

**CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI**  
**Nr. 13181/17.08.2021**



**A N U N Ț**

**privind aprobarea concesiunii unui spațiu înscris în Cartea funciară nr.25864-C1-U2 UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași**

Consiliul Județean Călărași supune dezbaterii publice Proiectul de Hotărâre privind aprobarea concesiunii unui spațiu înscris în Cartea funciară nr.25864-C1-U2 UAT Cuza Vodă, 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](http://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 27.08.2021 la sediul instituției.

PREȘEDINTE,  
ec. Vasile ILIUȚĂ

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2  
UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași

Consiliul Județean Călărași, întrunit în ședința ordinară din .2021,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Călărași, înregistrat sub nr. 12531 din 03.08.2021;
- avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, nr. 2351PS din 22.07.2021, comunicat prin adresa nr. 809CL din 29.07.2021, înregistrată la Consiliul Județean Călărași sub nr. 12630 din 04.08.2021;
- raportul de evaluare, întocmit de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANRVAR, nr. 122 din 21.04.2021, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 7124 din 26.04.2021;
- Încheierea emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Călărași nr. 42229 din 21.08.2020 cu privire la intabularea dreptului de proprietate publică al Județului Călărași asupra imobilului înscris în Cartea funciară nr. 25864-C1-U2 UAT Cuza Vodă, cu numărul cadastral 25864-C1-U2;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1303/2011 pentru modificarea și completarea unor anexe la Hotărârea Guvernului nr. 1349/2001 privind atestarea domeniului public al județului Călărași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Călărași, Anexa nr. 1, poziția nr. 84;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 112 din 31.05.2017 privind transmiterea unor bunuri, aflate în domeniul public și privat al Județului Călărași din administrarea Centrului Județean de Cultură și Creație Călărași în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și privat al Județului Călărași;
- prevederile art. 861 alin. (3), art. 871 și art. 872 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- prevederile art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a), art. 303 alin. (1), (2), (4), art. 307 alin. (1), art. 308 alin. (1), (4), art. 309 alin. (5), art. 312 alin. (1), (3) și art. 314 alin. (1), art. 317 alin. (1), (3) și art. 324 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 Studiul de oportunitate pentru concesiunea spațiului înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2 UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași, cu nr. cadastral 25864-C1-U2, situat în comuna Cuza Vodă, parter, apartament 2, județul Călărași, cu suprafața utilă de 70,50 m.p. și suprafață de teren cotă indiviză de 155 m.p., din cadrul imobilului „Punct de control pentru trecerea frontierei Călărași – Silistra” situat pe teritoriul administrativ al comunei Cuza Vodă, Șoseaua Chiciului (DN 3), județul Călărași, constituit ca Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** – (1) Se aprobă concesiunea, pe o perioadă de 49 de ani, a spațiului identificat la articolul 1, care se preia din administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași în administrarea Consiliului Județean Călărași, prezentat în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, poziția nr. 2 din Anexa la Hotărârea nr. 112 din 31.05.2017 modificându-se în mod corespunzător.

(2) Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesiunea imobilului este 10.100 lei/an.

**Art. 3.** – Se aprobă Caietul de sarcini al concesiunii, constituit ca Anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4.** – Se aprobă Instrucțiunile pentru organizarea și desfășurarea licitației publice în vederea concesiunii, constituite ca Anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

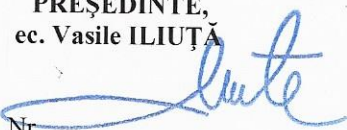
**Art. 5.** – Se aprobă Contractul-cadru de concesiune constituit ca Anexa nr. 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 6.** – Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Călărași pentru a semna, din partea Județului Călărași, contractul de concesiune.

**Art. 7.** – Președintele Consiliului Județean Călărași, prin aparatul de specialitate al Consiliului Județean Călărași și Comisia de evaluare a ofertelor constituită prin Dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Călărași vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE,  
ec. Vasile ILIUȚĂ



Nr. \_\_\_\_\_

Adoptată la Călărași

Astăzi .2021

Întocmit, redactat: CONSILIER, Cristina BOBOC

AVIZEAZĂ,  
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,  
Aurel PARASCHIV





Nr. 12515 din 03.08.2021

APROBAT,  
PREȘEDINTE,  
ec. Vasile ILIUȚĂ

**STUDIUL DE OPORTUNITATE**  
**privind concesionarea unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2**  
**UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași**

**CAPITOLUL I**

Studiul s-a întocmit pe baza prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și cuprinde elemente fundamentale care vin să justifice necesitatea concesionării, modalitatea îndeplinirii acesteia, precum și datele de bază pentru întocmirea caietului de sarcini și a contractului de concesiune.

**DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE SE CONCESIONEAZĂ**

Strategia județeană de dezvoltare economico-socială, prin consolidarea resurselor existente, furnizează județului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă concomitent cu investițiile publice și investiții ale mediului privat, cu un impact pozitiv asupra zonei, prin valorificarea economică superioară a potențialului acesteia și implicit prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create.

Obiectivul, propus spre concesionare prin prezentul studiu de oportunitate, este un spațiu situat în comuna Cuza Vodă, parter, ap. 2, județul Călărași, cu suprafața utilă de 70,50 m.p. și suprafață de teren cotă indiviză de 155 m.p., din cadrul imobilului „Punct de control pentru trecerea frontierei Călărași – Silistra” situat pe teritoriul administrativ al comunei Cuza Vodă, Șoseaua Chiciului (DN 3), cu numărul cadastral 25864-C1-U2 și Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2.

**CAPITOLUL II - MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ CONCESIONAREA**

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la un potențial ridicat, atât din punct de vedere al concedentului, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a spațiului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar, aspectele de ordin social, precum și cele de mediu înconjurător.

**Motivația sub aspect economic**

- eficientizarea administrării zonei, în scopul exploatarei 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 concesionarului;
- crearea unei relații directe, operative și eficiente, între administratorul resursei și concesionar;
- 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 concesionarului, investițiile durabile în refacerea și regenerarea zonei;
- o mai bună limitare și controlul eficient din partea administratorului privind exploatarea zonei.

### **Motivația sub aspect financiar**

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

Concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea și exploatarea zonei concesionate.

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

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

### **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 concesiune;

- prin concesionarea spațiului, în contextul investițiilor urmărite, sunt create noi locuri de muncă în domeniul de activitate ale angajatorului, adiacent administrării bunului concesionat;

- totodată concesionarea 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 concesionarului 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 concesiunii, 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.

Concesionarea 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/eventimentelor care pun în pericol factorii de mediu.

Valorificarea zonei în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului. Concesionarul este obligat să respecte Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 din 2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265 din 2006. 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.

## **CAPITOLUL III - NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI**

În vederea stabilirii nivelului minim al redevenței, nivel de la care încep licitațiile, se impun a fi luate în calcul:

- starea actuală și dimensiunile zonei, precum și elemente suplimentare care pot influența potențialul acesteia;

- calitatea și potențialul economic al zonei;

- gradul de degradare al mediului ambiant;

- accesul în zonă.

Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesionare este de 10.100 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR conform raportului de evaluare nr. 122 din 21.04.2021, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 7124 din 26.04.2021, raportată la o perioadă de concesionare de 49 de ani conform valabilității avizului A.N.R.S.P.S..

**CAPITOLUL IV - PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII**

În conformitate cu dispozițiile art. 312 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, concesionarea spațiului, se va realiza prin procedura licitației publice deschise, cu aplicarea și respectarea următoarelor principii:

- transparența;
- tratamentul egal;
- proporționalitatea;
- nediscriminarea;
- libera concurență.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o noua licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, conform prevederilor art. 314 alin. (16) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019.

Alegerea procedurii licitației publice deschise este una adecvată, care răspunde în totalitate principiilor enunțate mai sus, determinând un mediu concurențial și eliminând interpretările de subiectivism în stabilirea ofertantului câștigător.

**CAPITOLUL V - DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII**

Conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019, concesionarea se face pentru o perioadă determinată de cel mult 49 de ani.

Luând în considerare aspecte legate de realizarea unor investiții și durata de amortizare a acestora, perioada de concesionare propusă este de 49 ani.

**CAPITOLUL VI - TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII**

Supunerea spre aprobare a concesiunii de către Consiliul Județean Călărași se face în termen de cel puțin 30 de zile de la data demarării procedurii de publicitate. (art. 7 din Legea nr. 52/2003)

Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial, Partea a VI – a, într – un cotidian Național și unul local, precum și pe pagina de internet.


Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. (art. 314 alin. (5)).

Anunțul de atribuire a contractului de concesiune se publică în cel mult 20 de zile de la finalizarea procedurii de atribuire. (art. 319 alin. (21)).

Termen minim estimat pentru atribuirea contractului de concesiune: 60 zile de la aprobarea studiului de oportunitate, dacă nu au fost înregistrate contestații, iar oferta câștigătoare a fost stabilită într-o singură etapă.

Întocmit, redactat:

Dinu Romeo 

Bratu Dumitru 

Pleșea Robert 

Boboc Cristina 

**STUDIUL DE OPORTUNITATE**  
**privind concesionarea unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2**  
**UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași**

**CAPITOLUL I**

Studiul s-a întocmit pe baza prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și cuprinde elemente fundamentale care vin să justifice necesitatea concesionării, modalitatea îndeplinirii acesteia, precum și datele de bază pentru întocmirea caietului de sarcini și a contractului de concesiune.

**DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE SE CONCESIONEAZĂ**

Strategia județeană de dezvoltare economico-socială, prin consolidarea resurselor existente, furnizează județului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă concomitent cu investițiile publice și investiții ale mediului privat, cu un impact pozitiv asupra zonei, prin valorificarea economică superioară a potențialului acesteia și implicit prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create.

Obiectivul, propus spre concesionare prin prezentul studiu de oportunitate, este un spațiu situat în comuna Cuza Vodă, parter, ap. 2, județul Călărași, cu suprafața utilă de 70,50 m.p. și suprafață de teren cotă indiviză de 155 m.p., din cadrul imobilului „Punct de control pentru trecerea frontierei Călărași – Silistra” situat pe teritoriul administrativ al comunei Cuza Vodă, Șoseaua Chiciului (DN 3), cu numărul cadastral 25864-C1-U2 și Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2.

**CAPITOLUL II - MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ CONCESIONAREA**

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la un potențial ridicat, atât din punct de vedere al concedentului, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a spațiului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar, aspectele de ordin social, precum și cele de mediu înconjurător.

**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 concesionarului;
- crearea unei relații directe, operative și eficiente, între administratorul resursei și concesionar;
- 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 concesionarului, investițiile durabile în refacerea și regenerarea zonei;
- o mai bună limitare și controlul eficient din partea administratorului privind exploatarea zonei.

**Motivația sub aspect financiar**

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

Concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea și exploatarea zonei concesionate.

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

în concluzie, cresc veniturile prin redevența încasată și respectiv, prin transferul unor cheltuieli de la nivelul administratorului la nivelul concesionarului.

### **Motivația sub aspect social**

- în scopul exploataării 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 concesiune;
- prin concesionarea spațiului, în contextul investițiilor urmărite, sunt create noi locuri de muncă în domeniul de activitate ale angajatorului, adiacent administrării bunului concesionat;
- totodată concesionarea 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 concesionarului 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 concesiunii, 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.

Concesionarea 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.

Valorificarea zonei în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului. Concesionarul este obligat să respecte Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 din 2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265 din 2006. 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.

## **CAPITOLUL III - NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI**

În vederea stabilirii nivelului minim al redevenței, nivel de la care încep licitațiile, se impun a fi luate în calcul:

- starea actuală și dimensiunile zonei, precum și elemente suplimentare care pot influența potențialul acesteia;
- calitatea și potențialul economic al zonei;
- gradul de degradare al mediului ambiant;
- accesul în zonă.

Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesionare este de 10.100 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR conform raportului de evaluare nr. 122 din 21.04.2021, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 7124 din 26.04.2021, raportată la o perioadă de concesionare de 49 de ani conform valabilității avizului A.N.R.S.P.S..

## **CAPITOLUL IV - PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII**

În conformitate cu dispozițiile art. 312 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, concesionarea spațiului, se va realiza prin procedura licitației publice deschise, cu aplicarea și respectarea următoarelor principii:

- transparența;
- tratamentul egal;
- proporționalitatea;
- nediscriminarea;

- libera concurență.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o noua licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, conform prevederilor art. 314 alin. (16) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019.

Alegerea procedurii licitației publice deschise este una adecvată, care răspunde în totalitate principiilor enunțate mai sus, determinând un mediu concurențial și eliminând interpretările de subiectivism în stabilirea ofertantului câștigător.

#### **CAPITOLUL V - DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII**

Conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019, concesionarea se face pentru o perioadă determinată de cel mult 49 de ani.

Luând în considerare aspecte legate de realizarea unor investiții și durata de amortizare a acestora, perioada de concesionare propusă este de 49 ani.

#### **CAPITOLUL VI - TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII**

Supunerea spre aprobare a concesiunii de către Consiliul Județean Călărași se face în termen de cel puțin 30 de zile de la data demarării procedurii de publicitate. (art. 7 din Legea nr. 52/2003)

Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial, Partea a VI – a, într – un cotidian Național și unul local, precum și pe pagina de internet.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. (art. 314 alin. (5)).

Anunțul de atribuire a contractului de concesiune se publică în cel mult 20 de zile de la finalizarea procedurii de atribuire. (art. 319 alin. (21)).

Termen minim estimat pentru atribuirea contractului de concesiune: 60 zile de la aprobarea studiului de oportunitate, dacă nu au fost înregistrate contestații, iar oferta câștigătoare a fost stabilită într-o singură etapă.

Întocmit, redactat:

Dinu Romeo



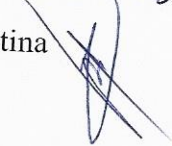
Bratu Dumitru



Pleșea Robert



Boboc Cristina



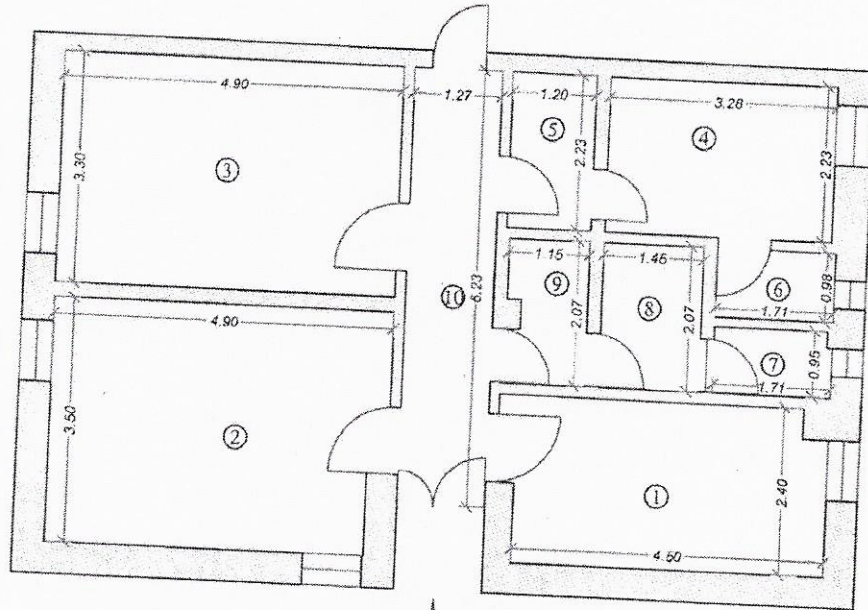


# RELEVU U.I. 2

Anexa Nr. 1.35

SCARA 1:100

Nr. cadastral al terenului 25864-C1-U2	Suprafata (mp) 155	Adresa imobilului: Intravilan, com. Cuza Voda, Sat Cuza Voda, jud. Călărași	
Cartea Funciară colectivă nr. Cod unitate individuală (UI)	25864-C1 U2	UAT CF individuală	CUZA VODA 25864-C1-U2



Recapitulatie suprafete

Nr. Incap.	Denumire incapere	Suprafata (mp)
1	Camera	11.0
2	Camera	16.8
3	Camera	16.2
4	Baie	7.3
5	WC	2.7
6	WC	1.7
7	WC	1.6
8	WC	3.0
9	WC	2.3
10	Hol	7.9
SUPRAFATA UTILA		70.5
SUPRAFATA TOTALA		70.5

PREȘEDINTE,  
ec. Vasile ILIUȚĂ

Florian  
Cristina

Digitally signed by Florian Cristina  
DN: cn=RO, ou=KOMORA ENGINEERING SRL,  
c=Florian Cristina, serialNumber=CF 362,  
givenName=Florian, sn=Cristina,  
2.5.4.97+RO32815435  
DN# 2020.07.30 14:48:52 +0300

Întocmit,  
ec. Cristina BOBOC

Executant: CERTIFICAT

DE  
AUTORIZARE  
S.C. KOMORA ENGINEERING S.R.L.  
Aut. Seria RO-B-J-Nr. 1117

CERTIFICAT  
DE  
AUTORIZARE  
Nr. 0363  
CRISTINA  
FLORIAN

Data: 29.07.2020

Receptionat: CLASA I

Data:

Digitally signed by Sanda-  
Marina Mastacaneanu  
Date: 2020.08.03 10:55:16  
+03'00'

acordul prealabil al Concedentului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării, **de către Președintele Consiliului Județean**, prin aparatul de specialitate.

Încetarea Contractului din orice cauză are drept consecința preluarea de către Concedent a spațiului. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de Concesionar, vor fi preluate în patrimoniul Concedentului, fără despăgubirea Concesionarului.

Spațiul va fi verificat anual cu ocazia inventarierii patrimoniului.

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

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

Pe durata concesiunii, Concesionarul se angajează să mențină spațiul în stare bună, exploatabilă.

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

La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului spațiul în mod gratuit și liber de orice sarcini.

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

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

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

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

## **2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență**

Concesionarul este obligat:

a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a spațiului proprietate publică ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectului contractului de concesiune.

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

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

## **2.4. Interdicția subconcesionării imobilului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz**

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

Concesionarul poate închiria spațiul **numai cu acordul prealabil al Concedentului** – Județul Călărași, prin reprezentant Președintele Consiliului Județean Călărași.

## **2.5. Durata concesiunii**

Durata concesiunii este de 49 ani.

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

a) semnarea contractului de către părți;

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

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

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

## **2.6. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia**

Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesionare este de 10.100 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR

Cu minim 15 zile înainte de expirarea duratei fiecărei polițe de asigurare, Concesionarul se obligă să reînnoiască polița și să o comunice Concedentului.

În cazul polițelor în rate, Concesionarul 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 Concedentul având dreptul să rezilieze unilateral contractul.

### **GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI**

Concesionarul se obligă să constituie în favoarea Concedentului o garanție de bună execuție a contractului a cărei valoare va fi de 100 % din valoarea redevenței datorată de concesionar pentru primul an al concesiunii 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 Concesionar.

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, Concesionarul are obligația să prezinte spre aprobare Concedentului 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).

Concesionarul 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, Concesionarul se obligă să reînnoiască garanția și să o comunice Concedentului.

Concedentul poate executa, total sau parțial, garanția de bună execuție în cazul în care Concesionarul:

- a) din culpa sa, conduce la încetarea Contractului;
- b) nu și-a îndeplinit obligația de plată a redevenței la termen;
- c) este în insolvență;
- d) produce daune asupra spațiului.

În cazul în care a fost executată parțial sau total garanția de bună execuție, Concedentul va înștiința Concesionarul despre aceasta în termen de 24 de ore de la executarea garanției, iar Concesionarul 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 Concedentul nu emite pretenții asupra sa după 30 de zile de la data încetării contractului de concesiune.

### **2.8. Condițiile speciale ale imobilului ce face obiectul concesiunii:**

Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura spațiului 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.).

Concesionarul 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.

Concesionarul va fi răspunzător, va apăra și va despăgubi Concedentul 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 Concesionarului.

Concesionarul 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.

Concesionarul este obligat să mențină permanent obiectul concesiunii într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat.

Concesionarul este obligat să respecte toate prevederile legale privind îndeplinirea obligațiilor ce îi revin concesionarului 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 concedent.

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

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

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

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul 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 concesiunii 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 concedentului;
- 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 la Instrucțiuni.

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

- a)** copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante;
- b)** scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română sau de o bancă străină cu corespondent în România din care să reiasă că nu înregistrează credite sau dobânzi restante, dar și soldul contului curent;
- c)** certificatele constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv a celor locale;
- d)** certificat constatator în original, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment, eliberat cu maxim 15 zile înainte de depunerea documentelor de participare la licitație;
- e)** împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice.

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

- a)** copie de pe actul de identitate și certificatul de cazier judiciar valabil la data desfășurării licitației (nu mai vechi de 30 de zile), care să ateste că nu au fost condamnate penal, cu excepția condamnărilor pentru infracțiuni rutiere;
- b)** certificatele constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv a celor locale;

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

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

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

În cazul în care oferta nu conține unul din documentele solicitate de concedent 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 concesiune: 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 redevenței = maxim 40 puncte;

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

2. Capacitatea economico-financiară = maxim 40 puncte;

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

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

3. Protecția mediului înconjurător:

Condițiile concesiunii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

a) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea spațiului pe care execută investiția până la încetarea contractului de concesiune, 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, concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren sau spațiile din afara celor alocate pentru concesiune. (5 puncte)

c) Concesionarul 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, concedentul 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 concesiune.**

#### **4.1. Încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului**

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

i) încălcarea de către Concesionar 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 Concesionar, un administrator, lichidator sau o altă persoană în favoarea căreia s-au constituit garanții asupra bunurilor proprii ale Concesionarului sau care a preluat posesia sau dreptul de administrare a Concesionarului;

vi) orice constituire de garanții asupra imobilului, .

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

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

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

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

#### **4.2. Încetarea contractului de concesiune din culpa concedentului**

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

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

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

În cazul în care Concesionarul a transmis Notificarea de încălcare și dacă aceasta nu a fost remediată în Perioada de remediere, Concesionarul va avea dreptul să rezilieze Contractul de plin drept, fără intervenția instanței și fără alte formalități, printr-o nouă notificare scrisă adresată Concedentului („Notificarea de Încălcare”), iar Contractul va înceta începând cu data indicată în aceasta din urmă (pact comisoriu de grad IV), Concesionarul fiind îndreptățit să primească compensație de la Concedent, 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 concesiune care nu este datorată părților**

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, 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 concedent, 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 concesionat; concedentul nu va putea fi obligat la plata unor despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urma situațiilor din cauză de forță majoră.

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

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, 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.

Concedentul 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 Concesionarul în scris, cu cel puțin 45 de zile înainte, despre asemenea denunțare, indicând interesul public în cauza;

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

#### **5. Temeiul legal al concesiunii**

Concesionarea 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.

**PREȘEDINTE,**

**ec. Vasile ILIUȚĂ**

Întocmit, redactat:

Dinu Romeo

Bratu Dumitru

Pleșea Robert

Boboc Cristina

## INSTRUCȚIUNI

### privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare a unui spațiu aflat în domeniul public al Județului Călărași

#### I. Organizarea și desfășurarea licitației publice deschise

##### 1. Garanția de participare

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

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

Cuantumul garanției de participare este de 1.000 lei, iar plata se va face prin ordin de plată în contul Consiliului Județean Călărași, deschis la Trezoreria Călărași, nr. RO65TREZ2015006XXX000200, cod fiscal 4294030, sau la casieria Consiliului Județean Călărași.

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

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

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

##### 2. Conținutul ofertei

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

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

Toți ofertanții vor depune în plicul exterior următoarele documente:

- o fișă de informații privind ofertantul, conform Anexei nr. 1 la prezentele Instrucțiuni;

- o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări conform Anexei nr. 2 la prezentele Instrucțiuni;

- dovada achitării contravalorii Documentației de atribuire și a garanției de participare.

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă, conform Anexei nr. 3 la prezentele Instrucțiuni. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

##### 3. Documentele doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților în funcție de modul de organizare al acestora

**Persoanele juridice** interesate vor depune în plicul exterior următoarele documente:

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

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

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



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

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

**Persoanele fizice** vor depune în plicul exterior următoarele documente:

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

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

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

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

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

În cazul în care oferta nu conține unul din documentele solicitate de concedent 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 concesiunii, oferta respectivă va fi considerată nevalabilă.

## **II. Procedura desfășurării licitației publice**

### **1. Licitația publică**

Licitația publică va avea loc în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_.

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

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

După deschiderea plicurilor exterioare, în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în prezentele Instrucțiuni.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezentele Instrucțiuni.

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

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

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii, precum și în prezentele Instrucțiuni.

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

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

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

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

Raportul transmis concedentului se depune la dosarul concesiunii.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare, potrivit art. 319 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019.

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

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de art. 314 alin. (1)-(13) și în condițiile prevăzute de art. 318 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 și de Documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

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

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

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

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

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

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

Raportul transmis concedentului se depune la dosarul concesiunii.

### **III. Criteriile de evaluare a ofertelor admise sunt:**

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

Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al redevenței 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 concesiunii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

a) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea terenului pe care execută investiția până la încetarea contractului de concesiune, 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, concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren și spațiile din afara celor alocate pentru concesiune. (5 puncte)

c) Concesionarul 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 lit. a), b) și c).

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

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

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

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

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

Anunțul de atribuire se transmite spre publicare în condițiile art. 319 alin. (21) și (22) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019.

#### **IV. Încheierea contractului de concesiune**

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

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

Contractul de concesiune trebuie să conțină:

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

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

Forma și conținutul-cadru al contractului de concesiune sunt prezentate în anexa nr. 5 la Hotărârea Consiliului Județean Călărași privind aprobarea concesiunii.

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

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

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

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

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

#### **V. Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică**

Prin excepție de la prevederile art. 319 alin. (20) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019.

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

**PREȘEDINTE,**  
**ec. Vasile ILIUȚĂ**



Întocmit, redactat,

Dinu Romeo



Bratu Dumitru



Pleșea Robert



Boboc Cristina



ANEXA NR. 1 LA INSTRUCȚIUNI

OFERTANT

\_\_\_\_\_

FISA OFERTANTULUI  
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA  
CONCESIONĂRII UNUI SPAȚIU 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 LA INSTRUCȚIUNI

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

OFERTANT \_\_\_\_\_

Către, \_\_\_\_\_

Urmare a anuntului publicitar apărut în publicația \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_

Prin prezenta,

Noi, \_\_\_\_\_

(denumirea ofertantului)

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

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

Oferta noastră este valabilă pe parcursul desfășurării procedurii de licitație pentru concesionarea spațiului 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

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

I. După examinarea anunțului publicitar și ulterior a documentației de atribuire pentru ofertanți, prin care mi se face cunoscut că redevența minimă de la care se pornește licitația este 10.100 lei/an, pentru concesionarea unui spațiu situat în comuna Cuza Vodă, parter, ap. 2, județul Călărași, cu suprafața utilă de 70,50 m.p. și suprafață de teren cotă indiviză de 155 m.p., din cadrul imobilului „Punct de control pentru trecerea frontierei Călărași – Siliștra” situat pe teritoriul administrativ al comunei Cuza Vodă, Șoseaua Chiciului (DN 3), cu numărul cadastral 25864-C1-U2 și Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2, ofer ca redevență suma totală de..... lei/an.

Redevența o voi plăti în lei la termenele prevăzute în contractul de concesiune.

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 CONCESIUNE

Încheiat la data de ....., la sediul concedentului,

### 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 „Concedentul”,

și  
....., persoană fizică (domiciliul, buletinul/carta de identitate) / persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic) ....., cu sediul principal în ....., reprezentat prin ....., având funcția de ....., în calitate de **concesionar**, denumit în continuare „Concesionarul”,

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

În temeiul prevederilor:

- Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. \_\_\_ din \_\_\_.2021 privind aprobarea concesionării unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2 UAT Cuza Vodă, 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 concesiune (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 concesionarului, în scopul îndeplinirii obiectivelor concesiunii și care, la încetarea contractului, revine de plin drept concedentului, în mod gratuit, în bună stare, exploatabil și liber de orice sarcini și obligații concedentului;



- **caiet de sarcini** – desemnează documentația întocmită de Concedent, care reprezintă parte a documentației de atribuire a contractului de concesiune și care este parte integrantă a Contractului;
- **concedent** – parte contractantă care transmite pe perioada contractului drepturile și obligațiile privind exploatarea unor bunuri aflate în patrimoniul județului Călărași;
- **concesionar** – 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 concesiunii** - desemnează perioada pentru care concesiunea 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: războaiele, 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 Concesionar cu ocazia licitației organizate de concedent și înregistrată la acesta sub nr. .... din data de ....., precum și răspunsurile la clarificările depuse de Concesionar 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;
- **redevență** - desemnează suma plătită de Concesionar Concedentului, conform ofertei;
- **valoarea totală a contractului** - desemnează valoarea totală a redevenței 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 Concesiune îl constituie transmiterea dreptului și a obligației de exploatare, pe riscul și pe răspunderea Concesionarului, a spațiului înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2 UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași, cu nr. cadastral 25864-C1-U2, situat în comuna Cuza Vodă, parter, apartament 2, județul Călărași, cu suprafața utilă de 70,50 m.p. și suprafață de teren cotă indiviză de 155 m.p., din cadrul imobilului „Punct de control pentru trecerea frontierei Călărași – Siliștra” situat pe teritoriul administrativ al comunei Cuza Vodă, Șoseaua Chiciului (DN 3), județul Călărași, prezentat în Anexa nr. 1 la prezentul contract, pentru o perioadă de 49 ani, în schimbul unei redevențe, în conformitate cu prevederile prezentului contract. Destinația imobilului va fi repararea și întreținerea ambarcațiunilor de agrement..

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

Interes public înseamnă:

- Menținerea și dezvoltarea unei exploatare viabile și eficiente a spațiului;
- 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 concesiune, concesionarul 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 concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

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

c) bunuri edificate de Concesionar: construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de Concesionar numai cu acordul prealabil al Concedentului și în condițiile legii; acordul prealabil al Concedentului 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 Concedent a spațiului. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de Concesionar, vor fi preluate în patrimoniul Concedentului, fără despăgubirea Concesionarului.

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

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

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

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

4.8 La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului spațiul în mod gratuit și liber de orice sarcini.

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

## **5. REDEVENȚA ȘI CONDIȚII DE PLATĂ**

5.1 Redevența care urmează să fie plătită de către Concesionar, Concedentului 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 concedent până la data de 5 a aceleiași luni.

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

5.3 Redevența va fi plătită de către Concesionar 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 redevenței, după termenul scadent, Concesionarul 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 redevenței Concesionarul datorează penalități de 0,1% pe zi de întârziere, calculate la valoarea redevenței restante.

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

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

5.9 Neplata redevenței și neîntregirea garanției de bună execuție a contractului, în termen de 30 de zile de la data scadenței, conduce la demararea procedurii de reziliere a contractului de concesiune, fără nicio notificare prealabilă (pact comisoriu). Ulterior rezilierii contractului concedentul va înștiința concesionarul 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, redevența 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 redevenței se va face prin înmulțirea redevenței datorate pe zi cu nr. de zile scurse de la începutul perioadei curente de plată și până la data încetării sau rezilierii, după caz.

Redevența datorată = redevența 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 Redevența se va datora Concedentului până la predarea efectivă a spațiului, la încetarea Contractului, indiferent de cauză.

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

## **6. DURATA CONCESIUNII**

6.1 Durata concesiunii este de 49 ani, începând de la data intrării în vigoare a Contractului.

6.2 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 redevența pe 1 an, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului;
- c. semnarea în termen a procesului verbal de predare – primire a spațiului.

6.4 Procesul verbal de predare – primire a spațiului 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 spațiului, contractul se consideră reziliat de drept, fără intervenția instanțelor de judecată, cu pierderea garanției de participare la licitație.

## **7. DREPTURILE CONCESIONARULUI**

Concesionarul are următoarele drepturi:

- a) de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiul ce face obiectul contractului de concesiune;
- b) de a folosi și de a culege fructele spațiului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii lui și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune;
- c) de acces la spațiu;
- d) de folosință asupra spațiului;
- e) dreptul de a realiza în cadrul spațiului concesionat și alte investiții decât cele la care s-a obligat prin Contract, cu acordul prealabil al Concedentului; acordul prealabil al Concedentului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării;
- f) de a schimba categoria de folosință a spațiului, numai cu acordul prealabil al Concedentului și cu respectarea prevederilor legale;

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

## **8. DREPTURILE CONCEDENTULUI**

Drepturile concedentului sunt următoarele:

- a) dreptul de a avea acces la spațiu 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 concesiune; verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Concesionarului;
- b) dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local;
- c) dreptul de a primi redevența la termenele stabilite prin prezentul Contract;
- d) de a evalua poziția economică a concesiunii 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 CONCESIONARULUI**

Concesionarul este obligat:

- 1) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a spațiului proprietate publică ce face obiectul concesiunii, potrivit cerințelor prezentului contract; în cazul nerespectării, din vina Concesionarului, a unuia sau mai multor clauze contractuale, Concedentul 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 spațiul care face obiectul concesiunii și să respecte condițiile impuse de natura lui;
  - 3) să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, spațiul ce face obiectul concesiunii;
  - 4) să plătească redevența pe toată durata contractului și să realizeze investițiile impuse de natura obiectului concesionat, la termenele scadente și în condițiile stabilite.
  - 5) să respecte condițiile impuse de natura spațiului 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 spațiului 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 concesiune, în deplină proprietate, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate, liber de orice sarcină și să plătească redevența 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 spațiul ce a făcut obiectul prezentului contract atrage răspunderea concesionarului pentru ocupare abuzivă a spațiului.
  - 8) să nu efectueze lucrări de schimbare a categoriei de folosință decât cu acordul scris al Concedentului.
  - 9) să permită Concedentului să verifice starea faptică a bunului concesionat.
  - 10) să notifice în termen util Concedentului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
- Concesionarul este obligat să întocmească evidențele tehnice și financiar – contabile, conform prevederilor legale și să le pună la dispoziția Concedentului și altor organe de control abilitate prin lege.
- Concesionarul este obligat să realizeze în bunurile imobile concesionate, după caz, lucrările necesare întreținerii și buneii funcționări a acestora.

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

12) de a-și asigura bunurile concesionate pe toata durata contractului, urmând ca eventualele despăgubiri să revină Concedentului prin cesionarea despăgubirilor în favoarea sa, sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune. (pact comisoriu).

13) În cazul calamităților naturale quantumul redevenței datorat conform prezentului contract nu poate fi diminuat.

14) Dovada îndeplinirii procedurii de asigurare a construcțiilor cu caracter definitiv edificate de concesionar va fi făcută către concedent, 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 redevenței, în caz contrar, acesta poate dispune rezilierea contractului, din culpa exclusivă a concesionarului (pact comisoriu).

15) În vederea garantării redevenței până la 31 ianuarie al fiecărui an, sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune, fără notificare prealabilă (pact comisoriu), concesionarul este obligat să prezinte o scrisoare de garanție bancară, în favoarea Concedentului, care să aibă valabilitate un an calendaristic și să fie la nivelul redevenței anuale (Anexa nr. 4). Ulterior rezilierii contractului concedentul va înștiința concesionarul printr-o notificare rezilierea respectivului contract.

16) Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de extindere, modernizare a acestuia și cele necesare întreținerii și bunei funcționări a acestuia, numai cu acordul concedentului și numai după obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor impuse de legislația în vigoare.

17) În cazul în care contractul de concesiune încetează înainte de termen din culpa concesionarului sau prin acordul părților, concesionarul nu va avea asupra concedentului nicio pretenție (inclusiv de natură financiară) pentru investițiile realizate cu acordul concedentului. Aceste investiții vor rămâne concedentului fără obligații de despăgubire către concesionar.

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

19) În cazul investițiilor realizate la solicitarea concesionarului, 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.

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

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

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

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

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

25) să restituie Concedentului la încetarea contractului, în deplină proprietate, imobilul, în mod gratuit, liber de orice sarcini;

26) să notifice Concedentului, 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;

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

28) să achite taxele și impozitele aferente spațiului concesionat, conform legii aplicabile în vigoare;

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

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

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

## **10. OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI**

Obligațiile concedentului sunt:

a) să pună la dispoziția Concesionarului spațiul concesionat prin prezentul contract, liber de orice sarcini;

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

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

d) să elibereze, la cererea întemeiată a Concesionarului, 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 concesiune;

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

## **11. OBIECTIVE DE INVESTIȚII ANGAJATE**

11.1 Concesionarul este obligat să realizeze în bunurile imobile concesionate lucrările necesare întreținerii și bunei funcționări a acestora;

## **12. GARANȚII ȘI ASIGURĂRI**

12.1 Pe toata durata derulării contractului, Concesionarul are obligația de a-și asigura clădirile edificate la o societate de asigurări agreată de Concedent, pentru valoarea redevenței anuale datorate, urmând ca eventualele despăgubiri să revină Concedentului prin cesionarea despăgubirilor în favoarea sa.

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

12.3 Concesionarul îl va desemna pe Concedent ca terț beneficiar al poliței de asigurare sau o va cesiona în favoarea Concedentului.

12.4 În termen de maximum 10 zile de la obținerea ei, Concesionarul va transmite Concedentului polița de asigurare încheiată în original și dovezi ale plății fiecărei prime de asigurare. În termen de 30 de zile de la primirea poliței, Concedentul va efectua demersurile pe care le va considera oportune pentru verificarea îndeplinirii condițiilor reținute în sarcina Concesionarului 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 Concedentului cu 10 zile lucrătoare înainte.

12.6 Dacă pe durata concesiunii Concesionarul nu încheie sau nu menține în vigoare și cu efecte depline asigurările solicitate, Concedentul poate să încheie și să mențină în vigoare asemenea asigurări, iar toate sumele suportate de Concedent prin aceasta vor fi rambursate imediat de către Concesionar, la primirea cererii Concedentului în acest sens. În caz de nerambursare în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii cererii, Concedentul va primi de la Concesionar 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 Concedentul nu va fi responsabil pentru niciun fel de daune-interese, compensații plătitabile prin lege, în privința sau ca urmare a unui accident sau prejudiciu adus unei persoane angajate de Concesionar, prejudiciu rezultând din vina Concedentului.

12.8 În cazul în care Concesionarul 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 concesiunii, Concesionarul 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, Concesionarul se obligă să reînnoiască polița și să o comunice Concedentului.

12.10 În cazul poliței în rate, Concesionarul se obligă să facă dovada achitării ratelor scadente aferente polițelor de asigurare respective în termen de 5 zile de la data scadentei, în caz contrar Concedentul având dreptul să rezilieze unilateral contractul, în condițiile prevăzute în prezentul contract.

12.11 În vederea garantării redevenței, Concesionarul este obligat ca, până la 30 ianuarie al fiecărui an, sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune, fără notificare prealabilă (pact comisoriu de gradul IV), să prezinte o scrisoare de garanție bancară, în favoarea Concedentului, care să aibă valabilitate un an calendaristic și la o valoare egală. Concedentul 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 redevenței anuale și neîndeplinirea obligației de înnoire înainte de data expirării celei precedente, constituie cauză de reziliere de drept a contractului de concesiune, 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 concesionarul nu își îndeplinește obligațiile de plată asumate, Concedentul va percepe penalități de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculată asupra sumei de plată, de la data scadentei până la data efectuării plății sumei datorate. Totalul penalităților de întârziere poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

13.3 În cazul neplății redevenței 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 concesiune, fără nicio notificare prealabilă (pact comisoriu). Ulterior rezilierii contractului concedentul va înștiința concesionarul 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 Concedentul își rezervă dreptul de a denunța contractul, printr-o notificare scrisă adresată Concesionarului, fără nici o compensație, dacă acesta din urmă intră în faliment. În acest caz, Concedentul 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 Concesionarul se obligă să constituie în favoarea Concedentului o garanție de bună execuție a contractului a cărei valoare va fi de 100 % din redevența datorată de concesionar pentru primul an al concesiunii și care se va constitui pentru toata durata derulării contractului.

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

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

14.3 În cazul constituirii prin poliță de asigurare, Concesionarul are obligația să prezinte spre aprobare Concedentului 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). Concesionarul va avea obligația să extindă polița de asigurare în concordantă 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, Concesionarul se obligă să reînnoiască garanția și să o comunice Concedentului.

14.7 Concedentul poate executa, total sau parțial, garanția de bună execuție în cazul în care Concesionarul:

- a) din culpa sa, conduce la încetarea contractului;
- b) nu și-a îndeplinit obligația de plată a redevenței 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, Concedentul va înștiința Concesionarul despre aceasta în termen de 24 de ore de la executarea garanției, iar Concesionarul 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 Concedentul nu emite pretenții asupra sa după 30 de zile de la data încetării contractului de concesiune.

## **15. PROTECTIA MEDIULUI**

15.1. Concesionarul 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 Concesionarul va fi răspunzător, va apăra și va despăgubi Concedentul 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 Concesionarului.

## **16. RAPORTARE ȘI FURNIZARE DE INFORMAȚII**

16.1. Începând cu data intrării în vigoare, Concesionarul 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 Concedentului și/sau autorităților competente.

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

## **17. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

### **17.1. Încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului**

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

- i) încălcarea de către Concesionar 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 Concesionar, un administrator, lichidator sau o altă persoană în favoarea căreia s-au constituit garanții asupra bunurilor proprii ale Concesionarului sau care a preluat posesia sau dreptul de administrare a Concesionarului;

vi) orice constituire de garanții asupra imobilului.

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

17.1.3 În cazul în care Concedentul a transmis Notificarea de încălcare și dacă aceasta nu a fost remediată în Perioada de remediere, Concedentul va avea dreptul să rezilieze prezentul contract de plin drept, fără intervenția instanței și fără alte formalități, printr-o nouă notificare scrisă adresată Concesionarului („Notificarea de Încălcare din partea Concedentului”), iar contractul va înceta începând cu data indicată în aceasta din urmă (*pact comisoriu de grad IV*), Concedentul fiind îndreptățit să primească compensație de la Concesionar, 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 concesiune din culpa concesionarului, garanția de bună execuție constituită nu se restituie.

## **17.2. Încetarea contractului de concesiune din culpa concedentului**

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

17.2.2 În cazul în care Concesionarul devine îndreptățit să rezilieze prezentul contract, atunci Concesionarul va transmite Concedentului o notificare scrisă, menționând felul și întinderea respectivei neîndepliniri a obligațiilor acestuia („Notificarea de încălcare”). Dacă o astfel de notificare este transmisă, Concedentul va fi îndreptățit să remedieze această încălcare („Încălcarea Remediabilă”) în termen de 90 de zile de la data primirii de către Concesionar a acestei notificări („Perioada de remediere”).

17.2.3 În cazul în care Concesionarul a transmis Notificarea de încălcare și dacă aceasta nu a fost remediată în „Perioada de remediere”, Concesionarul va avea dreptul să rezilieze prezentul contract de plin drept, fără intervenția instanței și fără alte formalități, printr-o nouă notificare scrisă adresată Concedentului („Notificarea de Încălcare din partea Concesionarului”), iar contractul va înceta începând cu data indicată în aceasta din urmă (*pact comisoriu de grad IV*), Concesionarul fiind îndreptățit să primească compensație de la Concedent, 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 concesiune care nu este datorată părților**

17.3.1 Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu obligația justificării interesului național sau local, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, 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 Concedentul 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 Concesionarul în scris, cu cel puțin 45 de zile înainte, despre asemenea denunțare, indicând interesul public în cauză;

b) să primească de la Concesionar 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 Concedent.

18.2 În cazul în care Concedentul decide să înceteze contractul, fără vreo vină atribuită Concesionarului, 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**

Concesionarul va fi răspunzător pentru orice pierderi sau daune materiale suferite de Concedent 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 Concesionar, fără drept al acestuia împotriva Concedentului în vederea recuperării acestora.

20.4 La data încetării Contractului, indiferent de cauză, Concesionarul este obligat să returneze Concedentului, 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. Redevența se va datora Concedentului până la predarea efectivă a imobilului, la încetarea contractului.

20.5 Încetarea contractului din orice cauză are drept consecință preluarea de către Concedent a imobilului. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de Concesionar, vor fi preluate în patrimoniul Concedentului, fără despăgubirea Concesionarului.

## **21. FORTA 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 Concedentului.

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 Concesionarul devine insolubil sau din diverse motive nu poate asigura resursele financiare și de capital, Concedentul va analiza situația financiară și angajamentele financiare ale acestuia, putând solicita garanții suplimentare din partea Concesionarului, altele decât garanția de bună execuție;

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

### **28.2 Riscuri de operare**

Dacă, pe parcursul derulării Contractului de concesiune, cheltuielile depășesc un nivel rezonabil, lucru care nu mai permite menținerea în exploatare a acesteia, imobilul va fi returnat Concedentului, fără a fi afectată valoarea redevenței, 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, concesionarul va suporta toate cheltuielile.

### **28.4 Riscuri de mediu**

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

## **29. CLAUZE FINALE**

29.1. Concesionarul nu va avea dreptul să subconcesioneze, 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 Concedentului, iar Concesionarul 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 Concesiunii, 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 Concedentul sau Concesionarul 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 aceluși 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 concesiune va fi înregistrat de către Concesionar 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 terenului;

**Anexa 3** - procesul - verbal de predare - primire a terenului;

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

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

**CONCEDENT,**

**CONCESIONAR,**

**PREȘEDINTE,**

**ec. Vasile ILIUȚĂ**

Întocmit, redactat,

Dinu Romeo

Bratu Dumitru

Pleșea Robert

Boboc Cristina

**REFERAT DE APROBARE**  
**privind aprobarea concesiunii unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2**  
**UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași**

În prezent, spațiul înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2, cu nr. cadastral 25864-C1-U2, situat în comuna Cuza Vodă, parter, ap. 2, județul Călărași, cu suprafața utilă de 70,50 m.p. și suprafață de teren cotă indiviză de 155 m.p., din cadrul imobilului „Punct de control pentru trecerea frontierei Călărași – Silistra” situat pe teritoriul administrativ al comunei Cuza Vodă, Șoseaua Chiciului (DN 3), județul Călărași, conform Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 112/2017 se află în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași.

În urma verificării documentelor existente în instituția noastră și în urma deplasărilor efectuate cu ocazia inventarierii activelor fixe corporale, s-a constatat faptul că imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2, cu nr. cadastral 25864-C1-U2, localitatea Cuza Vodă, Județul Călărași, cu suprafața utilă de 70,50 m.p. și suprafață de teren cotă indiviză de 155 m.p., este în prezent neutilizat, se află în conservare din pricina inexistenței fondurilor necesare întreținerii și exploatării lui.

Urmare concesiunii acestui imobil Consiliul Județean Călărași intenționează să obțină redevență trimestrial, iar un contract de concesiune ar reprezenta o garanție în ceea ce privește angajarea unor cheltuieli pentru amenajarea și întreținerea spațiului de către concesionar.

Mai mult decât atât, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ prevede faptul că redevența obținută prin concesiune 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.

În conformitate cu raportul de evaluare, redevența minimă de pornire a licitației pentru concesiunea imobilului, pe o perioadă de 49 de ani, este de 10.100 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANRVAR conform raportului de evaluare nr. 122 din 21.04.2021, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 7124 din 26.04.2021.

În aceste condiții, consider necesară și oportună aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, a concesiunii, prin licitație publică, a imobilului descris mai sus și prezentat în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre, pe baza studiului de oportunitate ce reprezintă Anexa nr. 1, precum și preluarea dreptului de administrare de la Direcția Județeană de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași.

Prin aceeași Hotărâre apreciez că se impune modificarea în mod corespunzător a poziției nr. 2 din Anexa la Hotărârea nr. 112 din 31.05.2017 privind transmiterea unor bunuri, aflate în domeniul public și privat al Județului Călărași din administrarea Centrului Județean de Cultură și Creație Călărași în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași prin trecerea imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2 UAT Cuza Vodă din administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași în administrarea Consiliului Județean Călărași, această măsură urmând să intre în vigoare, numai după intrarea în vigoare a contractului de concesiune ce urmează a fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător.

În calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, în conformitate cu prevederile art. 182 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum 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 ILIUTA**

Întocmit, redactat:

CONSILIER, ec. Cristina BOBOC



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A  
REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE  
Direcția Generală Probleme Speciale  
Structura Teritorială de Probleme Speciale Călărași

ROMÂNIA	
Consiliul Județean Călărași	
INTRARE NR. 12630	IESIRE
20 LUNA 08	ZIUA 03

NECLASIFICAT  
Nr. 809CL din 29.07.2021  
Exemplar nr. ....

COMP. PATRI...  
[Signature]

via Sonoma

*[Signature]*  
Domnului Vasile ILIUȚĂ  
Președinte al Consiliului Județean Călărași

Urmare solicitării dumneavoastră, vă transmit, anexat, avizul ANRSPS privind încadrarea bunului "Spatiu - apartament nr. 2 cu suprafață utilă de 70,50 mp și teren cotă indiviză în suprafață de 155 mp din cadrul imobilului Punct de control pentru trecerea frontierei Călărași-Silistra".

Anexă: nr. 2351PS/2021, 1 ex cu 1 filă, nesecret

Cu respect,

p. Șef Structură Teritorială pentru Probleme Speciale Călărași

Consilier

*[Signature]*  
Ramona Barbu



Conform prevederilor art. 55 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 477/2003 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, republicată, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 370/2004, veți include în contractul de concesiune clauza *potrivit căreia concesionarul are obligația de a menține permanent obiectul concesiunii într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat.*

Totodată, conform prevederilor punctului b) din anexa nr. 8 la Ghidul pentru acordarea de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale a avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, la solicitările de concesiune a bunurilor proprietate publică/privată, aprobat prin Ordinul președintelui A.N.R.S.P.S. nr. 574/2019, *clauzele legale privind îndeplinirea obligațiilor ce revin concesionarului în susținerea efortului de apărare, în caz de mobilizare sau război, trebuie precizate de concedent în caietul de sarcini urmând a fi cuprinse în partea reglementară a contractului de concesiune.*

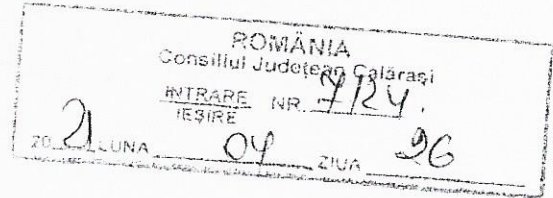
**PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE  
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE**

  
**Gheorghe ALECSEI**



proced C.

~~PATRI MONU J~~  
Juc

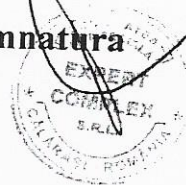


**Domnule Presedinte ,**

Subscrisa Expert Complex S.R.L va transmite raportul de evaluare nr  
122/21.04.2021 impreuna cu procesul verbal de predare – primire nr  
19/26.04.2021

**Data**  
26.04.2021

**Semnatura**



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

**NR.19/26.04.2021**

**PROCES VERBAL DE PREDARE/PRIMIRE**

**Incheiat azi 19.04.2021 intre :**

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

**Si**

**CONSILIUL JUDETEAN CALARASI**

**Cu ocazia predarii/primirii a raportului de evaluare 122/21.04.2021 pentru teren intravilan + constructie situat in Comuna Cuza Voda, punct trecere frontiera intre Calarasi si Silistra .**

**Valoare de piata : 252 490 lei din care teren : 11 383 lei , constructie 241 107 lei , respectiv valoare concesiune 10 100 lei/an respectiv 842 lei/luna .**

**Lucrarile au fost executate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020 . Au fost agreati termenii de referinta ai evaluarii (Anexa nr 1) .**

**AM PRIMIT,**

**CONSILIUL JUDETEAN  
CALARASI**

**AM PREDAT,**

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



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

Nr.122 /21.04.2021

## RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara : teren intravilan+constructie

**Adresa : Comuna Cuza Voda, punct trecere frontiera intre Calarasi si Silistra , Jud  
Calarasi**

**Proprietar : Consiliul Judetean Calarasi**

**Destinatar : Consiliul Judetean Calarasi**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport , fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al EXPERT COMPLEX S.R.L

21 aprilie 2021

**Proprietar : Consiliul Judetean Calarasi**  
**Destinatar: Consiliul Judetean Calarasi**

### **Scopul evaluarii**

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

### **Identificarea cladirilor supuse evaluarii**

Obiectul evaluarii se refera exclusiv la teren intravilan+cladire situat in Comuna Cuza Voda, Punct trecere frontiera intre Calarasi si Silistra , Judetul Calarasi

### **Tipul valorii estimate**

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

### **Data evaluarii**

**21.04.2021**

**Curs de schimb RON/EUR : 4,9279 LEI/EUR**

**Data raportului : 21.04.2021**

### Restrictii de utilizare ,difuzare sau publicare

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

### Declararea conformitatii cu SEV

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

### Verificarea raportului de evaluare

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

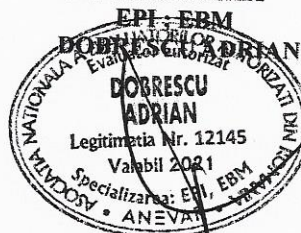
### Rezultate evaluare

1	Teren intravilan	St= 155 mp (afereent construcției )	Comuna Cuza Voda, punct trecere frontiera intre Calarasi si Silistra ,Judetul Calarasi	11 383 lei
2	Constructie	Su =70.5 mp	Comuna Cuza Voda, punct trecere frontiera intre Calarasi si Silistra ,Judetul Calarasi	241 107 lei
TOTAL				252 490 lei

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



EVALUATOR AUTORIZAT  
SPECIALIZAREA



**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 concesiunii/inchirierii; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata nici unui tert, niciodata si in nicio alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat .

In conformitate cu cererea clientului prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara teren intravilan , situat in Comuna Cuza Voda ( punct trecere frontiera intre Calarasi si Silistra ) , Judetul Calarasi, proprietate alcatuita din :

- teren aferent constructiei in suprafata indiviza St = 155 mp din 364 mp
- constructie in suprafata utila Su = 70.5 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 21.04.2021 si a fost realizata de catre evaluator autorizat Dobrescu Adrian conform planurilor parcelare aferente , data evaluarii este 21 aprilie 2020 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9279 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 dintre valoarea estimata si documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport .

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

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

	<b>Analiza prin cost</b>	<b>Abordare prin piata</b>
<b>rezultate in EUR</b>	<b>51 237 EUR</b>	-
<b>rezultate in LEI</b>	<b>252 490 LEI</b>	-
<b>analiza finala in</b>	<b>vederea selectarii indicatiei</b>	<b>asupra valorii</b>
<b>Adecvarea</b>	<b>Buna</b>	-
<b>Precizia</b>	<b>Rezonabila</b>	-

<b>Cantitatea de informatii de piata</b>	<b>suficienta</b>	<b>insuficienta</b>
--	-------------------	---------------------

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 proprietatii, la data de 21.04.2021 este cea obtinuta in abordarea prin cost .

**51 237 EUR respectiv 252 490 LEI**

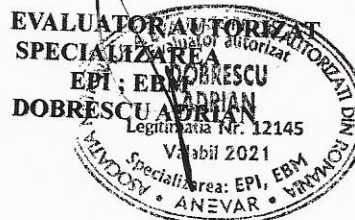
**Valoare concesiune lei : 10 100 lei/an respectiv 842 lei/luna**

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.17din legea 50/1991,putand stabili o redeventa in functie de modul dorit de recuperare a capitalului investit.

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



## CERTIFICARE

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

-afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte  
-analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si ipotezele speciale specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

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

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

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

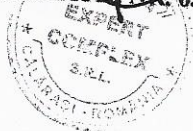
-evaluatorul a respectat codul deontologic

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

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

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

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



EVALUATOR AUTORIZAT  
SPECIALIZAREA  
EPI ; EBM  
DOBRESCU ADRIAN  
Inmatriculata Nr. 12145  
DECLARAREA: EPI, EBM  
ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR





## 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

#### 1 Comparatie directa

- 5.2 Metode alternative
- 5.3 Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

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

### 7. Anexe

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

Raportul cuprinde 41..... 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 2020.

-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 concesiunii/inchirierii ; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert , niciodata si in nicio alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat .

### **1.3 Scopul evaluarii**

**In conformitate cu cererea clientului** si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului , prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara teren intravilan situat in Comuna Cuza Voda (punct trecere frontiera intre Calarasi si Silistra), Jud Calarasi, proprietate alcatuita din :

Teren in suprafata totala St =364 mp din care in suprafata indiviza aferenta constructiei Sti=155 mp

Constructie parte apartamentata apartinand Consiliului Judetean Calarasi Su = 70.5 mp

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

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

### **1.4 Identificarea activului supus evaluarii**

Sintetic, proprietatea , din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurata astfel :-imobilul (teren intravilan +constructie ) este detinut cu drept de proprietate absolut, dobandit prin lege confor extras carte funciara 34726/08.07.2020 in favoarea Judetului Calarasi in administrarea Consiliului Judetean Calarasi . 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 "valoarea 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 21.04.2021 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 aprilie 2021; data evaluarii este 21.04.2021 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9279** 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 2020, 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 cu incheiere intabulare 34726/08.07.2020,**

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

#### **1.10 Restrictii de utilizare , distribuire sau publicare**

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

Publicarea , partiala sau integrala , precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior (cap 1.2 - Destinatarii 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 Comuna Cuza Voda (punct trecere frontiera intre Calarasi si Siliistra) Jud Calarasi. Este formata din teren intravilan St = 364 mp din care suprafata de teren aferenta constructie 155 mp , constructie apartamentata in suprafata utila Su = 70.5 mp . Imobilul are numar cadastral 25864-C1-U2 inscris in carte funciara 25864 a UAT Calarasi . Consiliul Judetean Calarasi va asigura accesul la cladire .

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

Document	Nr /data	Disponibil pentru evaluator
extras carte funciara cu incheiere intabulare	42229/21.08.2020	da
relevu	-	da

Dreptul de proprietate asupra imobilului : absolut conform extras carte funciara 42229/21.08.2020 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 2020, studiile de piata consultate arata urmatoarele tendinte:

Pentru segmentul rezidential:

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

Pentru segmentul de birouri:

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

Pentru segmentul spatii comerciale:

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

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

### 3.3 Analiza ofertei

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

### 3.4 Analiza cererii.

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

### **3.5 Echilibrul pietei**

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

### **4. Analiza celei mai bune utilizari**

In viziunea SEV 100 - Cadrul general , valoarea de piata a acestui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa definitie data de glosarul Anevar 2020, 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 utilizările 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 rezidentiala /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 realizabila 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 evaluarea proprietatii**

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2020, pentru determinarea **valorii de piata**, exista 3 abordari, fiecare dintre ele cuprinzand un numar de tehnici si metode specifice, astfe :

**5.1 Abordarea prin piata** - ofera o indicatie asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau macar similare, al caror pret este cunoscut.  
Intrucat evaluatorul nu a identificat proprietati similare pentru vanzare, aceasta abordare nu poate fi aplicata.

**5.2 Abordarea prin venit** - ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, intr-o singura valoare a capitalului. Intrucat evaluatorul nu a identificat proprietati similare pentru inchiriere, aceasta abordare nu poate fi aplicata .

**5.3 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 cumulate 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 .

### **5.1.1 Analiza rezultatelor si concluziile asupra valorii**

In fundamentarea concluziei asupra valorii, in raportul de evaluare se va face referire la abordarea sau abordarile in evaluare aplicate, la datele de intrare utilizate si la argumentarea concluziilor stabilite.

Indicatia asupra valorii de piata obtinuta in **abordarea prin piata** este **252 490** lei, elementele de calcul sunt prezentate detaliat in pagina urmatoare.

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor si in calculele efectuate.

Cantitatea informatiilor, adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei abordari. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu calitatea informatiilor utilizate intr-o abordare.

## 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 :

	<b>Analiza prin cost</b>	<b>Abordare prin piata</b>
<b>rezultate in EUR</b>	<b>51 237 EUR</b>	-
<b>rezultate in LEI</b>	<b>252 490 LEI</b>	-
<b>analiza finala in</b>	<b>vederea selectarii indicatiei</b>	<b>asupra valorii</b>
<b>Adecvarea</b>	<b>Buna</b>	-
<b>Precizia</b>	<b>Rezonabila</b>	-

<b>Cantitatea de informatii de piata</b>	<b>suficienta</b>	<b>insuficienta</b>
--	-------------------	---------------------

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 venit evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a proprietatii , la data de 21.04.2021 este cea obtinuta in abordarea prin cost .

**51 237 EUR respectiv 252 490 LEI**

**Valoare concesiune lei : 10 100 lei/an respectiv 842 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**



Avand in vedere faptul ca nu exista o piata activa privind chirile de proprietati 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 a 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		252 490
Rata capitalizare	4,00%	
Valoare venit anual		10 100
VNE lunar		842

## 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	Terenuri comparabile		
		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 :	Com Cuza Voda, punct trecere frontiera intre Calarasi si Siliistra) , Jud Calarasi	Calarasi, Str Dropiei , Jud Calarasi	Calarasi, Str DN 3, Jud Calarasi	Calarasi, Prel Bucuresti Jud Calarasi
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	364 mp	7000 mp	10 000 mp	8020 mp
CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Utilitati publice (apa, en el, canalizare)	Da	La gard	La gard	La gard
Pret total (EURO)		140 000 eur	200 000 eur	136 340 eur
Pret/mp (EURO)		20 eur/mp	20 eur/mp	17 eur/mp
Sursa		<u>Www.storia.ro</u> tel :0758870368 , din discutia telefonica pretul este negociabil	<u>Www.publi24.ro</u> tel : 0744495229 , din discutia telefonica pretul este negociabil	<u>Www.imobiliar.e.ro</u> tel : 0735551422 , din discutia telefonica pretul este negociabil

a)  
Conform paragraf 47 din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020, 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				
EUR/MP		-14000	-20 000	-13 634
Elementul de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pretul probabil de vanzare (eur/mp)		18	18	16.3
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				
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	16.3
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	16.3
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	16.3
CHLETUIELI 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	16.3
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	16.3
<b>LOCALIZARE</b>				
Localizare	Com Cuza Voda, punct trecere frontiera intre Calarasi si Silistra) , Jud Calarasi	Calarasi, Str Dropiei , Jud Calarasi	Calarasi, DN 3, Jud Calarasi	Calarasi, Prel Bucuresti Jud Calarasi
Corectie unitara sau procentuala		0%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru localizare		0	0	
Pret corectata (eur/mp)		18	18	16.3
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Marime (suprafata cf acte)	364 mp	7000 mp superior	10 000 mp superior	8020 mp superior
Corectie unitara sau procentuala		-10,00%	-15%	-10%
Corectie totala pentru dimensiuni		-1.8	-2.7	-1.63
Prêt corectat (eur/mp)		16.2	15.3	14.67
<b>UTILITATI DISPONIBILE</b>				
Apa/en. Electrica/canalizare	da	Fara	Fara	Fara
Corectie totala utilitati		+0.26	+0.18	+0.23
Prêt corectat (eur/mp)		16.46	15.48	14.9
<b>CMBU</b>				
CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala caracteristici fizice		0	0	0
Prêt corectat		16.46	15.48	14.9
<b>Pret corectat(EUR/mp)</b>		€ 16.46	€ 15.48	€ 14.9
<b>Nr. corectii</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Corectie totala bruta	Absolut	2.06	2.88	1.86
Corectie totala procentuala		11.44%	16%	<b>11.41%</b>
Suprafata : 364 mp				
Opinie eur/mp : € 14.9				

Valoare estimata EURO : 14.9 eur/mp x 364 mp = 5 424 eur

Valoare lei : 26 729 lei

Curs valutar : 4.9279 lei/eur

Data evaluarii : 21.04.2020

■ 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 sau 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.

■ 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

■ Caracteristici fizice -marime:

-S-au corectat negativ comparabilele pentru suprafata acestea fiind superioare fata de proprietatea subiect

■ Caracteristici fizice -utilitati

-s-au corectat pozitivi comparabilele pentru utilitati

■ Cea mai buna utilizare

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor acestea fiind alese avand CMBU comercial .

Valoarea estimata pentru terenul supus evaluarii a fost asimilata ca fiind valoarea corectata a terenului comparabilei C deoarece terenului C 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 2 524 EURO (26 729 LEI) din care suprafata de teren in indiviziune St = 155 mp : 2 310 EUR respectiv 11 383 lei

Valoarea nu contine TVA si a fost estimata in data 21.04.2021



napoi la cautare > Teren de Vanzare > Calarasi (judetul) > Calarasi > Mircea Voda > Strada D

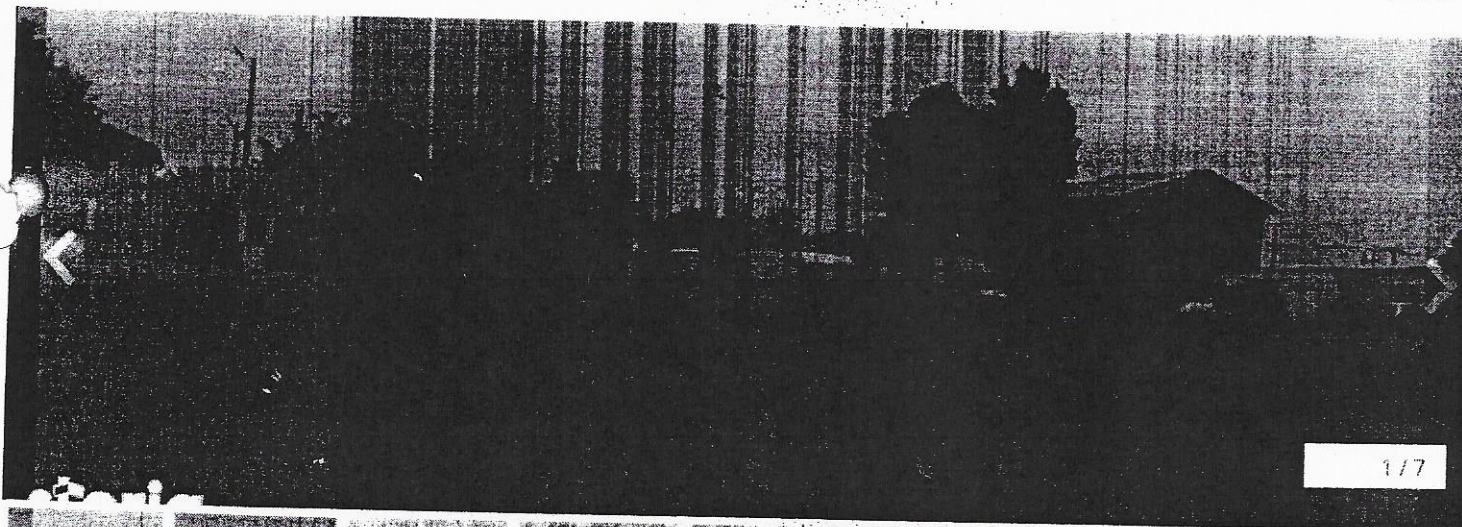
## 7000 MP- TEREN - PISCICOLA

Calarasi (judet), Strada Dropiei

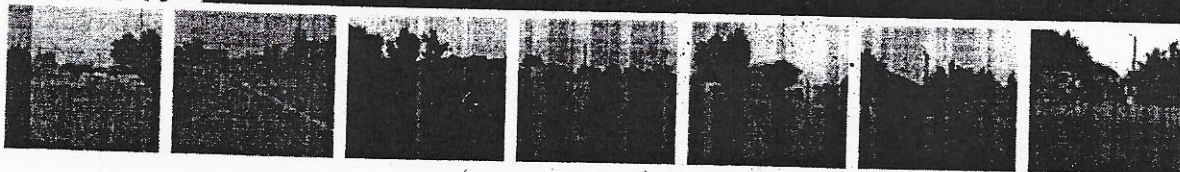
0758870368

140 000 €

20 €/m<sup>2</sup>



1/7



### Prezentare generala

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 7 000 m<sup>2</sup>

### Descriere anunt

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

1. Beneficii oferite de zona:

- Serice auto 500m;

### Specificatii

**Suprafata terenului**

10000,0 m

**Front stradal**

55.00

### Descriere Imobiliare

teren de 10.000 mp(1 Ha) deschidere la DN3 de 55m, zona piscicola Calarasi, langa uzina de apa a orasului, posibilitati apa curent electric si gazele sunt foarte aproape. Terenul este intabulat, liber de sarcini si se construieste in zona. Zona cu mare potential, suprafata totala: 10000, Front stradal: 55

Vand teren intravilan 10000,0 mp

200.000 €

0744495229

*Dei. Belet*

OPORTUNITATE INVESTITIE / CALARASI - MODELU

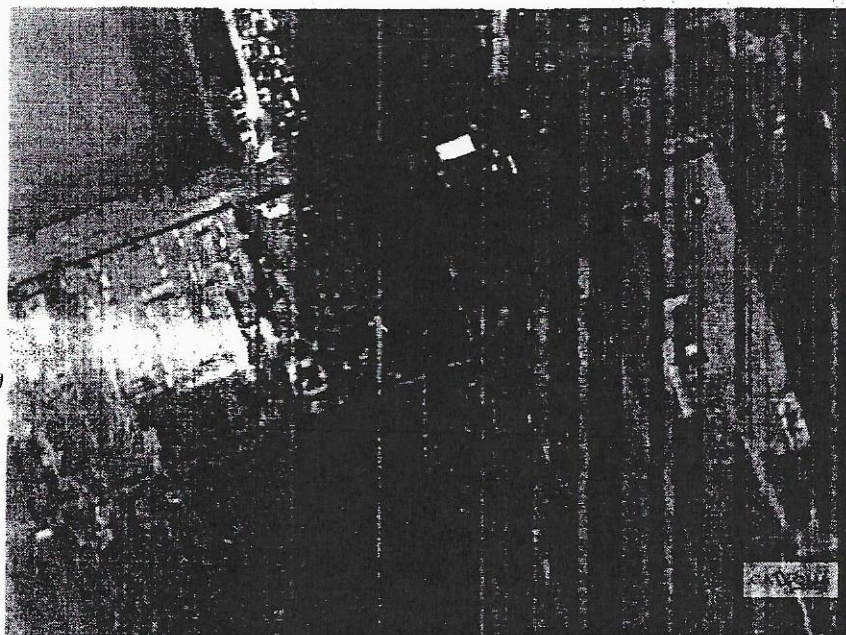
Actualizat in 17.11.2020



Proprietate reprezentată exclusiv de agenția CATOMA PROPERTY INVEST SRL

**136.340 EUR**

Comision 0% cumpărător



0735551422

Vend  
telef  
[Signature]

**Detalii**

Catoma Property Invest are placerea de a va oferi spre vanzare, un superb teren de 8.020 MP in localitatea/judetul Calarasi. Promovam prezenta ofera ca fiind una din marile oportunitati ale zonei, datorita localizarii, pozitionarii terenului, detaliilor tehnice aferente, si a oportunitatii financiare - pretul expus este net inferior pretii actuale!

**Localizare:**

Calarasi - terenul se afla la o distanta reala, de 3 km fata de zona 0 (centru Calarasi) spre Est la iesire spre Fetesti, (DN3B) foarte aproape de comuna vecina Modelu.

Localizarea este una ideala si se adreseaza mai multor segmente de activitate: comercial - rezidential si/sau industrial.

Terenul se afla in planul 2 fata de bulevardul principal - strada Bucuresti, dar ofera un acces facil si imediat din acesta.

Drumul

**Caracteristici**

Suprafata teren:	8020 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	180 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Constructie pe teren:	Nu
Lăţime drum acces:	4 m		

**Specificații**

**Utilități**

- Apa
- Gaz
- Curent

**Alte detalii zonă**

- Amenajare strazi: asfaltate, pietruite

**Vecinătăți**

DACIA - RENAULT / DEDEMAN

**Acte, avize**

PUZ aprobat

**Localizare și împrejurimi**

25

FISA TEHNICA nr.1

Obiectul evaluării

Adresa

Cladire tip

Su

Sc

cladire

Cuza Voda , Punct trecere frontiera intre Calarasi si Silistra , Jud Calarasi

P

70.5 mp

97.37 mp ( Su x 1.3812 )

An pif 2002; Stare tehnica B. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada august 2020 - iulie 2021

Catalog Corneliu Schiopu Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire cladiri rezidentiale, fisa pag 11, 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 si cuzineti FC	97.37 mp	507.40 lei/ mp	1.003	1.018	1.1195	579.99 lei/ mp	56474 lei
2	Structura 8ZBCA24PFS	97.37 mp	649.00 lei/ mp	1.003	1.018	1.1778	780.49 lei/ mp	75996 lei
3	Terasa necirculabila TERNECIRC	155.00 mp	439.40 lei/ mp	1.003	1.018	1.0937	490.69 lei/ mp	76057 lei
4	Finisaj simplu FOBFS	97.37 mp	918.10 lei/ mp	1.003	1.018	1.7627	1652.41 lei/ mp	160895 lei
5	Instalatii electrice ELINGR	97.37 mp	82.40 lei/ mp	1.003	1.018	1.7231	144.97 lei/ mp	14116 lei
6	Incalzire teava INCELFS	97.37 mp	172.50 lei/ mp	1.003	1.018	1.1535	203.17 lei/ mp	19783 lei
7	Instalatii sanitare LAVWC	2.00 ans	1424.60 lei/ mp	1.003	1.018	1.3594	1977.37 lei/ ans	3955 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							407276 lei
	TOTAL FARA TVA							342249 lei

Suprafata construita totala Sc = 229 mp

Su1 = 70.5 mp

Su2 = 95.3 mp

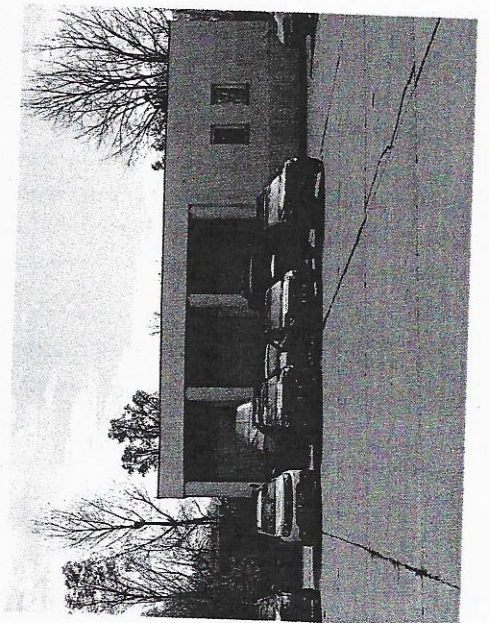
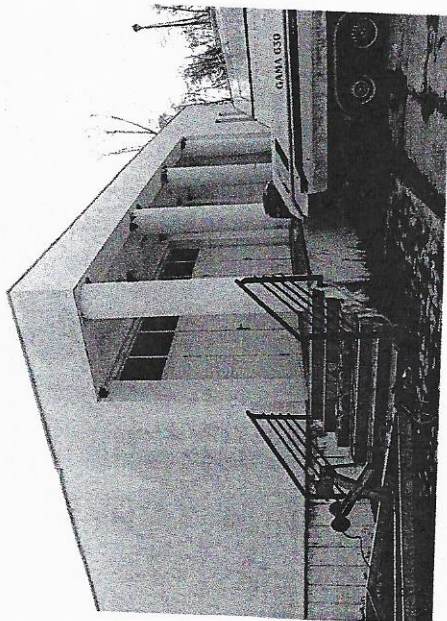
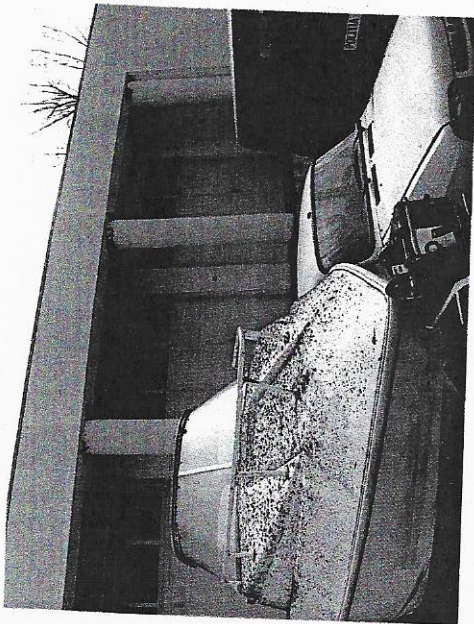
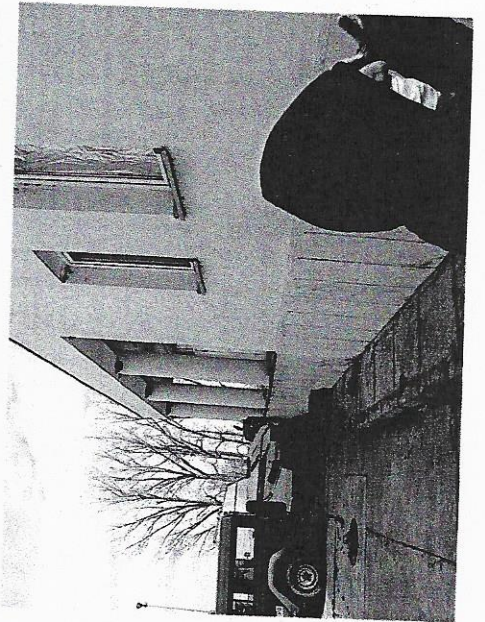
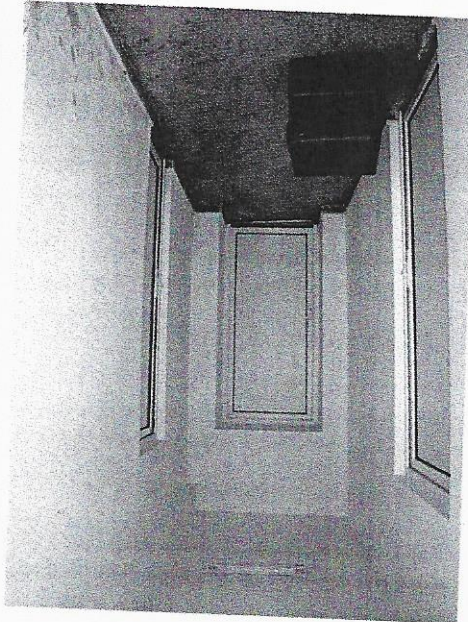
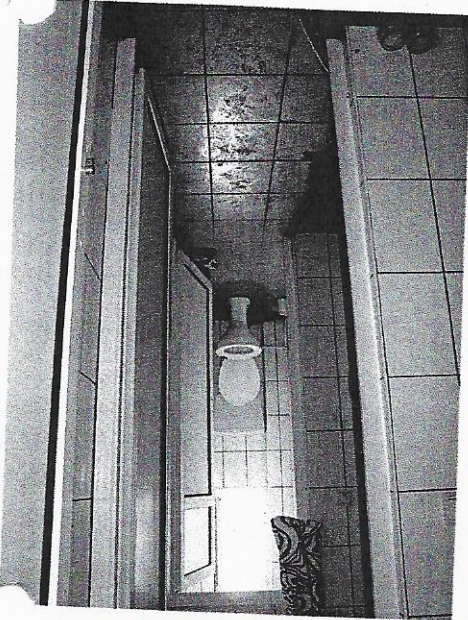
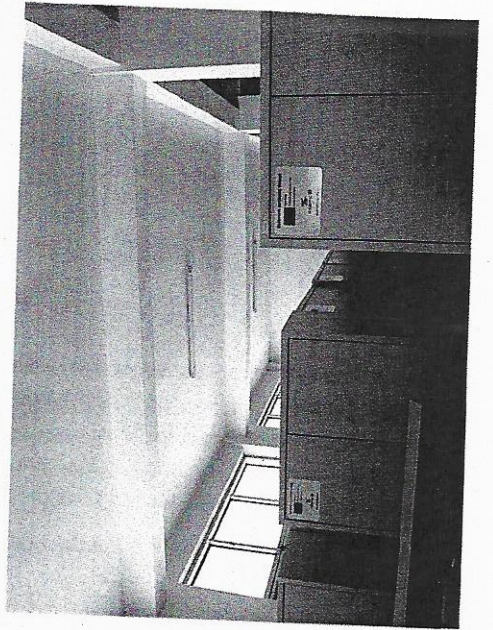
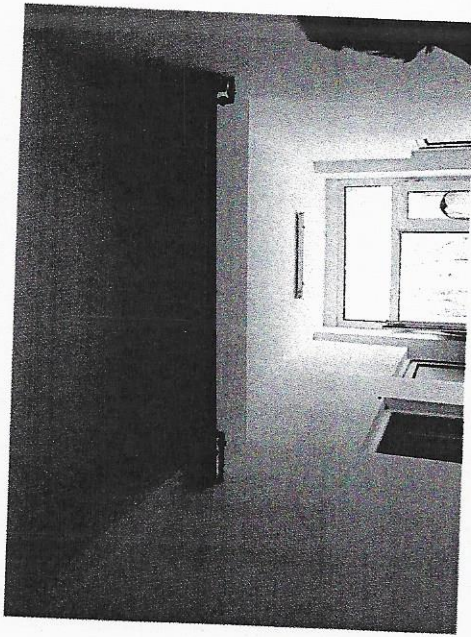
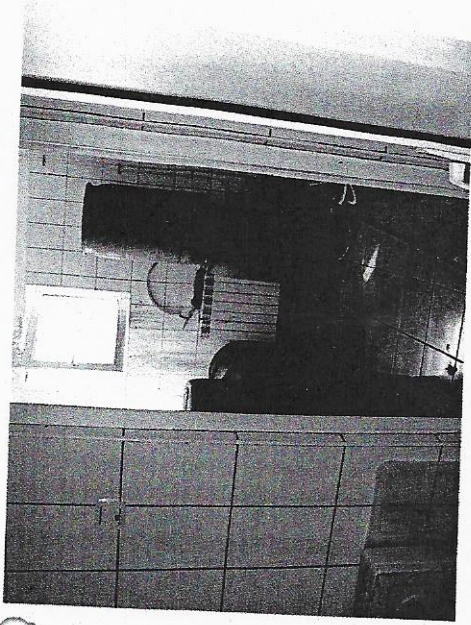
$K = Sc / Su1 + Su2 = 229 \text{ mp} / 165.8 \text{ mp} = 1.3812$

$Sc = Su \times 1.3812 = 70.5 \text{ mp} \times 1.3812 = 97.37 \text{ mp}$

Centralizator abordare cost

1. Teren St = 155 mp .....11 383 lei
2. Constructie Sc = 97.37 mp .....241 107 lei

Total .....252 490 lei





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 25864 Cuza Voda

Nr. cerere	34726
Ziua	08
Luna	07
Anul	2020



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cuza Voda, Jud. Calarasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	25864	364	Teren neimprejmul;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	25864-C1	Loc. Cuza Voda, Jud. Calarasi	S. construita la sol:229 mp; MAGAZIE MARFURI

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>34726 / 08/07/2020</b>	
Act Notarial nr. 1612, din 07/07/2020 emis de Serban Angelica Valentina; Se infiinteaza cartea funciara 25864 a imobilului cu numarul cadastral 25864/Cuza Voda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 24917 in scris in cartea funciara 24917;	A1
Act Notarial nr. 580, din 15/02/2019 emis de Serban Angelica Valentina; Se infiinteaza cartea funciara 24917 a imobilului cu numarul cadastral 24917/Cuza Voda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 22185 in scris in cartea funciara 22185; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24917/Cuza Voda, in scrisa prin incheierea nr. 7412 din 18/02/2019;</i>	A1
Act Normativ nr. 1303, din 27/12/2011 emis de GVERNUL ROMANIEI; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL CALARASI, -domeniu public, in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CALARASI <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24917/Cuza Voda, in scrisa prin incheierea nr. 7412 din 18/02/2019; pozitie transcrisa din CF 22185/Cuza Voda, in scrisa prin incheierea nr. 38756 din 09/08/2013;</i>	A1, A1.1
Hotarare Judecatoreasca nr. 3452, din 02/12/2013 emis de JUDECATORIA CALARASI DOSAR 3729/202/2010; Hotarare Judecatoreasca nr. decizie civila 15/2017, din 16/03/2017 emis de TRIBUNALUL CALARASI; se noteaza sentinta civila nr. 3452/02.12.2013 pronuntata de Judecatoria Calarasi ce are ca obiect revendicare imobiliara si admite cererea de interventie accesorie in interesul paratului UAT JUDETUL CALARASI- Consiliul Judetean Calarasi, cerere formulata de intervenienta RNP Romsilva - Directia Silvica a Judetului Calarasi si respinge actiunea de revendicare introdusa de reclamanta SC Ostrovit SA impotriva paratului Consiliul Judetean Calarasi a UAT Jud. Calarasi <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24917/Cuza Voda, in scrisa prin incheierea nr. 7412 din 18/02/2019; pozitie transcrisa din CF 22185/Cuza Voda, in scrisa prin incheierea nr. 25911 din 18/05/2017;</i>	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 56346, din 23/10/2019 emis de BCPI Calarasi; B5 se indreapta eroarea materiala cu privire la corectarea numerotarilor constructiilor pe planul analogic <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24917/Cuza Voda, in scrisa prin incheierea nr. 56346 din 23/10/2019;</i>	A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

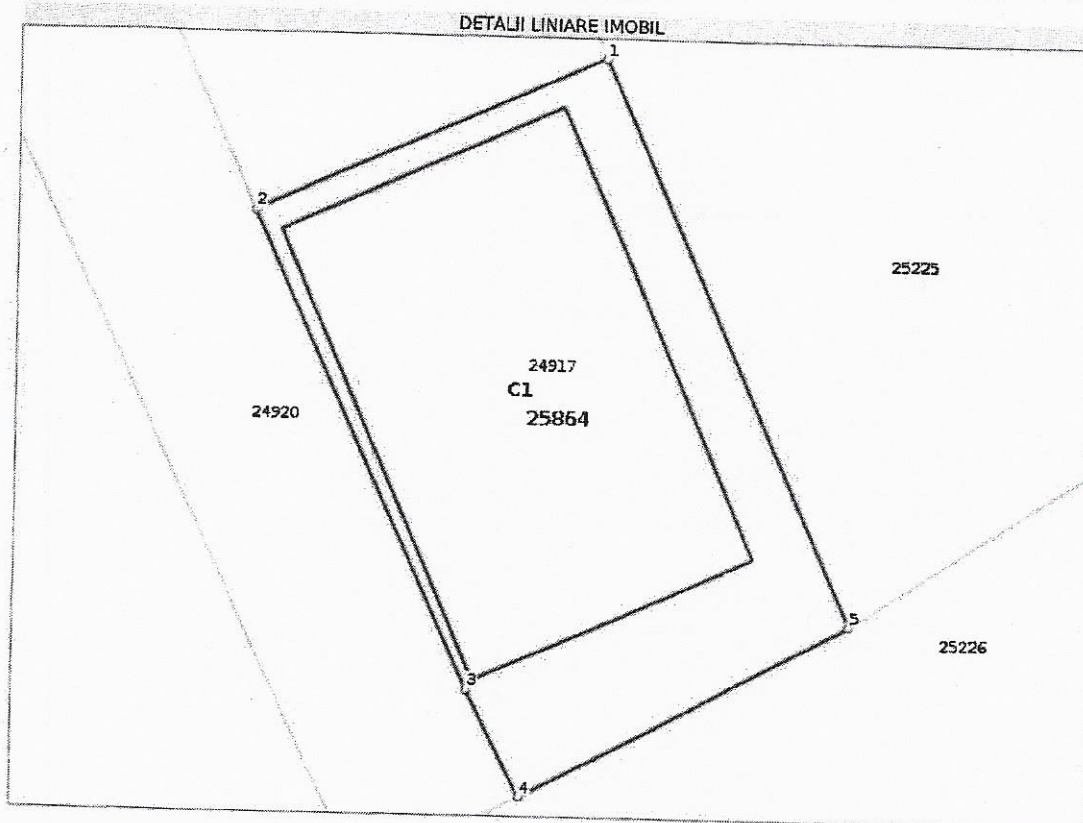
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
25864	364	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	364	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	25864-C1	construcții anexa	229	Cu acte	5. construita la sol:229 mp; MAGAZIE MARFURI

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.893
2	3	20.432
3	4	4.673
4	5	14.63



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	1	24,064

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
09-07-2020

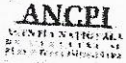
Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
FLORIN PISTOLEA

Florin Pistolea  
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

Dosarul nr. 42229 / 21-08-2020  
**INCHEIERE Nr. 42229**

**Registrator: DANIELA DRAGOMIR**

**Asistent: SILVIA STANCIU**

Asupra cererii introduse de JUDETUL CALARASI domiciliat in - privind  
 Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:  
 -Act Notarial nr.2115/20-08-2020 emis de Serban Angelica Valentina;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.  
 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu  
 documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 25864, inscris in cartea funciara 25864 UAT Cuza Voda avand proprietarii: JUDETUL CALARASI in cota de 1/1 de sub B.3;
- Se infiinteaza cartea funciara 25864-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 25864-C1-U1/Cuza Voda, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 25864-C1 inscrisa in cartea funciara 25864-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 25864-C1-U1 UAT Cuza Voda;
- Se noteaza apartamentarea constructiei cu identificatorul 25864-C1/Cuza Voda, inscrisa in CF 25864-C1, si se deschid urmatoarele 2 carti funciare:
  - CF25864-C1-U1/25864-C1-U1 , cota parti uz comun 57/100 , cota teren 209/364;
  - CF25864-C1-U2/25864-C1-U2 , cota parti uz comun 43/100 , cota teren 155/364;
- Se infiinteaza cartea funciara 25864-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 25864-C1-U2/Cuza Voda, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 25864-C1 inscrisa in cartea funciara 25864-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 25864-C1-U2 UAT Cuza Voda;

**Prezenta se va comunica părților:**

SERBAN ANGELICA VALENTINA  
 JUDETUL CALARASI

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

Data soluționării,  
 03-09-2020

Registrator,  
 DANIELA DRAGOMIR

Asistent Registrator,

SILVIA STANCIU  
 Silvia  
 Semnat digital de  
 Silvia Stanciu  
 Data: 2020.09.03  
 Ora: 03:00

(parafa si semnatura)

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




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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 25864-C1-U2 Cuza Voda

Nr. cerere	42229
Ziua	21
Luna	08
Anul	2020
Cod verificare 100087488002	



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Adresa: Loc. Cuza Voda, Et. P, Ap. 2, Jud. Calarasi

Părți comune: Acoperis

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	25864-C1-U2	0	70,5	43/100	155/364	Unitatea individuală 2, compusa din 3 camere, baie, hol si 5 WC-uri, suprafata totala fiind 70.5 mp.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>42229 / 21/08/2020</b>	
Act Notarial nr. 2115, din 20/08/2020 emis de Serban Angelica Valentina;	
B1 Se înființează cartea funciara 25864-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 25864-C1-U2/Cuza Voda, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 25864-C1 inscrisa in cartea funciara 25864-C1;	A1
Act Normativ nr. 1303, din 27/12/2011 emis de GUVERNUL ROMANIEI;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
<b>1) JUDEȚUL CALARASI</b>	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24917/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 7412 din 18/02/2019; pozitie transcrisa din CF 22185/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 38756 din 09/08/2013;</i>	
Hotarare Judecatoreasca nr. 3452, din 02/12/2013 emis de JUDECATORIA CALARASI DOSAR 3729/202/2010;	
B3 Hotarare Judecatoreasca nr. decizie civila 15/2017, din 16/03/2017 emis de TRIBUNALUL CALARASI; se noteaza sentinta civila nr. 3452/02.12.2013 pronuntata de Judecatoria Calarasi ce are ca obiect revendicare imobiliara si admite cererea de interventie accesorie in interesul paratului UAT JUDEȚUL CALARASI- Consiliul Judetean Calarasi, cerere formulata de intervenienta RNP Romsilva - Directia Silvica a Judetului Calarasi si respinge actiunea de revendicare introdusa de reclamanta SC Ostrovit SA impotriva paratului Consiliul Judetean Calarasi a UAT Jud. Calarasi	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24917/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 7412 din 18/02/2019; pozitie transcrisa din CF 22185/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 25911 din 18/05/2017;</i>	
Act Administrativ nr. 56346, din 23/10/2019 emis de BCPI Calarasi;	
B4 se indreapta eroarea materiala cu privire la corectarea numerotarilor constructiilor pe planul analogic	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24917/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 56346 din 23/10/2019;</i>	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

3h

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cuza Voda, Et. P, Ap. 2, Jud. Calarasi

Părți comune: Acoperis

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	25864-C1-U2	0	70,5	43/100	155/364	Unitatea individuală 2, compusa din 3 camere, baie, hol si 5 WC-uri, suprafata totala fiind 70.5 mp.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

03-09-2020

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

SILVIA STANCIU  
 Silvia Stanciu  
 Data: 2020.09.03  
 (parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 25864-C1-U1 Cuza Voda

Nr. cerere 42229  
Ziua 21  
Luna 08  
Anul 2020

Cod verificare  
100087488002



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Cuza Voda, Et. P, Ap. 1, Jud. Calarasi

Părți comune: Acoperis

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	25864-C1-U1	0	95,3	57/100	209/364	Unitatea individuala 1, compusa din camera Su=95.3mp si terasa S=20.8mp, suprafata totala fiind 116.1mp.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>42229 / 21/08/2020</b>	
Act Notarial nr. 2115, din 20/08/2020 emis de Serban Angelica Valentina; Se infiinteaza cartea funciara 25864-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 25864-C1-U1/Cuza Voda, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 25864-C1 inscrisa in cartea funciara 25864-C1;	A1
Act Normativ nr. 1303, din 27/12/2011 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
<b>1) JUDETUL CALARASI</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24917/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 7412 din 18/02/2019; pozitie transcrisa din CF 22185/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 38756 din 09/08/2013;	
Hotarare Judecatoreasca nr. 3452, din 02/12/2013 emis de JUDECATORIA CALARASI DOSAR 3729/202/2010; Hotarare Judecatoreasca nr. decizie civila 15/2017, din 16/03/2017 emis de TRIBUNALUL CALARASI; se noteaza sentinta civila nr. 3452/02.12.2013 pronuntata de Judecatoria Calarasi ce are ca obiect revendicare imobiliara si admite cererea de interventie accesorie in interesul paratului UAT JUDETUL CALARASI- Consiliul Judetean Calarasi, cerere formulata de intervenienta RNP Romsilva - Directia Silvica a Judetului Calarasi si respinge actiunea de revendicare introdusa de reclamanta SC Ostrovit SA impotriva paratului Consiliul Judetean Calarasi a UAT Jud. Calarasi	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24917/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 7412 din 18/02/2019; pozitie transcrisa din CF 22185/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 25911 din 18/05/2017;	
Act Administrativ nr. 56346, din 23/10/2019 emis de BCPI Calarasi; se indreapta eroarea materiala cu privire la corectarea numerotarilor constructiilor pe planul analogic	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24917/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 56346 din 23/10/2019;	

#### 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. Cuza Voda, Et. P, Ap. 1, Jud. Calarasi

Părți comune: Acoperis

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	25864-C1-U1	0	95,3	57/100	209/364	Unitatea individuală 1, compusa din camera Su=95.3mp si terasa S=20.8mp, suprafata totala fiind 116.1mp.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
03-09-2020

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,

SILVIA STANCIU

Silvia

Semnăt digital  
de Silvia Stanciu  
Data: 2020-09-03  
ora: 09:49:00

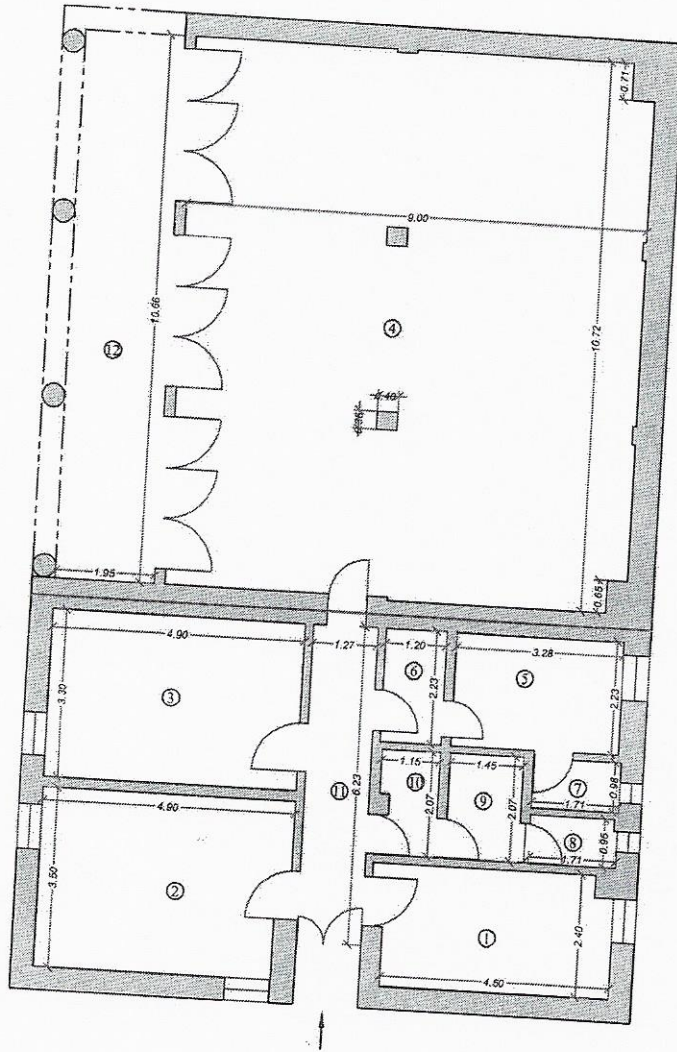
Referent,

(parafa și semnătura)

RELEVU C1 CU PROPUNERE DE APARTAMENTARE  
Scara 1:100

ANEXA NR. 1.37

Nr. cadastral al terenului 25864	Suprafata (mp) 364	Adresa imobilului Intravilan, com. Cuza Voda, Sat Cuza Voda, jud. Calarasi
Cartea Funciara colectiva nr. Cod unitate individuala (UI)	UAT CF individuala	CUZA VODA



Recapitulatie suprafete

Nr. incap.	Denumire incapere	Suprafata (mp)
1	Camera	11.0
2	Camera	16.8
3	Camera	16.2
4	Camera	95.3
5	Baie	7.3
6	WC	2.7
7	WC	1.7
8	WC	1.6
9	WC	3.0
10	WC	2.3
11	Hol	7.9
SUPRAFATA UTILA		165.8
12	Terasa	20.8
SUPRAFATA TOTALA		186.6

APARTAMENT 1 (U.I.1)  
Recapitulatie suprafete

Nr. incap.	Denumire incapere	Suprafata (mp)
4	Camera	95.3
SUPRAFATA UTILA		95.3
12	Terasa	20.8
SUPRAFATA TOTALA		116.1

APARTAMENT 2 (U.I.2)  
Recapitulatie suprafete

Nr. incap.	Denumire incapere	Suprafata (mp)
1	Camera	11.0
2	Camera	16.8
3	Camera	16.2
5	Baie	7.3
6	WC	2.7
7	WC	1.7
8	WC	1.6
9	WC	3.0
10	WC	2.3
11	Hol	7.9
SUPRAFATA UTILA		70.5
SUPRAFATA TOTALA		70.5

Situatia actuala (inainte de apartamentare)				Situatia viitoare (dupa apartamentare)								
Nr. cad	Suprafata teren (mp)	Categoria de folosinta a terenului	Suprafata utila (mp)	Descrierea imobilului	Nivel	Numar apartament	Cod unitate individuala (UI)	Nr. cad/CF individuala	Suprafata utila UI -Suap- (mp)	Cota parte indiviza din partea comune aferente UI (Cpc)	Cota parte teren aferent UI (mp)	Descrierea imobilului
25864	364	Cc	165.8	Constructie formata din 4 camere, 2 holuri, 5 WC-uri si o terasa in regim P	P	1	UI	25864-C1-U1	95.3	57.00%	209	Lot 1 Ap.1 format din 1 camera si 1 terasa
Total	364		165.8			2	U2	25864-C1-U2	70.5	43.00%	155	Lot 2 Ap.2 format din 3 camere, 2 holuri si 5 Wc-uri
									165.8	100.00%	364	

Executant: S.C. KOMORA ENGINEERING S.R.L.  
SRE CERTIFICAT  
Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intrarii de date in baza de date cadastrala si corespondenta acestora cu realitatea din teren.  
S.C. KOMORA ENGINEERING S.R.L. Seria RELEVU Nr. 0383  
Semnat digital de Florian Cristina  
Florian Cristina  
Data: 2020.07.30  
15:39:27 +03'00'

Inspector:  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral  
Sanda-Marina Mastacaneanu  
Date: 2020.08.03 10:53:18 +03'00'

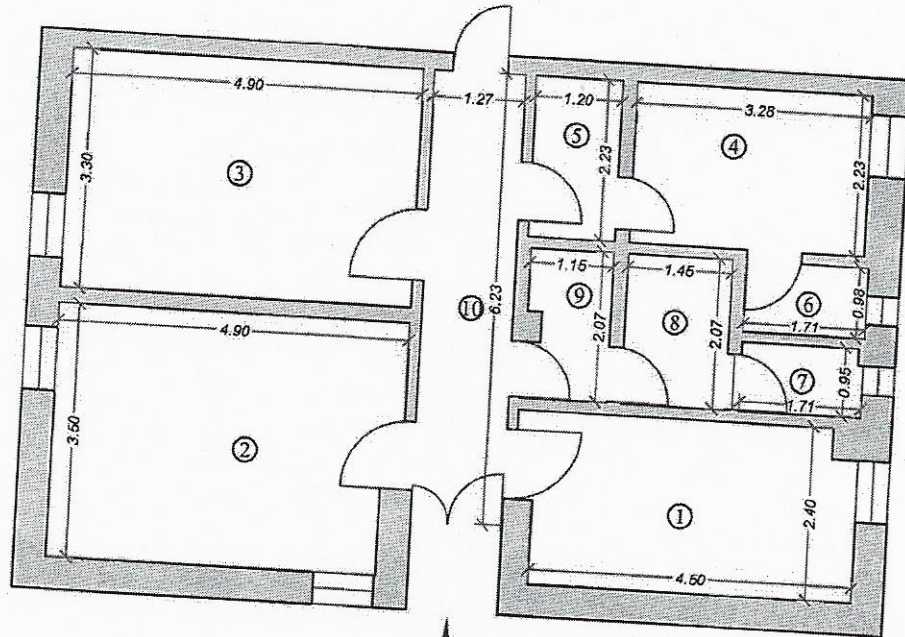
38

# RELEVU U.I. 2

Anexa Nr. 1.35

SCARA 1:100

Nr. cadastral al terenului 25864-C1-U2	Suprafata (mp) 155	Adresa imobilului: Intravilan, com. Cuza Voda, Sat Cuza Voda, jud. Calarasi
Cartea Funciara colectiva nr. Cod unitate individuala (U1)	25864-C1 U2	UAT CF individuala
		CUZA VODA 25864-C1-U2



## Recapitulatie suprafete

Nr. incap.	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	Camera	11.0
2	Camera	16.8
3	Camera	16.2
4	Baie	7.3
5	WC	2.7
6	WC	1.7
7	WC	1.6
8	WC	3.0
9	WC	2.3
10	Hoi	7.9
SUPRAFATA UTILA		70.5
SUPRAFATA TOTALA		70.5

Florian  
Cristina

Digitally signed by Florian Cristina  
DN: c=RO, o=KOMORA ENGINEERING SRL,  
ou=Florian Cristina, serialNumber=CF362,  
givenName=Florian, sn=Cristina,  
\*2.5.4.37:RO32815436  
Date: 2020.07.30 14:48:52 +03'00'

Executant: CERTIFICAT

DE

AUTORIZ. RE

Seria RO-BJ Nr. 1117  
S.C. KOMORA ENGINEERING  
Aut. Seria RO-BJ Nr. 1117

CERTIFICAT

DE

AUTORIZARE

Seria RO-BJ Nr. 0383

FLORIAN

FLORIAN

Data: 29.07.2020

Receptionat: CLASA I

Data:

Centru de Cadastru si Publicitate Imobiliara CALARASI  
Bucuresti si partenerii ITAS/FAC/ANZI/SANDRA MARINA  
SOCIETATE CONSULTING CADASTRU I.A.

Digitally signed by Sanda-  
Marina Mastacaneanu  
Date: 2020.08.03 10:55:16  
+03'00'



## Nota de comanda

Se va intocmi raport de evaluare in scopul estimarii valorii de piata a bunului imobil teren intravilan+constructie situata in Comuna Cuza Voda (punct trecere frontiera intre Calarasi si Siliistra), Jud Calarasi , teren in suprafata totala St =155 mp , constructie in suprafata construita Sc = 229 mp din care parte apartamentata Su = 70.5 mp .

In conformitate cu SEV 100 Cadru general si SEV 101 - Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020 termenii de referinta ai evaluarii , agreeati sunt :

1. Identificarea si competenta evaluatorului – Expert Complex S.R.L prin Ing Dobrescu Adrian ;
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati – Consiliul Judetean Calarasi ;
3. Scopul evaluarii – estimare valoare de piata pentru concesiune .
4. Identificarea activului supus evaluarii – bunului imobil – teren+constructie situat in Comuna Cuza Voda(punct trecere frontiera intre Calarasi si Siliistra) , Jud Calarasi ,
5. Tipul valorii – Valoare de piata
6. Data evaluarii –21.04.2021 ;
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii - documente ce atesta dreptul de proprietate,
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea : A. Informatii primite de la client  
B. Informatii colectate de evaluator
9. Ipoteze si ipoteze speciale  
-Evaluatorul a examinat documentele prezentate si a identificat bunul mobil . 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.
10. Restrictii de utilizare , distribuire sau publicare Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti , sau orice alta referire la acesta, nu poate fi publicat , nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea , partiala sau integrala , precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele stabilite.
11. -Definitiiile si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din SEV 100 - Cadrul general (IVS -Cadrul 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 GME 630 - Evaluare bunuri imobile.  
Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele respective.
12. Descrierea raportului : raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu SEV 103 si cuprinde descrierea tuturor datelor , faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate.

Client



## Fisa inspectie

Cu ocazia inspectiei efectuate asupra imobilului teren intravilan+constructie prezentat , in data de 21.04.2021, teren intravilan in suprafata St =364 mp din care teren aferent partii apartamentate St = 155 mp , constructie Sc= 229 mp din care suprafata utila apartamentata Su = 70.5 mp . Proprietar Primaria Municipiului Calarasi . Imobilul este situat in Comuna Cuza Voda, punct trecere frontiera intre Calarasi si Silistra , Jud Calarasi . Raportul de evaluare are ca scop stabilirea valorii de piata pentru vanzare / concesiune

Data  
21.04.2021

Semnatura



**AVIZ**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii unui spațiu înscris în**  
**Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2 UAT Cuza Vodă,**  
**aflat în domeniul public al județului Călărași**

Comisiei de Studii, Prognoze Economico - Sociale, Buget - Finanțe și Administrarea Domeniului Public și Privat al Județului, i-a fost transmis proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U2 UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași.

În ședința comisiei din data de \_\_\_\_\_.2021, am luat în dezbateri proiectul de hotărâre, expunerea de motive a inițiatorului și raportul de specialitate transmise.

În urma dezbaterilor am concluzionat că este necesară și oportună aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, după ducerea la îndeplinire a procedurii de publicitate, a concesiunii, prin licitație publică, a imobilului identificat în proiectul de hotărâre, referatul de aprobare al inițiatorului și raportul de specialitate supuse analizării prin prezentul raport.

Examinând proiectul de hotărâre sub aspectul legalității, am stabilit că măsura propusă își găsește suportul legal în prevederile Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 112 din 31.05.2017 privind transmiterea unor bunuri, aflate în domeniul public și privat al Județului Călărași din administrarea Centrului Județean de Cultură și Creație Călărași în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași, ale art. 861 alin. (3), art. 871 și art. 872 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a), art. 303 alin. (1), (2), (4), art. 307 alin. (1), art. 308 alin. (1), (4), art. 309 alin. (5), art. 312 alin. (1), (3) și art. 314 alin. (1), art. 317 alin. (1), (3) și art. 324 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Votul nominal al Comisiei pentru Studii, Prognoze Economico-Sociale, Buget-Finanțe și Administrarea Domeniului Public și Privat al Județului, asupra proiectului de hotărâre, se prezintă astfel:

1. Găman Ion
2. Țincu Cornel - Gheorghe
3. Vîrtejanu Liviu
4. Dinulescu Marian
5. Giurcan Amelia – Elena
6. Pușcașu Ioan
7. Ilie Marius Eugen
8. Gîdea Vasile
9. Tîlpeanu Ilie

Pentru considerentele expuse mai sus, Comisia de Studii, Prognoze Economico - Sociale, Buget - Finanțe și Administrarea Domeniului Public și Privat al Județului prezintă aviz favorabil/nefavorabil proiectului de hotărâre transmis, cu \_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_ voturi contra, \_\_\_\_ abțineri din totalul de \_\_\_\_ consilieri ce compun comisia și \_\_\_\_ consilieri prezenți.

Prezentul aviz va fi supus dezbaterii Consiliului Județean Călărași.

**PREȘEDINTE,**

**SECRETAR,**