nu are dreptul de despăgubire asupra investițiilor efectuate și neamortizate până la data încetării contractului.

20) În cazul investițiilor realizate la solicitarea locatarului, acesta nu poate emite pretenții de despăgubire, în situația în care contractul încetează prin atingere la termen și nu a solicitat prelungirea acestuia în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzută în prezentul contract.

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

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

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

24) 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;

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

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

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

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

29) să achite taxele și impozitele aferente imobilului închiriat, conform legii aplicabile în vigoare;

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

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

32) orice altă obligație prevăzută de prezentul contract și de legea aplicabilă.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit, redactat:
CONSILIER,
ec. Cosmin AVRAM

ANEXA NR. 1 A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

OFERTANT

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

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății 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) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul
- _____
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale – dacă este cazul
- _____

Data _____

Ofertant
L.S.

ANEXA NR. 2 A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA
ÎNCHIRIERII UNUI IMOBIL 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 închirierea unui imobil aflat în patrimoniul județului Călărași.

Am luat cunoștința 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 imobilului aflat în patrimoniul județului Călărași.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea sesiunii 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

ANEXA NR. 3 A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

**FORMULAR DE OFERTĂ
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA
ÎNCHIRIERII UNUI IMOBIL 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 33.600,00 lei/an, pentru închirierea imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 33891-C1-U1, cu nr. cadastral 33891, aflat în patrimoniul Județului Călărași”, ofer ca și 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.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Încheiat la data de, la sediul locatorului,

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Județul Călărași, prin Consiliul Județean Călărași, în calitate de proprietar al imobilului care face obiectul prezentului Contract, aflat 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 Vasile ILIUȚĂ – 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 în continuare „Locatarul”,

Fiecare denumită în mod individual “partea” și în mod colectiv “părțile”,

În temeiul prevederilor:

- Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. ____ din _____.2025 privind aprobarea închirierii imobilului înscris în Cartea funciară nr. 33891-C1-U1 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași;

- art. 302 – 330 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 societăților 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;*
- *Părțile, 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;
- **terenul** – acel teren 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** - desemnează documentația depusă de Locatar cu ocazia licitației organizate de Locator și înregistrată la acesta sub nr. din data de, precum și răspunsurile la clarificările depuse de Locatar și care reprezintă parte integrantă a Contractului;
- **lege aplicabilă** - desemnează legislația 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 contractuală;
- **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 imobilului alcătuit din parter+ etaj 1 cu suprafață totală de 262,2 m.p., suprafață utilă de 245,1 m.p. și teren cotă indiviză cu suprafața de 851 m.p., aflat în patrimoniul județului Călărași, prezentat în Anexa 1 la prezentul contract, **pe o durată de 25 de ani**, în schimbul unei chirii, în conformitate cu obiectivele Locatorului. Destinația imobilului va fi de amenajarea unor spații de birouri pentru diverse entități.

4.2 Obiectivele principale sunt exploatarea în condiții de eficiență a bunului care se închiriază, satisfacerea interesului public și respectarea normelor legale privind protecția mediului.

Interes public înseamnă:

- Menținerea și dezvoltarea unei exploatare viabile și eficiente a imobilului;
- Conservarea și îmbunătățirea calității solului, apelor de suprafață și a celor subterane, corespunzător destinației și categoriei de folosință;
- Conservarea patrimoniului natural.

4.3 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 locatarului 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 Locator: 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 consecință preluarea de către Locator a imobilului. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de Locatar, vor fi preluate în patrimoniul Locatorului, fără despăgubirea Locatarului.

4.4 Imobilul va fi verificat anual cu ocazia inventarierii patrimoniului. Totodată, verificările anuale, cu privire la starea imobilului respectiv, vor fi efectuate de reprezentanți ai Consiliului Județean Călărași, numiți de autoritatea executivă a acestuia.

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

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

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

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

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

5. CHIRIA ȘI CONDIȚII DE PLATĂ

5.1 Chiria care urmează să fie plătită de către Locatar, Locatarului este de lei/an și se va plăti trimestrial, în transe egale, de lei fiecare, 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.

5.2 Plata către Locator va fi efectuată trimestrial, în contul Consiliului Județean Călărași, nr. **RO80TREZZ20121A300530XXXX** 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 15 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, să 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 locatarul 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 până la data încetării, respectiv a rezilierii contractului, cu mențiunea că 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 Locatarului până la predarea efectivă a imobilului, 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 25 de 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, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. 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 1 an, în termen de 30 de zile lucrătoare de la data semnării contractului;
- c. semnarea în termen a procesului verbal de predare – primire a imobilului.

6.4 Procesul verbal de predare – primire a imobilului 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 imobilului, 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, imobilul ce face obiectul contractului de închiriere;
- b) de a folosi și de a culege fructele imobilului care face obiectul chiriei, potrivit naturii lui și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere;
- c) de acces la imobil;
- d) de folosință asupra imobilului;
- e) dreptul de a realiza în cadrul imobilului închiriat și alte investiții decât cele la care s-a obligat prin Contract, cu acordul prealabil al Locatorului; acordul prealabil al Locatorului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării;
- f) de a realiza investițiile necesare desfășurării activităților, în regim de continuitate, începând odată cu data intrării în vigoare a Contractului; în termenul specificat, Locatarul are obligația obținerii tuturor autorizațiilor de funcționare în vederea desfășurării activității.

8. DREPTURILE LOCATORULUI

Drepturile locatorului sunt următoarele:

- a) dreptul de a avea acces la imobil în vederea inspectării acestuia, precum și a verificării modului în care este satisfăcut interesul public și își 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) de a evalua poziția economică a închirierii printr-o analiză independentă, în condițiile Contractului;
- e) de a-și manifesta intenția fermă de a dobândi bunurile de retur și a celor edificate;
- f) orice alt drept prevăzut expres sau implicit de prezentul Contract și de legea aplicabilă.

9. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Locatarul este obligat:

- 1) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a imobilului proprietate publică ce face 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 imobilul care face obiectul închirierii și să respecte condițiile impuse de natura lui;

3) să nu subînchirieze, în tot sau în parte, imobilul ce face obiectul închirierii;

4) să plătească chiria pe toată durata contractului și să realizeze investițiile impuse de natura obiectului închiriat, la termenele scadente și în condițiile stabilite.

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 imobilului 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, inclusiv investițiile realizate, liber de orice sarcini 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 imobilul ce a făcut obiectul prezentului contract atrage răspunderea locatarului pentru ocupare abuzivă a imobilului.

8) să permită Locatarului să verifice starea faptică a bunului închiriat.

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

10) Locatarul este obligat să întocmească evidențele tehnice și financiar – contabile, conform prevederilor legale și să le pună la dispoziția Locatarului și altor organe de control abilitate prin lege.

11) Locatarul este obligat să realizeze în bunul imobil închiriat, după caz, lucrările necesare întreținerii și bunei funcționări a acestuia.

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

13) de a-și asigura bunul închiriat pe toată durata contractului, urmând ca eventualele despăgubiri să revină Locatarului prin cesionarea despăgubirilor în favoarea sa, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. (pact comisoriu).

14) În cazul calamităților naturale quantumul chiriei datorat conform prezentului contract nu poate fi diminuat.

15) Dovada îndeplinirii procedurii de asigurare a construcțiilor cu caracter definitiv edificate pe teren de locatar va fi făcută către locator, în termen de maxim 30 zile de la data punerii în posesie și în fiecare an până cel târziu la data plății primei tranșe a chiriei, în caz contrar, acesta poate dispune rezilierea contractului, din culpa exclusivă a locatarului (pact comisoriu).

16) 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 Locatarului, care să aibă valabilitate un an calendaristic și să fie la nivelul chiriei anuale (Anexa nr. 4). Ulterior rezilierii contractului locatarul va înștiința locatarul printr-o notificare rezilierea respectivului contract.

17) Locatarul poate investi în imobilul închiriat sau poate realiza lucrări de extindere, modernizare a acestuia și cele necesare întreținerii și bunei funcționări a acestuia, numai cu acordul locatarului și numai după obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor impuse de legislația în vigoare.

18) În cazul în care contractul de închiriere încetează înainte de termen din culpa locatarului sau prin acordul părților, locatarul nu va avea asupra locatarului nicio pretenție (inclusiv de natură financiară) pentru investițiile realizate cu acordul locatarului. Aceste investiții vor rămâne locatarului fără obligații de despăgubire către locatar.

19) În cazul rezilierii contractului de închiriere din culpa locatarului, acesta nu are dreptul de despăgubire asupra investițiilor efectuate și neamortizate până la data încetării contractului.

20) În cazul investițiilor realizate la solicitarea locatarului, acesta nu poate emite pretenții de despăgubire, în situația în care contractul încetează prin ajungere la termen și nu a solicitat prelungirea acestuia în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzută în prezentul contract.

- 21) să constituie garanția de bună execuție a contractului în cuantumul și termenul impus prin contract;
- 22) să solicite, plătească, obține și mențină valabile toate autorizațiile necesare pentru îndeplinirea obligațiilor sale potrivit contractului și legii aplicabile;
- 23) să se asigure ca activitățile sale sunt în conformitate cu legea aplicabilă a mediului, precum și celei în domeniul sănătății și securității în muncă;
- 24) 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;
- 25) să folosească pe toată durata contractului numai personal calificat, pentru conformitatea, stabilitatea și siguranța tuturor activităților desfășurate;
- 26) să restituie Locatorului la încetarea contractului, în deplină proprietate, imobilul, în mod gratuit, liber de orice sarcini;
- 27) să notifice Locatorului, de îndată ce sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, informând totodată despre măsurile adoptate pentru asigurarea continuității activității;
- 28) de a permite organelor de stat accesul în condițiile legii;
- 29) să achite taxele și impozitele aferente imobilului închiriat, conform legii aplicabile în vigoare;
- 30) să mențină permanent obiectul închirierii într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat;
- 31) să respecte toate prevederile legale privind îndeplinirea obligațiilor ce îi revin locatarului în susținerea efortului de apărare, în caz de mobilizare sau război;
- 32) orice altă obligație prevăzută de prezentul contract și de legea aplicabilă.

10. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Obligațiile locatorului sunt:

- a) să pună la dispoziția Locatarului imobilul închiriat prin prezentul contract, liber de orice sarcini;
- b) să notifice Locatarului, apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
- c) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;
- d) să elibereze, la cererea întemeiată a Locatarului, acordul de a edifica construcții atât cu caracter definitiv, cât și provizoriu, în termen de 30 de zile de la primirea solicitării și în condițiile prevăzute de prezentul contract;
- e) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere;
- f) să aducă la cunoștința locatarului, printr-o notificare valoarea chiriei actualizată cu indicele de inflație, care trebuie trecută în scrisoarea de garanție, până la 15 ianuarie al fiecărui an.

11. OBIECTIVE DE INVESTITII ANGAJATE

11.1 Locatarul este obligat să realizeze în bunul imobil închiriat lucrările necesare întreținerii și bunei funcționări a acestora;

12. GARANTII ȘI ASIGURĂRI

12.1 Pe toată durata derulării contractului, Locatarul are obligația de a-și asigura clădirile edificate la o societate de asigurări agreată de Locator, pentru valoarea chiriei anuale datorate, urmând ca eventualele despăgubiri să revină Locatorului prin cesionarea despăgubirilor în favoarea sa.

12.2 În cazul calamităților naturale cuantumul chiriei datorată conform prezentului contract nu poate fi diminuat.

12.3 Locatarul îl va desemna pe Locator ca terț beneficiar al poliței de asigurare sau o va cesa în favoarea Locatorului.

12.4 În termen de maximum 10 zile de la obținerea ei, Locatarul va transmite Locatorului polița de asigurare încheiată în original și dovezi ale plății fiecărei prime de asigurare. În termen de 30 de zile de la primirea poliței, Locatorul va efectua demersurile pe care le va considera oportune pentru verificarea îndeplinirii condițiilor reținute în sarcina Locatarului prin prezentul articol.

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

12.6 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 Locator, 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 Locator 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.

12.7 Locatorul nu va fi responsabil pentru niciun fel de daune-interese, compensații plătitibile prin lege, în privința sau ca urmare a unui accident sau prejudiciu adus unei persoane angajate de Locator, prejudiciu rezultând din vina Locatorului.

12.8 În cazul în care Locatarul nu va îndeplini obligațiile prevăzute în sarcina sa cu privire la asigurări și se va produce un eveniment cauzator de prejudicii pentru imobilul care face obiectul închirierii, Locatarul va răspunde pentru toate prejudiciile aduse imobilului respectiv, indiferent de cauza producerii daunelor, inclusiv pentru caz fortuit și de forță majoră.

12.9 Cu minim 15 zile înainte de expirarea duratei poliței de asigurare, Locatarul se obligă să reînnoiască polița și să o comunice Locatorului.

12.10 În cazul poliței 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, în condițiile prevăzute în prezentul contract.

12.11 În vederea garantării chiriei, Locatarul este obligat ca, până la 30 ianuarie al fiecărui an, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, fără notificare prealabilă (pact comisoriu de gradul IV), să prezinte o scrisoare de garanție bancară, în favoarea Locatorului, care să aibă valabilitate un an calendaristic și la o valoare egală. Locatorul va aduce la cunoștință printr-o notificare, valoarea care trebuie trecută în scrisoarea de garanție până la 15 ianuarie al fiecărui an, la cursul și cotația valabilă la 31.12 a anului precedent.

12.12 Neprezentarea scrisorii de garanție bancară pentru garantarea chiriei anuale și neîndeplinirea obligației 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).

13. SANCTIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR

13.1 Nedepunerea în termen a garanției de bună execuție a contractului atrage după sine rezilierea de plin drept a contractului.

13.2 În cazul în care din vina sa exclusivă locatarul nu își îndeplinește obligațiile de plată asumate, Locatorul va percepe penalități de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculată asupra sumei de plată, de la data scadenței până la data efectuării plății sumei datorate. Totalul penalităților de întârziere poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

13.3 În cazul neplății chiriei și a neîntregirii 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.

13.4 Nerespectarea oricăror alte obligații asumate în prezentul contract de către una din părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a considera contractul reziliat și de a pretinde plata de daune - interese.

13.5 Locatorul își rezervă dreptul de a denunța contractul, printr-o notificare scrisă adresată Locatarului, fără nici o compensație, 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 denunțării unilaterale a contractului.

14. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

14.1 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 primul an al închirierii 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.

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

14.3 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 concordanță cu orice extindere a perioadei contractuale.

14.4 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.

14.5 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).

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

14.7 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 imobilului.

14.8 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.

14.9 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.

15. PROTECȚIA MEDIULUI

15.1. 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.

15.2 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.

16. RAPORTARE ȘI FURNIZARE DE INFORMAȚII

16.1. Începând cu data intrării în vigoare, Locatarul se obligă să mențină și să păstreze pe toată durata derulării contractului, toate acele date și înregistrări necesare pentru a furniza informații complete, corecte și adecvate Locatorului și/sau autorităților competente.

16.2. Nerespectarea prevederilor contractuale referitoare la furnizarea informațiilor dă dreptul Locatarului să rezilieze unilateral contractul în condițiile prevăzute în prezentul contract.

17. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

17.1. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatarului

17.1.1 Locatarul 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 imobilului.

17.1.2 În cazul în care Locatarul devine îndreptățit să rezilieze prezentul contract, atunci Locatarul 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”).

17.1.3 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 nouă notificare scrisă adresată Locatarului („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 Locatar, în baza legii aplicabile. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți la data încetării.

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

17.2. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatorului

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

17.2.2 În cazul în care Locatarul devine îndreptățit să rezilieze prezentul contract, atunci Locatarul 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 90 de zile de la data primirii de către Locatar a acestei notificări („Perioada de remediere”).

17.2.3 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 nouă notificare scrisă adresată Locatarului („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 Locatar, conform înțelegerii lor, în baza legii aplicabile. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între Părți la data încetării.

17.3. Încetarea contractului de închiriere care nu este datorată părților

17.3.1 Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele 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.

17.3.2 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 agreea la data unei astfel de încetări.

17.3.3 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 imobilul în termen de 10 zile de la notificarea de la pct. a).

18. CONSECINTELE ÎNCETĂRII CONTRACTULUI

18.1 Încetarea contractului din orice cauza va conduce la revenirea de drept a imobilului la Locator.

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

18.3 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.

19. RĂSPUNDERE

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

20. TRANSFERUL IMOBILULUI

20.1 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.

20.2 Părțile vor întreprinde toate acțiunile necesare pentru efectuarea transferului imobilului, 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.

20.3 În măsura în care transferul imobilului 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.

20.4 La data încetării Contractului, indiferent de cauză, Locatorul este obligat să returneze Locatarului, pe baza procesului verbal de predare – primire, imobilul, dotările aferente, în mod gratuit, în stare bună și exploatabile, libere de orice sarcini, garanții sau obligații, însoțite de toate documentele aferente, inclusiv, dar fără a se limita la cărțile tehnice ale construcțiilor, informații, rapoarte, asigurări. Procesul-verbal de predare-primire a imobilului 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 imobilului, la încetarea contractului.

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

21. FORȚA MAJORĂ

21.1 În sensul prezentului contract, forța majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil și de neînălăturat, 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.

21.2 Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți cazul de forță 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.

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

21.4 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.

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

21.6 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.

22. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

22.1 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.

22.2 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 Secția Contencios – Administrativ a Tribunalului Călărași.

23. INTEGRALITATEA CONTRACTULUI

Prezentul Contract constituie înțelegerea integrală și finală dintre părți și prevalează asupra tuturor declarațiilor, comunicărilor, înțelegerilor și acordurilor prealabile dintre părți, 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.

24. 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.

25. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

Limba care guvernează contractul este limba română.

26. COMUNICĂRI

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

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

26.3 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.

26.4 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.

27. LEGEA APLICABILĂ A CONTRACULUI

Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

28. RISCURI

28.1 Riscuri Financiare

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

28.2 Riscuri de operare

Dacă, pe parcursul derulării Contractului de închiriere, cheltuielile depășesc un nivel rezonabil, lucru care nu mai permite menținerea în exploatare a acesteia, imobilul va fi returnat Locatarului, fără a fi afectată valoarea chiriei, iar acesta neavând obligația de a pune la dispoziție alt imobil;

28.3 Riscuri de plată

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

28.4 Riscuri de mediu

a) Locatarul are obligația de a stabili măsuri de respectare a normelor specifice privind menținerea calității mediului, în zona unde este situat imobilul menționat în anexa 1 la prezentul contract;

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

29. CLAUZE FINALE

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

29.2. Nicio operațiune de subcontractare nu poate fi efectuată decât cu aprobarea prealabilă a Locatorului, iar Locatarul va fi răspunzător pentru acțiunile și omisiunile subcontractanților săi ca și cum acestea i-ar aparține.

29.3. 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.

29.4. 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.

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

29.6. 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.

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

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

30. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Documentele contractului sunt:

- caietul de sarcini;
- oferta.

31. ANEXE CARE FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN CONTRACT

Anexa 1 - Planul de amplasament al imobilului;

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

Anexa 3 - Procesul - verbal de predare - primire a imobilului;

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,

PREȘEDINTE,

ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit, redactat,

ec. Cosmin AVRAM

33891.

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

Nr.199/18.11.2024

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara : constructie+teren

Adresa : Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A , Jud Calarasi
Proprietar : Judetul Calarasi in administrarea Consiliului 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

18 noiembrie 2024

Proprietar : Judetul Calarasi in administrarea Consiliului Judetean Calarasi
Destinatar: Consiliul Judetean Calarasi

Scopul evaluarii

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

Identificarea cladirilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii se refera exclusiv la constructii + teren situat in **Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A , Jud 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 2022 -GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile ”.

Data evaluarii

18.11.2024

Curs de schimb RON/EUR : 4,9765 LEI/EUR

Data raportului : 18.11.2024

Restricții de utilizare ,difuzare sau publicare

Este interzisă distribuirea și reproducerea raportului de evaluare ,iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care detin din punct de vedere legal acest drept.

Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2024 -GEV 630

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea pentru Evaluarea bunurilor imobile poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400,,Verificarea evaluării "numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării („VE”),dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI .

Rezultate evaluare

1	teren aferent ap 1	St = 851 mp	Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi	76 230 lei
2	Apartament 1	Sd=524,4 mp	Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi	232 034 lei
	TOTAL			308 264 lei

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

EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZARE
EPI ; EBM
DOBRESCU ADRIAN
12145
12/11/2024
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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

In conformitate cu cererea clientului prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv Consiliului Judetean **Calarasi** in calitate de destinatar ; evaluarea s-a realizat in scopul inchirierii/concesiunii ; 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 constructie + teren intravilan , situat in **Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi**, proprietate alcatuita din :

-teren aferent apartament 1 St = 851 mp, apartament 1 , P+1 in suprafata construita Sc = 262,2 mp respectiv Sd = 524,4 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 18.11.2024 si a fost realizata de catre evaluator autorizat Dobrescu Adrian conform planurilor parcelare aferente , data evaluarii este 18 noiembrie 2024 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9765 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 neconcordanza 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 2024, 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	61 944 EUR	-
rezultate in LEI	308 264 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 18.11.2024 este cea obtinuta in abordarea prin cost .

61 944 EUR respectiv 308 264 lei

Din care :

Teren : 76 230 lei

Constructii : 232 034 lei

Valoare concesiune : 12 330 lei/an respectiv 1027 lei/luna

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele :

-nu sunt afectate de TVA ;

-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. 17 din 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
EPT: EBM DOBRESCU
DOBRESCU ADRIAN
Licenta Nr. 12145
Valabil 2024
Emisa: 17.11.2024

CERTIFICARE

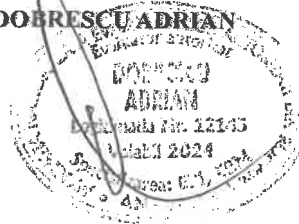
Prezenta evaluare este realizata, de catre Expert Complex SRL Membru Corporativ Anevar ,prin Evaluator Dobrescu Adrian –Specializarea –Evaluarea Proprietatii Imobiliare , in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certifica urmatoarele :

- 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 2024.
- 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 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



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 Concluziile analizei CMBU

5. Abordarile valorii

5.1 Abordare prin piata

5.2 Abordare prin venit

5.3 Abordare prin cost

5.4 Analiza rezultate 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 2024.

- 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 inchirierii/concesiunii; 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+ teren situat in **Calarasi, Str Prel Independentei , nr 5A , Jud Calarasi**, apartament 1 in **suprafata construita Sc = 262,2 mp respectiv suprafata desfasurata Sd = 524,40 mp , teren intravilan aferent ap 1 St = 851mp .**

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 este detinut cu drept de proprietate absolut, conform extras carte funciara 83805/24.10.2024 in favoarea Judetului Calarasi in administrarea Consiliului Judetean Calarasi – domeniul public . 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 18.11.2024 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 noiembrie 2024; data evaluarii este 18 noiembrie 2024 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9765** 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 proprietatului .

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 2024, formate din Standardele de Evaluare SEV si Ghidurile metodologice de evaluare.

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

-Evaluatorul a examinat planul parcelar , planul de situatie 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 neconcordanza 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 83805/24.10.2024, plan amplasament,

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, valoarea 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 se 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 piata 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, neexpuise 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 preluate 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, Destinatarii 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

-Definitile 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 Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi . Este formata din, apartament 1 regim P+1 in suprafata construita $S_c = 262,2$ mp respectiv $S_d = 524,40$ mp, teren intravilan aferent $S_t = 851$ mp.

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

Document	Nr /data	Disponibil pentru evaluator
Extras carte funciara	83805/24.10.2024	da
Plan amplasament	-	da

Dreptul de proprietate asupra imobilului : absolut conform extras carte funciara 83805/24.10.2024 in favoarea Judetului Calarasi in administrarea Consiliului Judetean Calarasi .

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. 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 terenurilor 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 este 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 2024, 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 chiriilor 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 202 va aduce o piata imobiliara in stagnare , 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 asemanatoare este preconizata si pe segmentul inchirierilor , unde pretentiile proprietarilor sunt asteptate sa se majoreze cu 7-10% fata de anul 2023 . 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 - Cadru general , valoarea de piata a acestui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa definitie data de glosarul Anevar 2022, 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 exclusiv comerciale . Terenurile sunt parcelate , accesul se face pe drum asfaltat . Deci singura utilizare probabila este comerciala .

4.4 Testul de permisivitate

Nu s-a prezentat certificat de urbanism drept urmare 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 2024, 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 face parte dintr-o categorie de imobile a caror piata nu a inregistrat activitate in actualele conditii, tranzactiile sunt rare, de asemenea exista in piata un numar adecvat de oferte precum si

elementele necesare ajustarii acestora, astfel ca sa se poata fundamenta o analiza care sa conduca la o indicatie asupra valorii de piata a respectivei proprietati. Abordarea 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 proprietatii prin metode de capitalizare .

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar) .

Pe piata specifica, expertul nu a putut identifica operatiuni de inchiriere pentru astfel de imobile drept pentru care abordarea nu poate fi aplicata.

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 deprecierei cumulare si adaugarea la acest rezultat a valorii terenului estimata la data evaluarii.

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

- Constructii noi sau constructii relativ nou construite
- Constructii vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierei 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 deprecierei. 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 .

5.1. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

In fundamentarea concluziei asupra valorii evaluatorul specifica ca a utilizat urmatoarele abordari :

- Abordare prin cost :308 264 lei
- Abordare prin venit : -
- Abordare prin piata : -

Fiecare din aceste abordari 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	61 944 EUR	-
rezultate in LEI	308 264 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 inchiriere pentru proprietati similare in zona, motiv pentru care nu a putut folosi abordarea prin metode alternative evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a imobilului , la data de 18.11.2024 este cea obtinuta in abordarea prin cost .

61 944 EUR respectiv 308 264 lei

Din care :

Teren : 76 230 lei

Constructii : 232 034 lei

Valoare concesiune : 12 330 lei/an respectiv 1027 lei/luna

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele :

-nu sunt afectate de TVA ;

-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. 17 din 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

EPI : EB
DOBRESCU ADRIAN
DRIAN
Legea Nr. 121
14.11.2024

Avand in vedere faptul ca nu exista o piata activa privind chirile 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)
Valoare imobil		308 264
Rata capitalizare	4,00%	
Valoare venit anual		12330
VNE lunar		1027

Evaluarea terenului

Metoda comparatiilor directe este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere – oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass – media sau alte surse de informare. Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnici cantitative, analiza comparatiilor pe perechi de date, care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pietei imobiliare si tipul datelor de piata.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentii imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Proprietatile comparabile utilizate in analiza sunt prezentate mai jos :

Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat			
		A	B	C
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate transmise	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditiiile pietei	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Localizare :	Calarasi, Str Prel Independentei , nr 5A , Jud Calarasi	Calarasi, Varianta Nord, Jud Calarasi	Calarasi, DN3, Calarasi	Calarasi, Cartier Magureni, Jud Calarasi
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	19 074 mp	12000 mp	10000 mp	750 mp
Utilitati publice (apa, en el, canalizare)	La gard	La gard	La gard	Da
Pret total (EURO)		240 000 eur	200 000 eur	26 250 eur
Pret/mp (EURO)		20 eur/mp	20 eur/mp	35 eur/mp
Sursa		<u>Wwww.olx.ro</u> tel :0721375625, din discutia telefonica pretul este negociabil	<u>Wwww.olx.ro tel :</u> <u>0744495229 din discutia telefonica pretul este negociabil</u>	<u>Wwww.olx.ro tel :</u> <u>0726038498 , din discutia telefonica pretul este negociabil</u>

a)

Conform paragraf 47 din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2024, comparabilele au fost verificate, sunt reale(identificabile) si au caracteristicile fizice conform informatiilor scriptice.

b) Evaluatorul in urma analizei curente a fiecarei comparabile prin discutii detaliate cu proprietarul a facut testul valorii de piata pentru fiecare comparabila in parte respectiv :

Testul valorii de piata comparabila A, B si C

Nr crt	Cerinte obligatorii din definitia valorii de piata	Raspuns
1	Clauze sau situatii speciale	nu
2	Data efectiva a valabilitatii pretului	Data evaluarii
3	Cumparator hotarat	Da
4	Vanzator hotarat	Da
5	Tranzactie nepartinitoare	Da
6	Marketing adecvat	Da
7	Cerinta de actiune in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri	Da

Raspuns : corect pentru cele 3 comparabile

In concluzie avand in vedere ca evaluarea terenului se face prin piata respectiv comparatia directa , tinand cont de "a" respectiv "b" evaluatorul a considerat adecvate comparabilele mentionate drept pentru care le-a utilizat in abordarea prin piata

Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
EUR		-24 000	-20 000	-2625
EUR/MP		-2	-2	-3.5
Elementul de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pretul probabil de vanzare (eur/mp)		18	18	31.5
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	Deplin	deplin
Corectia unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat (EUR/MP)		0	0	0
RESTRICTII LEGALE		18	18	31.5
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	Urbanismul zonei	Urbanismul zonei	Urbanismul zonei	Urbanismul zonei
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru restrictii legale - coeficienti urbanistici		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat(eur/mp)		18	18	31.5
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru finantare		0	0	0
Pret corectat(eur/mp)		18	18	31.5
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat (eur/mp)		18	18	31.5
CHETUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru cheltuieli		0	0	0
Pret corectata (eur/mp)		18	18	31.5
CONDITII DE PIATA				
Conditii ale pietei	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru conditiile pietei		0	0	0

Pret corectata (eur/mp)		18	18	31.5
LOCALIZARE				
Localizare	Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A , Jud Calarasi	Calarasi, Str Varianta Nord , Jud Calarasi	Calarasi, DN3, Calarasi	Calarasi, Cartier Magureni, Jud Calarasi
Corectie unitara sau procentuala		0%	0,00%	0.00%
Corectie totala pentru localizare		0	0	0
Pret corectata (eur/mp)		18	18	31.5
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (suprafata cf acte)	19 074 mp	12 000 mp Similar	10000 mp Inferior	750 mp Inferior
Corectie unitara sau procentuala		0%	+5,00%	+15,00%
Corectie totala pentru dimensiuni		0	+0.9	+4.73
Prêt corectat (eur/mp)		18	18.9	36.23
UTILITATI DISPONIBILE				
Apa/en. Electrica/canalizare	La gard	La gard	La gard	Da
Corectie totala utilitati		0	0	-2.45
Prêt corectat (eur/mp)		18	18.9	33.78
Pret corectat(EUR/mp)		€18	€ 18.9	€ 33.78
Nr.corectii		0	1	2
Corectie totala bruta	Absolut	0	0.9	7.18
Corectie totala procentuala		0%	5%	22.79%
Suprafata : 19 074 mp				
Opinie eur/mp : € 18				
Valoare estimata EURO : 18 eur/mp x 19 074 mp= 343 332 eur				
Valoare LEI : 1 708 592				
Curs valutar : 4, 9765				
Data evaluarii : 18.11.2024				

■ Tip comparabila :

-A fost aplicata o corectie negativa de 10% tuturor comparabilelor, aceasta fiind o marja considerata corecta pentru acest tip de proprietate ,tinand cont de marimea investitiei; acest discount este diferit de la un proprietar la altul ,la baza varietei lui stau indicatori psihologici greu de cuantificat ,precum si abilitatile de negociere ale partilor direct implicate in procesul de tranzactionare. De asemenea ,conteaza si caracteristicile proprietatii ,locatia ,potentialul de dezvoltare ,utilitatile strada de acces etc. Corectiile cantitative s-au luat in considerare astfel :

■ Drepturi de proprietate transferate :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor, dreptul de proprietate transmis fiind integral

■ Restrictii legale :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor intrucat nu exista restrictii legale

■ Conditii de finantare :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor, conditiile de finantare fiind aceleasi la data evaluarii pentru toate comparabilele si pentru proprietatea subiect

■ Conditii de vanzare :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor ,intrucat ofertele sunt valabile la data evaluarii

■ Conditii de piata :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor intrucat toate comparabilele sunt actuale

■ Localizare :

- nu au fost necesare corectii pentru localizare

■ Caracteristici fizice -marime:

- s-au corectat pozitiv comparabilele B si C pentru suprafata acestea fiind inferioare fata de proprietatea subiect ;

■ Caracteristici fizice -utilitati

-s-a corectat negativ comparabila C pentru utilitati aceasta fiind inferioara fata de proprietatea subiect Corectiile s-au aplicat astfel : cost bransament electric 782 eur pentru o distanta de 50 de m de la stalp la firida conform deviz ; - cost bransament gaze 634 eur conform deviz ; - cost bransament apa / canalizare 422 eur conform deviz . Cost total utilitati 1838 eur /suprafata comparabila

Valoarea estimata pentru terenul supus evaluarii a fost asimilata ca fiind valoarea corectata a terenului comparabilei A deoarece terenului A i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate.

In acest context valoarea rezultata pentru teren prin abordarea prin comparatia directa, analiza pe perechi de date este de 343 332 EUR (1 708 592 LEI) din care valoare teren aferent constructiei apartament 1 in suprafata de St=851 mp : 15 318 EUR respectiv 76 230 lei

Valoarea nu contine TVA si a fost estimata in data 18.11.2024

FISA TEHNICA nr.1

Obiectul evaluarii

Adresa

Cladire tip

Sc

Sd

apartament nr 1

Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi

P+1

262,2 mp

524,40 mp

An pif 1953 ; Stare tehnica S. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada octombrie 2024 -septembrie 2025

Catalog Corneliu Schiopu Costuri de reconstrucie - Costuri de inlocuire cladiri rezidentiale fisa pag 11, pag 17, pag 21, pag 35, pag 37

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	Fundatie beton simplu FCBS	262.20 mp	359.30 lei/ mp	1.003	1.018	1.5196	557.49 lei/ mp	146174 lei
2	Structura parter cu scara 7ZBCA24PS	262.20 mp	656.90 lei/ mp	1.003	1.018	2.1166	1419.67 lei/ mp	372237 lei
3	Structura etaj fara scara 7ZBCA24EFS	262.20 mp	630.20 lei/ mp	1.003	1.018	2.0006	1287.32 lei/ mp	337535 lei
4	Terasa necirculabila TERNE	161.80 mp	439.40 lei/ mp	1.003	1.018	1.9861	891.07 lei/ mp	144175 lei
5	Finisaj obisnuit FOBFS	524.40 mp	918.10 lei/ mp	1.003	1.018	2.7953	2620.40 lei/ mp	1374138 lei
6	Finisaj scara SCAMAZ	1.00 buc	3563.50 lei/ buc	1.003	1.018	2.3998	8731.73 lei/ buc	8732 lei
7	Instalatii electrice ELINGR	524.40 mp	82.40 lei/ mp	1.003	1.018	3.9102	328.98 lei/ mp	172517 lei
8	Instalatii incalzire INCELFS	524.40 mp	172.50 lei/ mp	1.003	1.018	2.1171	372.89 lei/ mp	195544 lei
9	Instalatii sanitare LAVWC	2.00 ans	1424.60 lei/ ans	1.003	1.018	3.4920	5079.44 lei/ ans	10159 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							2761211 lei
	TOTAL FARA TVA							2320345 lei

Depreciere fizica conform PE 135-99 anexa 34, cod 1.6.1.b respectiv cele constatate la inspectie este de 90%

Valoare apartament 1 : [1-90%]x 2320345 lei =232034 lei



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33891-C1-U1 Calarasi

Nr. cerere 83803
Ziua 24
Luna 10
Anul 2024

Cod verificare
100180878775



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Calarasi, Str Prolungirea Independentei, Nr. 5A, Et. P+1, Ap. 1, Jud. Calarasi, Cazarma 346
Părți comune: Teren construit si neconstruit, pereti, acoperis.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	33891-C1-U1	0	245,1	2451/9215	851/3200	Imobil compus din suprafata de 851 mp teren cota parte indiviza si Apartamentul Nr. 1 in suprafata utila masurata Su=245.1mp; St=262.2mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29205 / 24/05/2022		
Act Notarial nr. 1896, din 23/05/2022 emis de Serban Angelica Valentina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 33891-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 33891-C1-U1/Calarasi, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 33891-C1 inscrisa in cartea funciara 33891-C1;	A1
Act Administrativ nr. A4763 - nr. 11703, din 04/12/2012 emis de MAN UM 02547 BUCURESTI-CONSILIUL JUDETEAN CALARASI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE PUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) JUDETEL CALARASI, CIF:4294030, domeniul public-in administrarea Consiliului Judetean Calarasi OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33891-C1/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 3729 din 26-JAN-22; pozitie transcrisa din CF 29972/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 27027 din 23/05/2017; pozitie transcrisa din CF 29651/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 66085 din 25/11/2016; pozitie transcrisa din CF 26258/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 56892 din 15/11/2013;		
Act Administrativ nr. 5332, din 03/02/2022 emis de OCPI Calarasi;		
B3	se actualizeaza informatiile tehnice cu privire la imobil, respectiv introducerea in sistemul electronic a releveului constructiei C1	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33891-C1/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 5332 din 03-FEB-22;		
Act Administrativ nr. 486/SC/22.03.2022, din 22/03/2022 emis de OCPI CALARASI;		
B4	se noteaza anulara numerelor cadastrale 33891-C1-U1, 33891-C1-U2, 33891-C1-U3, care provin din nr. cadastral 33891-C1, in baza referatului nr. 486/SC/22.03.2022 inaintat de inspectorul de cadastru	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33891-C1/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 16102 din 22-MAR-22;		
Act Administrativ nr. 16148, din 22/03/2022 emis de OCPI CALARASI;		
B5	se noteaza respingerea documentatiei de apartamentare nr. 16148/22.03.2022	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33891-C1/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 20940 din 11-APR-22;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Et. P+1, Ap. 1, Jud. Calarasi, Cazarma 346

Părți comune: Teren construit si neconstruit, pereti, acoperis.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	33891-C1-U1	0	245,1	2451/9215	851/3200	Imobil compus din suprafata de 851 mp teren cota parte indiviza si Apartamentul Nr. 1 in suprafata utila masurata Su=245.1mp; St=262.2mp.

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

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

Data și ora generării,

24/10/2024, 11:09

Calcarasi
4

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
Nr.6353/03.04.2025

A N U N Ț

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a imobilului înscris în Cartea Funciară nr.33891-C1-U1 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

Consiliul Județean Călărași supune dezbaterii publice Proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a imobilului înscris în Cartea Funciară nr.33891-C1-U1 UAT Călărași, 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 17.04.2025 la sediul instituției.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUTĂ



COMPARTIMENT RELAȚII PUBLICE
Nr.6358/03.04.2025

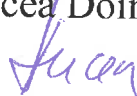
Proces – verbal
încheiat astăzi 03.04. 2025

Pentru afișarea anunțului privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a imobilului înscris în Cartea Funciară nr.33891-C1-U1 UAT Călărași , aflat în domeniul public al județului Călărași.

Subsemnata, Ducea Doina, consilier în cadrul Direcției Juridice, astăzi 03.04.2025, orele 11:00, am procedat la afișarea

Anunțului privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a imobilului înscris în Cartea Funciară nr.33891-C1-U1 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

Consilier,
Ducea Doina



Martori

Vișan Mihaela – consilier 

Cojocaru Mirela - consilier 