

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
Nr.6017/18.04.2022

A N U N Ț

privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr.30327 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

Consiliul Județean Călărași supune dezbaterii publice Proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr.30327 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași, însoțit de referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Călărași, care sunt afișate la avizierul de la sediul instituției din mun. Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr.1, jud. Călărași, pe pagina de internet www.călărași.ro și transmise către mass-media locală.

Propunerile, sugestiile sau opiniile, formulate în scris, cu privire la proiectul supus dezbaterii publice se depun până la data de 03.05.2022 la sediul instituției.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ



majoritătea consilierilor în funcție

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr. 30327
UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Călărași, înregistrat sub nr. 5297 din 05.04.2022;
 - raportul de evaluare, întocmit de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR, nr. 36 din 09.02.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 2180 din 10.02.2022;
 - prevederile Hotărârii 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. 81, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 230 din 29.11.2017 privind trecerea unor imobile, aflate în domeniul public al Județului Călărași, din administrarea Consiliului Județean Călărași în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași;
 - prevederile art. 861 alin. (3) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
 - prevederile art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a), art. 332, art. 333 alin. (3), (4), (5), art. 334, art. 336, art. 339, art. 340, art. 341 și art. 343 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică deschisă, pe o perioadă de 25 de ani, a terenului înscris în Cartea Funciară nr. 30327 Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași, cu nr. cadastral 30327, situat în intravilanul municipiului Călărași, cu suprafața măsurată de 376.321 m.p. și suprafața din acte de 408.000 m.p., cu număr de inventar 011.106 și valoare de 18.566.822,00 lei, 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. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, poziția nr. 3 din Anexa la Hotărârea nr. 230 din 29.11.2017 abrogându-se.

(2) Chiria minimă de la care se pornește licitația publică pentru închirierea terenului este 1467 lei/an.

Art. 2. – Se aprobă documentația de atribuire la licitație constituită din Anexele nr. 2, 3 și 4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

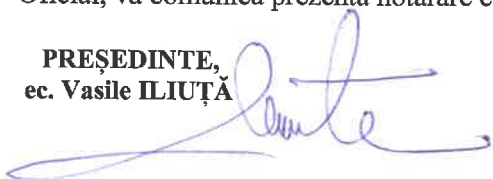
Art. 3. – Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Călărași pentru a semna, din partea Județului Călărași, contractul de închiriere.

Art. 4. – Prezenta hotărâre poate fi atacată la secția de contencios administrativ a Tribunalului Călărași.

Art. 5. – 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 Cancelarie Consiliu și Editare Monitor Oficial, va comunica prezenta hotărâre celor interesați.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ



AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
Aurel PARASCHIV



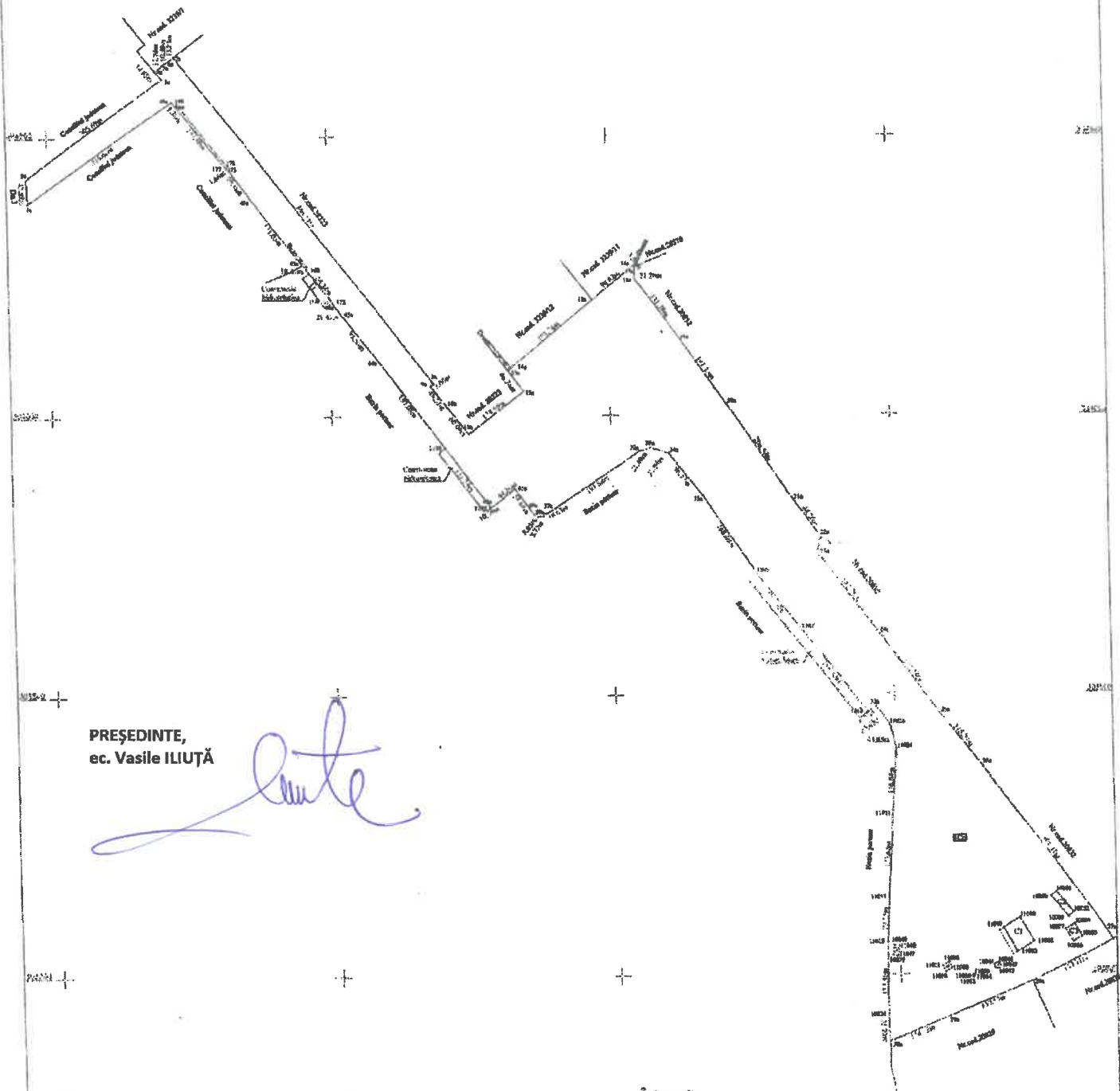
Nr. _____
Adoptată la Călărași
Astăzi .2022

Întocmit, redactat:
CONSILIER,
Cristina DUMITRACHE



Nr. actului	Suprafața terenului a imobilului (mp)	Adresa imobilului (com. Obștesc)
2032/2	376321	Trinți P3, Parcela 4741, Județ Cluj
Nr. Cartea Funciară		Trinți P3, Parcela 4741, Județ Cluj
		Cluj

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



PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit,
ec. Cristina DUMITRACHE

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoriile de folosință	Suprafața (mp)	Intenșii
1	De	376321	Imobil neînregistrat.
Total		376321	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită în sol (mp)	Intenșii
<input type="checkbox"/>	CIE	1666	Construcție în regiunea P, Sol = 1666mp
<input type="checkbox"/>	CIB	392	Construcție în regiunea P, Sol = 392mp
<input type="checkbox"/>	CIS	463	Construcție în regiunea P, Sol = 463mp
Total		2741	
Suprafața din sol (mp) = 406000			
Suprafața terenului a imobilului (mp) = 376321			
		Insușitor: Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și efectuarea mențurii cadastre Data: Ștampila BCP	

CAIET DE SARCINI
privind închirierea unui teren
aflat în domeniul public al județului Călărași

Consiliul Județean Călărași, cu sediul în municipiul Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1, județul Călărași, CUI 4294030, telefon 0242311301, fax 0242331609, persoană de contact Dumitrache Cristina, email cristina.dumitrache@calarasi.ro, organizează licitație publică deschisă pentru închirierea terenului înscris în Cartea Funciară nr. 30327 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

1. Informații generale privind obiectul închirierii

Obiectul supus închirierii, îl reprezintă un teren situat în intravilanul municipiului Călărași, județul Călărași, înscris în Cartea Funciară nr. 30327 Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași, cu nr. cadastral 30327, cu suprafața măsurată de 376.321 m.p. și suprafața din acte de 408.000 m.p..

1.1. Descrierea și identificarea imobilului care urmează să fie închiriat

Terenul este în prezent neexploatat, are suprafața măsurată de 376.321 m.p. și suprafața din acte de 408.000 m.p..

1.2. Destinația imobilului ce face obiectul închirierii; obiectivele închirierii

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

După adjudecare, destinația terenului va fi pentru desfășurarea activităților recreative, turistice și economice.

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

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

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

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

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

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

2. Condiții generale ale închirierii

2.1. Regimul imobilului utilizat de locator în derularea închirierii

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

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

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

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

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

Terenul va fi verificat anual cu ocazia inventarierii patrimoniului.

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

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

Pe durata închirierii, locatorul se angajează să mențină terenul în stare bună, exploatabilă.

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

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

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

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

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

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

2.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Locatarul este obligat:

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

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

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

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

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

2.5. Durata închirierii

Durata închirierii este de 25 ani.

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

a) semnarea contractului de către părți;

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

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

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

2.6. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

Chiria minimă de la care se pornește licitația publică pentru închiriere este de 1467 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a terenului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR conform raportului de evaluare nr. 36 din 09.02.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 2180 din 10.02.2022, raportată la o perioadă de închiriere de 25 de ani.

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locatar

ASIGURĂRI

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

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

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

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

Sumele primite în baza polițelor de asigurare vor fi folosite de către Locatar pentru efectuarea, în tot sau în parte, de reparații, renovări sau înlocuirea clădirilor care ar suferi prejudicii sau distrugerii.

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

Dacă pe durata închirierii Locatarul nu încheie sau nu menține în vigoare și cu efecte depline asigurările solicitate, Locatarul poate să încheie și să mențină în vigoare asemenea asigurări, iar toate sumele suportate de Locatar prin aceasta vor fi rambursate imediat de către Locatar, la primirea cererii Locatarului în acest sens.

În caz de nerambursare în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii cererii, Locatarul va primi de la Locatar penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea cererii, de la data scadenței până la data efectuării plății sumei datorate. Totalul penalităților de întârziere poate depăși în acest caz quantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Locatarul nu va fi responsabil pentru niciun fel de daune-interese, compensații plătibile prin lege, în privința sau ca urmare a unui accident sau prejudiciu adus unei persoane angajate de Locatar, prejudiciu rezultând din vina Locatarului, a agenților săi sau a angajaților acestuia.

În cazul în care Locatarul nu va îndeplini obligațiile prevăzute în sarcina sa în cadrul prezentului articol și se va produce un eveniment cauzator de prejudicii pentru spațiile care fac obiectul închirierii, Locatarul va răspunde pentru toate prejudiciile aduse imobilului respectiv, indiferent de cauza producerii daunelor, inclusiv pentru caz fortuit și de forță majoră.

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

În cazul polițelor în rate, Locatarul se obligă să facă dovada achitării ratelor scadente aferente polițelor de asigurare respective în termen de 5 zile de la data scadenței, în caz contrar Locatarul având dreptul să rezilieze unilateral contractul.

GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

Locatarul se obligă să constituie în favoarea Locatarului o garanție de bună execuție a contractului a cărei valoare va fi de 100 % din valoarea chiriei datorată de locatar pentru două luni și care se va constitui pentru toată durata derulării contractului.

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

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

În cazul constituirii prin poliță de asigurare, Locatarul are obligația să prezinte spre aprobare Locatarului condițiile poliței (generale și particulare), dovada plății integrale a primei de asigurare și perioada de constituire (care trebuie să fie cel puțin egală cu întreaga perioadă contractuală, inclusiv cea de garanție).

Locatarul va avea obligația să extindă polița de asigurare în concordanță cu orice extindere a perioadei contractuale.

Modalitatea de constituire a garanției de bună execuție, stabilită de comun acord și dovada constituirii (în original) va fi transmisă în maxim 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului.

Garanția de bună execuție constituită prin una dintre modalitățile de mai sus devine anexă la contract.

Aprobarea uneia dintre cele două modalități de garantare implică eliberarea celeilalte în cazul în care o modalitate de garantare era deja în vigoare (dar numai după constituirea celei noi).

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

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

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

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

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

2.8. Condițiile speciale ale spațiilor ce fac obiectul închirierii:

Locatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura imobilului proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

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

Locatarul va fi răspunzător, va apăra și va despăgubi Locatarul 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 neglijente a Locatarului.

Locatarul este obligat să se asigure că activitățile sale sunt în conformitate cu Legea aplicabilă a mediului, precum și celei în domeniul sănătății și securității în muncă.

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

Locatarul este obligat să respecte toate prevederile legale privind îndeplinirea obligațiilor ce îi revin locatarului în susținerea efortului de apărare, în caz de mobilizare sau război.

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

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

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

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

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

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

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

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

Toți ofertanții vor depune în plicul exterior următoarele documente:

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

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă.

Ofertele se redactează în limba română.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie 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 străină cu corespondent în România din care să reiasă că nu înregistrează credite sau dobânzi restante, dar și soldul contului curent.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Capacitatea economico-financiară = maxim 40 puncte;

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

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

3. Protecția mediului înconjurător:

Condițiile închirierii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

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

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

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

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

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.

4.1. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatarului

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

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

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

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

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

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

vi) orice constituire de garanții asupra spațiilor.

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

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

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

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

4.2. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatorului

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

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

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

În cazul în care Locatarul a transmis Notificarea de încălcare și dacă aceasta nu a fost remediată în Perioada de remediere, Locatarul va avea dreptul să rezilieze Contractul de plin drept, fără intervenția instanței și fără alte formalități, printr-o nouă notificare scrisă adresată Locatorului („Notificarea de Încălcare”), iar Contractul va înceta începând cu data indicată în aceasta din urmă (pact comisoriu de grad

IV), Locatarul fiind îndreptăţit să primească compensaţie de la Locator, conform înţelegerii lor, în baza legii aplicabile. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligaţiilor deja scadente între Părţi la data încetării.

4.3. Încetarea contractului de închiriere care nu este datorată părţilor

Contractul de închiriere încetează în următoarele situaţii:

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

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către locator, cu obligaţia justificării interesului naţional sau local, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;

c) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a spaţiilor închiriate; locatorul nu va putea fi obligat la plata unor despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar ca urmare a situaţiilor din cauză de forţă majoră;

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

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

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

Contractul poate înceta prin acordul scris al părţilor, în orice moment şi numai în conformitate cu termenii şi condiţiile pe care acestea le vor agreea la data unei astfel de încetări.

Locatorul va avea dreptul să denunţe unilateral Contractul, ca urmare a unei situaţii de interes public, în conformitate cu legea aplicabilă şi cu condiţiile ca acesta:

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

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

5. Temeiul legal al închirierii

Închirierea bunurilor aflate în patrimoniul judeţului Călăraşi se va realiza prin licitaţie publică deschisă, conform prevederilor:

- Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- art. 861 alin. (3) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările şi completările ulterioare.

PREŞEDINTE,
ec. Vasile ILIUŢĂ

Întocmit, redactat:

Dinu Romeo

Bratu Dumitru

Pleşea Robert

Dumitrache Cristina

INSTRUCȚIUNI**privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere
a unui teren aflat în domeniul public al Județului Călărași****I. Organizarea și desfășurarea licitației publice deschise****1. Garanția de participare**

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

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

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

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

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

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

2. Conținutul ofertei

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

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

Toți ofertanții vor depune în plicul exterior următoarele documente:

- o fișă de informații privind ofertantul, 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 străină cu corespondent în România din care să reiasă că nu înregistrează credite sau dobânzi restante, dar și soldul contului curent.

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

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

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

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

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 închirierii, 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 locatorului.

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

Raportul transmis locatorului se depune la dosarul închirierii.

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

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

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de art. 336 alin. (1)-(12) și în condițiile prevăzute de art. 340 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 și de Documentația de atribuire anexată pentru prima licitație.

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

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

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

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

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

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

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

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

Raportul transmis Locatorului se depune la dosarul închirierii.

III. Criteriile de evaluare a ofertelor admise sunt:

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

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

2. Capacitatea economico – financiară = maxim 40 puncte;

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

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

3. Protecția mediului înconjurător:

Condițiile închirierii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Încheierea contractului de închiriere

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

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

Contractul de închiriere trebuie să conțină:

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

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

Forma și conținutul-cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în anexa nr. 6 la Hotărârea Consiliului Local al Călugăreni privind anulearea închirierii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit, redactat,

Dinu Romeo

Bratu Dumitru

Pleșea Robert

Dumitrache Cristina

ANEXA NR. 1 LA INSTRUCȚIUNI

OFERTANT

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

OFERTANT _____

Către, _____

Urmare a anuntului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

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

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

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

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

Data _____

Ofertant
L.S

ANEXA NR. 3 LA INSTRUCȚIUNI

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

I. După examinarea anunțului publicitar și ulterior a documentației de atribuire pentru ofertanți, prin care mi se face cunoscut că chiria minimă de la care se pornește licitația este 1467 lei/an, pentru închirierea unui unu teren înscris în Cartea Funciară nr. 30327 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași, ofer ca chirie suma totală de lei/an.

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

Termenul de valabilitate a ofertei este 120 zile.

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

II. Criteriul de evaluare "Protecția mediului înconjurător"

a) DA NU

b) DA NU

c) DA NU

OFERTANT.....

DOMICILIUL/SEDIUL.....

Data

SEMNĂTURA.

L.S.

CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE

Încheiat la data de, la sediul locatorului,

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Județul Călărași, prin Consiliul Județean Călărași, în calitate de proprietar al spațiilor care fac obiectul prezentului Contract, aflate în domeniul public al Județului Călărași, cu sediul în municipiul Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1, Județul Călărași, cod unic de înregistrare 4294030, cont nr. **RO80TREZ20121A300530XXXX** deschis la Trezoreria Călărași, tel. 0242 311 301, reprezentat prin Președintele Consiliului Județean Călărași, denumit în continuare „Locatorul”,
și

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

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

În temeiul prevederilor:

- Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. _____ din _____ 2022 privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr. 30327 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași;
- art. 332 – 348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare..

Având în vedere că:

- *Intenția comună a părților semnatare este să-și execute cu bună credință obligațiile pe care și le vor asuma prin prezentul contract și să depună toate diligențele necesare pentru a soluționa pe cale amiabilă orice diferend apărut în legătură cu validitatea prezentului contract sau rezultat din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia;*

- *Semnatarii prezentului Contract declară că au toate autorizațiile și/sau împuternicirile necesare în conformitate cu legea română și actele statutare ale societăților pe care le reprezintă (dupa caz) pentru semnarea prezentului Contract, iar persoanele semnatare au capacitatea de a angaja în mod valabil persoana juridică pe care o reprezintă;*

- *Părțile, dupa caz, declară și garantează că:*

- a) *elementele de identificare ale părților sunt cele inserate în preambulul contractului;*
- b) *nu există niciun impediment de natură juridică sau de orice fel pentru încheierea și executarea prezentului contract;*

- *Prezentul Contract reprezintă voința reală a părților semnatare de a contracta,*

De comun acord, părțile au încheiat prezentul contract de închiriere (denumit în continuare “Contractul”), cu respectarea următoarelor clauze:

2. DEFINIȚII

2.1 - În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

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

orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți;

- **oferta** - desemnează documentația depusă de locatar cu ocazia licitației organizate de locator și înregistrată la acesta sub nr. din data de, precum și răspunsurile la clarificările depuse de locatar și care reprezintă parte integrantă a Contractului;

- **lege aplicabilă** - desemnează legislația română și decretul, legea, ordonanța, hotărârea, reglementarea, normele în vigoare și aplicabile la data semnării;

- **chirie** - desemnează suma plătită de locatar locatorului, conform ofertei;

- **valoarea totală a contractului** - desemnează valoarea totală a chiriei datorate pe întreaga durată contractuală;

- **zi** – zi calendaristică; **an** – 365 de zile.

3. INTERPRETARE

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

4. OBIECTUL SI VALOAREA CONTRACTULUI

4.1 Obiectul Contractului de Închiriere îl constituie transmiterea dreptului și a obligației de exploatare, pe riscul și pe răspunderea Locatarului, a terenului înscris în Cartea Funciară nr. 30327 Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași, cu nr. cadastral 30327, situat în intravilanul municipiului Călărași, cu suprafața măsurată de 376.321 m.p. și suprafața din acte de 408.000 m.p., prezentat în Anexa nr. 1 la prezentul contract, pentru o perioadă de 25 ani, în schimbul unei chirii, în conformitate cu prevederile prezentului contract. Destinația imobilului va fi pentru desfășurarea activităților recreative, turistice și economice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. CHIRIA SI CONDITII DE PLATĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. DURATA ÎNCHIRIERII

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

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

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

- a. semnarea contractului de către părți;
- b. constituirea garanției de bună execuție, reprezentând chiria pe 2 luni, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului;
- c. semnarea în termen a procesului verbal de predare – primire a spațiilor;
- d. după încetarea stării de urgență/alertă declarate prin Decretul Președintelui României.

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

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

7. DREPTURILE LOCATARULUI

Locatarul are următoarele drepturi:

- a) de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiile ce fac obiectul contractului de închiriere;
- b) de a folosi și de a culege fructele spațiilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii lor și condițiilor stabilite de părți prin contractul de închiriere;
- c) de acces la spații;
- d) de folosință asupra spațiilor;

8. DREPTURILE LOCATORULUI

Drepturile locatorului sunt următoarele:

- a) dreptul de a avea acces la spații în vederea inspectării acestora, precum și a verificării modului în care locatarul îndeplinește obligațiile ce-i revin conform contractului de închiriere; verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Locatarului;
- b) dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local;
- c) dreptul de a primi chiria la termenele stabilite prin prezentul Contract;
- d) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere;
- e) de a evalua poziția economică a închirierii printr-o analiză independentă, în condițiile Contractului;
- f) de a-și manifesta intenția fermă de a dobândi bunurile de retur.
- g) orice alt drept prevăzut expres sau implicit de prezentul Contract și de legea aplicabilă.

9. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Locatarul este obligat:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Obligațiile locatorului sunt:

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

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

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

d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

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

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

11. GARANTII SI ASIGURARI

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

11.2 Locatarul îl va desemna pe Locator ca terț beneficiar al poliței de asigurare sau o va cesiona în favoarea Locatarului.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. SANCTIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGATIILOR

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

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

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

12.4 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.

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

13. GARANTIA DE BUNĂ EXECUTIE A CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

15. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

15.1. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatarului

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

- i) încălcarea de către Locatar a oricăreia dintre obligațiile privind angajamentele sale asumate în baza prezentului contract;
- ii) neacordarea sau neprelungirea valabilității, restricționarea, suspendarea ori anularea oricăror autorizații;
- iii) nerespectarea obligației de a constitui sau menține valabilă garanția de bună execuție;
- iv) nerespectarea obligației de a constitui sau menține valabile asigurările prevăzute de contract și/sau necesare în baza Contractului;
- v) insolvența, reorganizarea judiciară, insolvabilitatea, dizolvarea sau orice aranjament încheiat cu creditorii, inițiate sau nu de către Locatar, un administrator, lichidator sau o altă persoană în favoarea căreia s-au constituit garanții asupra bunurilor proprii ale Locatarului sau care a preluat posesia sau dreptul de administrare a Locatarului;
- vi) orice constituire de garanții asupra spațiilor.

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

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

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

15.2. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatarului

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

15.2.2 În cazul în care Locatarul devine îndreptățit să rezilieze prezentul contract, atunci Locatarul va transmite Locatarului o notificare scrisă, menționând felul și întinderea respectivei neîndepliniri a obligațiilor

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

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

15.3. Încetarea contractului de închiriere care nu este datorată părților

15.3.1 Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu obligația justificării interesului național sau local, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

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

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

- a) să notifice Locatarul în scris, cu cel puțin 45 de zile înainte, despre asemenea denunțare, indicând interesul public în cauză;
- b) să primească de la Locatar spațiile în termen de 10 zile de la notificarea de la pct. a).

16. CONSECINTELE ÎNCETĂRII CONTRACTULUI

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

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

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

17. RĂSPUNDERE

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

18. TRANSFERUL SPAȚIILOR

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

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

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

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

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

19. FORȚA MAJORĂ

19.1 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.

19.2 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.

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

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

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

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

20. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

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

21. INTEGRALITATEA CONTRACTULUI

Prezentul Contract constituie înțelegerea integrală și finală dintre părți și prevalează asupra tuturor declarațiilor, comunicărilor, înțelegerilor și acordurilor prealabile dintre 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. Părțile recunosc că nu au semnat prezentul Contract pe baza unei declarații, asigurări sau promisiuni a vreunui terț care nu este precizat în mod expres în acest Contract.

22. INDEPENDENTA CLAUZELOR CONTRACTULUI

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

23. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

Limba care guvernează contractul este limba română.

24. COMUNICĂRI

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

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

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

- a) personal
- b) prin curier
- c) scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau
- d) fax.

24.4 Toate comunicările / notificările vor fi considerate primite:

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

25. LEGEA APLICABILĂ A CONTRACTULUI

Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

26. RISCURI

26.1 Riscuri Financiare

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

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

26.2 Riscuri de operare

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

26.3 Riscuri de plată

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

26.4 Riscuri de mediu

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

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

27. CLAUZE FINALE

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

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

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

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

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

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

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

28. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Documentele contractului sunt:

- caietul de sarcini;
- oferta.

29. ANEXE CARE FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN CONTRACT

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

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

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

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

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

LOCATOR,

LOCATAR,

Întocmit, redactat,

Dinu Romeo

Bratu Dumitru

Pleșea Robert

Dumitrache Cristina

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUTA

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr. 30327
UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași

În urma unei analize la nivelul Consiliului Județean Călărași, s-a constatat faptul că terenul înscris în Cartea Funciară nr. 30327, cu nr. cadastral 30327, Județul Călărași, cunoscut sub denumirea „Teren rezervat pentru Port - zona liberă Călărași”, poate fi scos la închiriere pe o perioadă de 25 de ani.

Terenul aparține domeniului public al Județului Călărași și este administrat de Direcția Județeană de Administrare a Domeniului Public și Privat Călărași.

Terenul are o suprafață de măsurată de 376.321 m.p. și suprafața din acte de 408.000 m.p..

În urma verificării documentelor existente în instituția noastră și în urma deplasărilor efectuate cu ocazia inventarierii activelor fixe corporale, s-a constatat faptul că terenul înscris în Cartea Funciară nr. 30327, cu nr. cadastral 30327, Județul Călărași, este în prezent neutilizat, se află în conservare din pricina inexistenței fondurilor necesare întreținerii și exploatării lui.

Urmare închirierii acestui teren Consiliul Județean Călărași intenționează să obțină chirie trimestrial, iar un contract de închiriere ar reprezenta o garanție în ceea ce privește angajarea unor cheltuieli pentru amenajarea și întreținerea terenului de către locatar.

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

În conformitate cu raportul de evaluare, chiria minimă de pornire a licitației pentru închirierea imobilului, pe o perioadă de 25 de ani, este de 1467 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a terenului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR conform raportului de evaluare nr. 36 din 09.02.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 2180 din 10.02.2022.

În aceste condiții, consider necesară și oportună aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, a închirierii, prin licitație publică, a terenului 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 abrogarea poziției nr. 3 din Anexa la Hotărârea nr. 230 din 29.11.2017 privind trecerea unor imobile, aflate în domeniul public al Județului Călărași, din administrarea Consiliului Județean Călărași în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași prin trecerea imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 30327 UAT Călărași 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 semnarea contractului de închiriere 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 ILIUȚA

Întocmit, redactat:

CONSILIER, ec. Cristina DUMITRACHE

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr. 30327 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași

Direcției Economice i-a fost transmis proiectul de hotărâre, inițiat de Președintele Consiliului Județean Călărași, privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr. 30327 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

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

În prezent, terenul înscris în Cartea Funciară nr. 30327, cu nr. cadastral 30327, Județul Călărași, cunoscut sub denumirea „Teren rezervat pentru Port - zona liberă Călărași”, conform Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 230/2017 se află în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași.

În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ care prevede faptul că Județul are calitatea de locator pentru bunurile proprietate publică a Județului, chiria obținută constituindu-se ca venit la bugetul propriu al județului potrivit dispozițiilor din același act normativ, se impune trecerea terenului înscris în Cartea funciară nr. 30327 UAT Călărași din administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași în administrarea Consiliului Județean Călărași.

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

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

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

Raportul de evaluare a stabilit că chiria minimă de pornire a licitației pentru închirierea imobilului, pe o perioadă de 25 de ani, este de 1467 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a terenului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR conform raportului de evaluare nr. nr. 36 din 09.02.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 2180 din 10.02.2022..

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

Închirierea, prin licitație publică, a imobilului prezentat, aflat în domeniul public al județului Călărași, are ca temei legal prevederile Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 230 din 29.11.2017 privind trecerea unor imobile, aflate în domeniul public al Județului Călărași, din administrarea Consiliului Județean Călărași în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași, ale art. 861 alin. (3) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, precum și ale art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a), art. 332, art. 333 alin. (3), (4), (5), art. 334, art. 336, art. 339, art. 340, art. 341 și art. 343 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul raport va fi supus dezbaterii și votului consilierilor județeni.



HOTĂRÂRE

privind trecerea unor imobile, aflate în domeniul public al Județului Călărași,
din administrarea Consiliului Județean Călărași
în administrarea Direcției Județene de Administrare
a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași

Consiliul Județean Călărași, întrunit în ședința ordinară din 29.11.2017,
Având în vedere:

- raportul Direcției Economice, înregistrat sub nr. 18579 din 23.11.2017;
- raportul Comisiei pentru Studii, Prognoze Economico-Sociale, Buget-Finanțe și Administrarea Domeniului Public și Privat al Județului;
- procesul-verbal nr. KMRE394 din 02.11.2017 al Societății Komora Engineering SRL, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 17575 din 06.11.2017;
- prevederile art. 28 lit. f) din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 3/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 867 și 868 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 10, art. 91 alin. (1) lit. c), alin. (4) lit. a) și art. 123 alin. (1) teza I din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 97 alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă trecerea unor imobile, aflate în domeniul public al Județului Călărași, din administrarea Consiliului Județean Călărași în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași, prezentate în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Direcția Economică va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Secretarul județului, prin Direcția Juridică și Administrație Publică, va comunica prezenta hotărâre celor interesați.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUTĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL JUDEȚULUI,
Emil MUSAT

Nr. 230
Adoptată la Călărași
Astăzi 29.11.2017

Întocmit, redactat,
Director executiv,
ec. Paraschiva MUREȘANU


ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI NR. 230 DIN 29.11.2017

NR. CRT	DENUMIRE IMOBIL	POZIȚIA IN HG 1349/2001	DOMENIUL	NR. CADASTRAL	SUPRAFAȚA (m.p.)
1	Teren rezervat pentru zona liberă Călărași	poziția nr. 80	public	30332	694655
2	Teren rezervat pentru zona liberă Călărași	poziția nr. 80	public	30331	371345
3	Teren rezervat pentru port zona liberă Călărași	poziția nr. 81	public	30327	376321
4	Teren rezervat pentru zona de agrement Călărași	poziția nr. 82	public	30354	347373

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ



Întocmit, redactat,
DIRECTOR EXECUTIV
ec. Paraschiva MUREȘANU





NR: 2180
DATA: 10/02/2022
COD: 52CE

C. Patrino

MR. Economist
Thi

ROMANIA			
Consiliul Județean Călărași			
INTRARE	Nr.	2180	
IEȘIRE			
20	22	LUNA	02
		ZIUA	10

Domnule Presedinte ,

Subscrisa Expert Complex S.R.L va transmite rapoartele de evaluare nr 35/09.02.2021 si nr 36/09.02.2022 impreuna cu procesul verbal de predare – primire nr 03/09.02.2022 .

Data
09.02.2022

Semnatura



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

NR. 3/09.02 .2022

PROCES VERBAL DE PREDARE/PRIMIRE

Incheiat azi 09.02.2022 intre :

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

Si

CONSILIUL JUDETEAN CALARASI

Cu ocazia predarii/primirii a rapoartelor de conform anexa atasata.

Lucrarea a fost executata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022. 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**



Anexa

Nr /data raport	Imobil evaluat	Suprafata teren/construit a (mp)	Valoare de piata /concesiune	Valoare justa pentru raportare financiara	Obs
35/09.02.2022	Imobil teren intravilan situat in Calarasi, , Jud Calarasi NUMAR CADASTRAL 30331	St=371 345 mp	85 404 LEI Concesiune :1743lei/an respectiv 145 lei/luna		
36/09.02.2022	Imobil teren intravilan situat in Calarasi, , Jud Calarasi NUMAR CADASTRAL 30327	St=376 321 mp	36 678 LEI Concesiune :749 lei/an respectiv: 62 lei/luna		

Expert Complex S.R.L





MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 630 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Luni, 26 august 2002

SUMAR

<u>Nr.</u>	<u>Pagina</u>
HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI	
1.349/2001. — Hotărâre privind atestarea domeniului public al județului Călărași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Călărași.....	1-572

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE privind atestarea domeniului public al județului Călărași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Călărași*)

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României și ale art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările ulterioare.

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. — Se atestă apartenența la domeniul public al județului Călărași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Călărași a bunurilor cuprinse în anexele nr. 1-54 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:
Ministrul administrației publice,
Octav Cozmâncă
p. Ministrul finanțelor publice,
Gheorghe Gherghina,
secretar de stat

București, 27 decembrie 2001.
Nr. 1.349.

*) Hotărârea Guvernului nr. 1.349/2001 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 630 din 26 august 2002, și este reprodusă și în acest număr bis.



MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 630 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Luni, 26 august 2002

ANEXA Nr. 1 — Inventarul bunurilor care
aparțin domeniului public al județului
Călărași

JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

ANEXA NR.1

**COMISIA SPECIALĂ PENTRU INTOCMIREA
INVENTARULUI BUNURILOR CARE
ALCĂTUIESC DOMENIUL PUBLIC
AL JUDEȚULUI CALARASI**

**INSUȘIT DE CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
PRIN HOTĂRÂREA NR. 39 DIN 31.08.1999, MODIFICATA SI COMPLETATA
PRIN HOTARAREA NR.23 DIN 21.05.2001
PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,
Ing. MIHAI ARBAGIC**

INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL JUDEȚULUI CĂLĂRAȘI

<i>Secțiunea I: Bunuri imobile</i>						
0	1	2	3	4	5	6
		DRUMURI				
1.	3.1.7.	Drumul Județean 412	Origine: km30000 limită jud. Giurgiu Frumușani-Nuci-Halta Vasilați-Găl- binași-Sohatu Destinație: km59+166 D'1402 L=29,166km; l=14m; suprafața de 40,83ha	1997	12.706,0	H.C.J.Călărași nr.55/31.10.1997

0	1	2	3	4	5	6
81.		Teren rezervat pentru Port - zona libera Calarasi	Nord - SIDERCA Calarasi Est - Statie tratare apa Vest - SAIDERCA Calarasi Sud - Bazin Portuar Suprafata : 40,8 ha	-	320,0	Protocol cu M.L.P.T.L. Bucuresti
82.		Teren rezervat pentru zonă de agrement	N - Bratul Borcea E - Dig incintă V - Bratul Borcea S - Dunărea Suprafata: 35 ha	2001	350.000,0	Protocol cu SIDERCA S.A.

PRESEDINTE,
Ing. Mihai Arbagic

MEMBRII:
Lasca Aurel
Arh. Lascăr Adrian
Ing. Georgescu Jean
Niculescu Aurelian

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.36/09.02.2022

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara : teren intravilan cu numar cadastral 30327

Adresa : Calarasi, Jud Calarasi
Proprietar : Judetul 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

09 februarie 2022

Proprietar : Judetul Calarasi
Destinatar: Consiliul Judetean Calarasi

Scopul evaluarii

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

Identificarea cladirilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii se refera exclusiv la teren intravilan cu numar cadastral 30327 situat in **Calarasi, Jud Calarasi**

Tipul valorii estimate

Valoarea de piata este un tip al valorii estimat in scopul stabilirii valorii de piata a unui imobil si reprezinta rezultatul evaluarii in baza prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor Editia 2021 -GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile ”.

Data evaluarii

09.02.2022

Curs de schimb RON/EUR : 4,9458 LEI/EUR

Data raportului : 09.02.2022

Restricții de utilizare ,difuzare sau publicare

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

Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2021 -GEV 630

Verificarea raportului de evaluare

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

Rezultate evaluare

1	Teren intravilan cu numar cadastral 30327	St= 376 321 mp	Calarasi, Jud Calarasi	36 678 lei
	TOTAL			36 678 lei

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



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI EBN DOBRESCU
DOBRESCU ADRIAN



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 ; 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 **Calarasi, Jud Calarasi** , proprietate alcatuita din :

-teren in suprafata totala St = 376 321 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 09.02.2022 si a fost realizata de catre evaluator autorizat Dobrescu Adrian conform planurilor parcelare aferente , data evaluarii este 09 februarie 2022 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9458 LEI** pentru 1 EUR .

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

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

Procesul evaluarii a fost condus iar prezentul raport a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2021, care include Standardele Internationale de Evaluare (IVS), editia 2021, 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 2021

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

	Analiza prin piata	Metode alternative
rezultate in EUR	7 416 EUR	-
rezultate in LEI	36 678 LEI	-
analiza finala in	vederea selectarii indicatiei	asupra valorii
Adecvarea	Buna	-
Precizia	Rezonabila	-

Cantitatea de informatii de piata	suficienta	insuficienta
-----------------------------------	------------	--------------

In baza analizei de mai sus , avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului, la data de 09.02.2022 este cea obtinuta in abordarea prin piata .

7 416 EUR respectiv 36 678 LEI
Valoare concesiune : 749 lei/an respectiv 62 lei/luna

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele :

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

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

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



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZARE: EPI, EBM
DOBRESCU MARIAN



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 2021.

-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



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 62... pagini

1. Termeni de referinta ai evaluarii

1.1 Evaluatorul; competente; certificarea valorii

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

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

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

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

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

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

-evaluatorul a respectat codul deontologic

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

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

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

1.2 Clientul si utilizatorii desemnati ; scopul evaluarii

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

1.3 Scopul evaluarii

In conformitate cu cererea clientului si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului , prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara teren intravilan situat in **Calarasi, Jud Calarasi** , proprietate alcatuita din :

Teren in suprafata totala St = 371 345 mp cu numar cadastral 30331 .

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) este detinut cu drept de proprietate absolut, dobandit prin lege conform extras carte funciara 53769/12.10.2017 in favoarea Judetului 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 09.02.2022 si a fost realizata de catre evaluator Dobrescu Adrian , cu aceasta ocazie s-a identificat imobilul conform plan amplasament ,reperele care delimiteaza lotul de teren , caracteristicile acestuia .

-indicatia asupra valorii recomandate ca opinie finala in acest raport a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice in perioada februarie 2022; data evaluarii este 09.02.2022 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9458** 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 proprietarului .

B. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata
- informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate
- manuale si cataloage de costuri
- Standarde de Evaluare a Bunurilor editia 2021, formate din Standardele de Evaluare SEV si Ghidurile metodologice de evaluare.

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

-Evaluatorul a examinat planul 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 neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

-Evaluatorul a avut la dispozitie : extras carte funciara 53769/12.10.2017

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, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata , conform informatiilor primite de la parti. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice , a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-Evaluatorul nu a facut nicio masurare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost 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 - Destinatarul si utilizatorii desemnati; scopul evaluarii), atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale .

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

1.11 Conformitate cu SEV

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

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

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

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

1.12 Descrierea raportului

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

2. Analiza proprietatii evaluate

2.1 Identificarea fizica si descrierea proprietatii

Proprietatea evaluata este situata in Calarasi, Jud Calarasi . Este formata din teren intravilan St = 376 321 mp , fara utilitati avand numar cadastral 30327 inscris in carte funciara 30327 a UAT Calarasi . Terenul a apartinut C.S Calarasi , ocazie cu care a fost trecut in intravilan. Actualmente dupa dezafectarea Combinatului Siderurgic a devenit intravilan neproductiv. Am anexat in acest sens Studiul IPROMET privind dezafectarea fluxului integrat de 1.8 mil tone otel / an , dezafectare si valorificare obiectiv de investitie nr 64212 . Precizam ca pe terenul respectiv s-au aflat Gospodarii de materii prime , Sectorul Priza de apa si Uzina Cocso Chimica . In acest sens facem precizarea ca terenul era puternic infestat iar pentru reutilizarea lui trebuie aplicate masuri de ecologizare respectiv decopertarea si indepartarea unui strat de teren respectiv inlaturarea fundatiilor si constructiilor existente. Acestea reprezinta cheltuielile pentru ecologizarea terenului respectiv pentru readucerea lui in conditii normale de exploatare . Conform studiului fara masuri de ecologizare terenul nu va putea fi utilizat in urmatoorii circa 100 ani .

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

Document	Nr /data	Disponibil pentru evaluator
extras carte funciara	53769/12.10.2017	da
Plan amplasament	-	da

Dreptul de proprietate asupra imobilului : absolut conform extras carte funciara 53760/12.10.2017 in favoarea Judetului 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 2021, 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;
- re consolidarea increderii investitorilor .

Anul 2021 va aduce o piata imobiliara in crestere , cu jucatori experimentati si mai precauti in gestionarea riscului , Romania fiind o piata foarte atractiva pentru investitori, conform unei analize realizate de Regatta Real Estate. **Reprezentantii RE/MAX**

Romania anticipeaza pentru anul in curs o crestere cuprinsa intre 8-10 % a preturilor imobilelor situate in mediu urban, O evolutie asemnatoare este preconizata si pe segmentul inchirierilor , unde pretentiile proprietarilor sunt asteptate sa se majoreze cu 7-10% fata de anul 2020 . 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 2021, celei mai bune utilizari (CMBU) este "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite , utilizarea care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic , permisa legal , fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare" utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila , permisa legal si fezabila financiar .

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

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

5 Abordari in evaluare

5.1 Comparatia directa este cea mai utilizata pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Proprietatea evaluata face parte dintr-o categorie de imobile a caror piata a inregistrat activitate ; in actualele conditii, tranzactiile sunt suficiente, de asemenea exista in piata un numar adecvat de oferte precum si elementele necesare ajustarii acestora, astfel ca sa se poata fundamenta o analiza care sa conduca la o indicatie asupra valorii de piata a respectivei proprietati. Abordarea poate fi aplicata

Atunci cand este utilizata metoda comparatiei directe , prevederile generale descrise in sectiunea "Abordarea prin piata " a prezentului Ghid , privind selectarea vanzarilor/ofertelor de pe piata si procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului .

In aplicarea acestei metode sunt analizate , comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect.

In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi , acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie .

Elementele de comparatie include : drepturile de proprietate transmise , conditiile de finantare , conditiile de vanzare , cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata , localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU , diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/tipul acesteia

Metode alternative

Atunci cand nu exista suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum : extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metoda de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor, in : metodele capitalizarii directe – metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii - analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Intrucat evaluatorul nu a identificat in piata oferte de inchiriere pentru astfel de proprietati si pentru ca , comparatia decanta s-a bazat pe date certe din piata nu a utilizat alta metoda .

Pe piata specifica, inchirierea de astfel de imobile este un fapt destul de rar intalnit, fapt pentru care nu putem identifica chirii pentru spatii similare, respectiv, nu putem utiliza abordarea prin venit.

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 **36 678** 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 :

	Analiza prin piata	Metode alternative
rezultate in EUR	7 416 EUR	-
rezultate in LEI	36 678 LEI	-
analiza finala in	vederea selectarii indicatiei	asupra valorii
Adecvarea	Buna	-
Precizia	Rezonabila	-

Cantitatea de informatii de piata	suficienta	insuficienta
-----------------------------------	------------	--------------

In baza analizei de mai sus , avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, respectiv faptul ca evaluatorul nu a putut identifica oferte de inchiriere pentru proprietati similare in zona, motiv pentru care nu a putut folosi abordarea prin metode alternative evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului , la data de 09.02.2021 este cea obtinuta in abordarea prin piata .

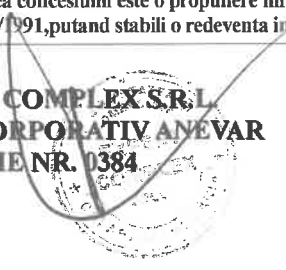
7 416 EUR respectiv 36 678 LEI
Valoare concesiune : 749 lei/an respectiv 62 lei/luna

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele :

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

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

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



EVALUATOR AUTORIZAT



:

Avand in vedere faptul ca nu exista o piata activa privind chirile de imobile similare in zona, evaluatorul a luat in calcul prevederile art 17 din legea 50/1991 . Conform carora "limita minima a pretului concesiunii se stabileste , dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean Calarasi , astfel incat sa asigure recuperarea in 49 de ani a pretului de vanzare al imobilului, in conditii de piata. Rata de capitalizare a imobilului este de 2.04082 % .

Calculul concesiunii este prezentat in tabelul urmator :

Specificatie	Indicatori	Valori (lei)
Suprafata (mp)	376 321	
Valoare imobil		36 678
Rata capitalizare	2.04082%	
Valoare venit anual		749
VNE lunar		62

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 agentiile 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 de comparatie		
		A	B	C
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate transmise	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditiiile pietei	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Localizare :	Calarasi , Jud Calarasi	Calarasi, Peste canalul Siderurgic , DN3, Jud Calarasi	Calarasi, Sos Sloboziei, DN21, , Jud Calarasi	Calarasi, Varianta Nord Jud Calarasi
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	376 321 mp	5000 mp	35 000 mp	2800 mp
Utilitati publice (apa, en el, canalizare)	Fara	Fara	Fara	Fara
Lucrari imediat urmatoare	Da (conform anexa 1 si anexa 2)	Nu	Nu	Nu
Pret total (EURO)		60 000 eur	1 750 000 eur	84 000 eur
Pret/mp (EURO)		12 eur/mp	50 eur/mp	30 eur/mp
Sursa		<u>Www.publi24.ro</u> tel :0735564659, din discutia telefonica pretul este negociabil	<u>Www.olx.ro tel :</u> 0732190649 din discutia telefonica pretul este negociabil	<u>Www.publi24.ro tel :</u> 0723136406 din discutia telefonica pretul este negociabil

a)

Conform paragraf 47 din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2021, 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		-6000	-175000	-84000
EUR/MP		-1.2	-5	-3
Elementul de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pretul probabil de vanzare (eur/mp)		10.8	45	27
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)		10.8	45	27
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)		10.8	45	27
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)		10.8	45	27
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)		10.8	45	27
LOCALIZARE				
Localizare	Calarasi , Jud Calarasi	Calarasi, Peste canalul Siderurgic , DN3, Jud Calarasi	Calarasi, Sos Sloboziei, DN21, , Jud Calarasi Superior	Calarasi, Varianta Nord Jud Calarasi Superior
Corectie unitara sau		0	-20,00%	-20%

procentuala				
Corectie totala pentru localizare		0	-9	-1.35
Pret corectata (eur/mp)		10.8	36	25.65
CARACTERISTICI FIZICE				
UTILITATI DISPONIBILE				
Apa/en. Electrica/canalizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Corectie totala utilitati		0	0	0
Prêt corectat (eur/mp)		10.8	36	25.65
Lucrari imediat urmatoare	Da (conform anexa 1, anexa 2)	Nu	Nu	Nu
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala caracteristici fizice		0	0	0
Prêt corectat		10.8	36	25.65
Pret corectat(EUR/mp)		€ 10.8	€ 36	€ 25.65
Nr.corectii		0	1	1
Corectie totala bruta	Absolut	0	9	1.35
Corectie totala procentuala		0%	2%	5%
Suprafata :376 321 mp				
Opinie eur/mp : € 10.8				
Valoare estimata EURO : 10.8 eur/mp x 376 321 mp= 4 064 267 eur				
Valoare LEI : 20 101 052				
Curs valutar : 4,9458				
Data evaluarii : 09.02.2022				

■ Tip comparabila :

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

■Drepturi de proprietate transferate :

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

■ Restrictii legale :

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

■Conditii de finantare :

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

■Conditii de vanzare :

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

■Conditii de piata :

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

■Localizare :

- s-au corectat negativ comparabilele B si C pentru localizare acestea fiind localizate superior fata de proprietatea subiect

■Caracterisitici fizice -utilitati

-nu au fost necesare corectii pentru utilitati

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

In acest context valoarea rezultata pentru teren prin abordarea prin comparatia directa, analiza pe perechi de date este de 4 064 267 EURO (20 101 052 LEI)

Valoarea terenului dupa scaderea valorii cheltuielilor imediat urmatoare respectiv cheltuieli cu ecologizarea conform Anexa 1 si Anexa 2 :

4 064 267 EUR – 3 986 368 EUR – 70 483 EUR = 7 416 EUR respectiv 36 678 LEI

Valoarea nu contine TVA si a fost estimata in data 09.02.2021

Anexa 1

Lucrari aferente cheltuielilor imediat urmatoare dupa cumparare privind ecologizarea ;

1. Decopertare 33 cm la 1 mp
Conform Metoda Costurilor Segregate Corneliu Schiopolu pag 166-1: 38.2 EUR/MC
inclusiv TVA respectiv 32.10 EUR/MC
 $0.33 \times 376\,321 \text{ mp} \times 32.1 \text{ eur/mc} = 3\,986\,368 \text{ EUR}$

Anexa 2

Costul demolarilor si al desfacerilor elementelor cladirilor conform catalog Metoda Costurilor Segregate Corneliu Schiopolu pag 307 23.24 Eur /mc inclusiv TVA respectiv 19.53 Eur / mc exclusiv TVA

Nr crt	Denumire /suprafata construita	Suprafata construita (mp)	Inaltime (m)	Volum estimat (mc)	Coeficient (10%)	Cost demolare (19.53eur/mc)
1	C1 constructii industriale	1686	15	25290	2529	49 391
2	C2 constructii industriale	592	12	7104	710	13 866
3	C3 constructii industriale	463	8	3704	370	7 226
	Total					70 483 EUR

I. TERASAMENTE

Conține TVA leuro=4,28lei

Denumire element	Desen	Activități efectuate pentru execuția elementului	UM	Material (lei/um)	Manoperă (lei/um)	Transport și utilaje (lei/um)	Coeficient cheltuieli indirecte	Total cost	
								Lei/um	Euro/um
								$E=(A+B+C) \times D$	$F=E \cdot 4,28$
Săpătură manuală cu adâncime 0-2 m b x h x l R/SAPMAN02		<ul style="list-style-type: none"> săpătură pământ încărcat în autovehicol transport pământ la 10 km plata acces la groapa nivelarea cu buldozerul Tipul terenului - mijlociu - tare - foarte tare 	mc	0,0	100,4	1,1	1,610		
Săpătură manuală de la 2,00-6,00 h x h x l R/ MAN26		<ul style="list-style-type: none"> săpătură pământ transport cu roaba încărcat în autovehicol transport pământ la 10 km plata acces la groapa nivelarea cu buldozerul Tipul terenului - mijlociu - tare - foarte tare 	mc	1,3	118,5	4,6	1,609		
Umplutură de pământ cu strat filtrant de pietriș b x h x l R/UMPLPB		<ul style="list-style-type: none"> umplutură pământ 25 cm compactare pământ strat pietriș 10 cm grosime transport 	mc	4,6	91,0	3,4	1,607		
Umplutură de pământ cu strat filtrant de pietriș polistiren b x h x l R/UMPLPOL		<ul style="list-style-type: none"> umplutură pământ compactare pământ strat pietriș 10 cm polistiren extrudat 5 cm grosime transport 	mc	24,5	75,3	9,9	1,598		

Săpătură generală în jurul clădirii + compactare Se calculează b x h x l, se scade suprafața construită clădire, iar perimetrul clădirii stabilește volumul de umplutură R/SME2		<ul style="list-style-type: none"> pichetare strat balast întindere pat balast cilindrare balast transport 	mc	32,7	23,4	53,8	1,578		
Săpătură generală în jurul clădirii + umplutură în jurul clădirii + compactare Se calculează b x h x l, se scade suprafața construită clădire, iar perimetrul clădirii stabilește volumul de umplutură R/SME2		<ul style="list-style-type: none"> săpătură generală la cotă executarea transportului unei păți din pământ umplutură în jurul clădirii evacuarea pământului în surplus compactarea pământului transport 	mc	0,0	93,7	29,6	1,601		

COSTUL DEMOLĂRILOR ȘI AL DESFACERILOR ELEMENTELOR CLĂDIRII

1 € = 4,28

Costurile conțin TV

NR. CRT	DENUMIRE OPERAȚIUNE DEMOLARE, DESFACERE	COSTUL UNITAR AL DEMOLĂRII, DESFACERII	DESCRIEREA ACTIVITĂȚII
1	DEMOLAREA PEREȚILOR DESPĂRȚITORI DIN CĂRĂMIDĂ 7 CM GROSIME	34,29 LEI/MP RPCG29A1 8,01 €/MP	Demolarea se face inclusiv cu tencuiala existentă pe perete, inclusiv curățenie
2	DEMOLAREA PEREȚILOR DIN PAIANTĂ	21,64 LEI/MP RPCT4A1 5,05 €/MP	Demolarea se execută inclusiv cu tencuiala existentă pe perete și curățenie
3	DEMOLAREA ZIDURILOR DE CĂRĂMIDĂ, BCA, CU GROSIMI MAI MARI DE 12,5 CM	99,46 LEI/MC RPCG29C1 23,24 €/MC	Demolarea zidurilor se execută inclusiv cu tencuiala, în costul demolării este inclusă și curățenia
4	DEMOLAREA BETONULUI SIMPLU CU MIJLOACE MECANICE	108,75 LEI/MC RPCB18F1 25,41 €/MC	Demolarea cu ciocanul pneumatic a betonului simplu și efectuarea curățeniei
5	DEMOLAREA CU MIJLOACE MECANICE A BETONULUI ARMAT	177,35 LEI/MC RPCB18G1 41,43 €/MC	Demolarea cu ciocanul pneumatic a betonului simplu și efectuarea curățeniei
6	DESFACEREA TENCUIELILOR INTERIOARE	8,30 LEI/MP RPCJ35A1 1,93 €/MP	Desfacerea tencuielilor drisucite inclusiv zugrăveala, evacuare moloz
7	DESFACEREA TENCUIELILOR EXTERIOARE DIN PRAF PIATRĂ, MOZAIC	28,34 LEI/MP RPCJ35B1 6,63 €/MP	Desfacerea tencuielilor drisucite inclusiv zugrăveala, evacuare moloz
8	DESFACEREA PLACAJELOR DE FAIANȚĂ, GRESIE, PLACA CERAMICĂ	41,23 LEI/MP RPCM33A1 9,63 €/MP	Desfacerea placajelor fără recuperare și evacuarea moloz
9	DESFACEREA PLACAJELOR DE MARMURĂ, GRANIT, PIATRĂ	83,22 LEI/MP RPCM33B1 19,45 €/MP	Desfacerea placajelor de marmură, granit cu recuperarea plăcilor 80%, evacuare moloz
10	DESFACEREA TAPETELOR LAVABILE	5,60 LEI/MP RPCMD1 1,31 €/MP	Desfacerea foilor de tapet, curățire pereți de clei, curățenie
11	DESFACEREA PROFILELOR, ORNAMENTELOR LA PEREȚI ȘI TAVANE	26,05 LEI/ML RPCN12A1 6,09 €/ML	Desfacerea profilelor la tavane și pereți, evacuarea molozului
12	DESFACEREA DUȘUMELELOR DIN SCÂNDURĂ, DULAPI	7,83 LEI/MP RPCK41A1 1,83 €/MP	Desfacerea dușumelor din dulapi sau scândură, evacuarea materialelor

Descriere

Vind 5000 mp teren intravilan in zona pod peste canalul siderurgic, cu iesire la centura DN3 Centura vest
Deschiderea la DN3 ese de 39,3 m .

Terenul este un trapez cu urmatoarele cote :

Latimi $l_1=39,3\text{m}$; $l_2=21,5\text{m}$

Lungimi $L_1=128,96\text{m}$; $L_2=125,57\text{m}$

Acces la racordare energie electrica

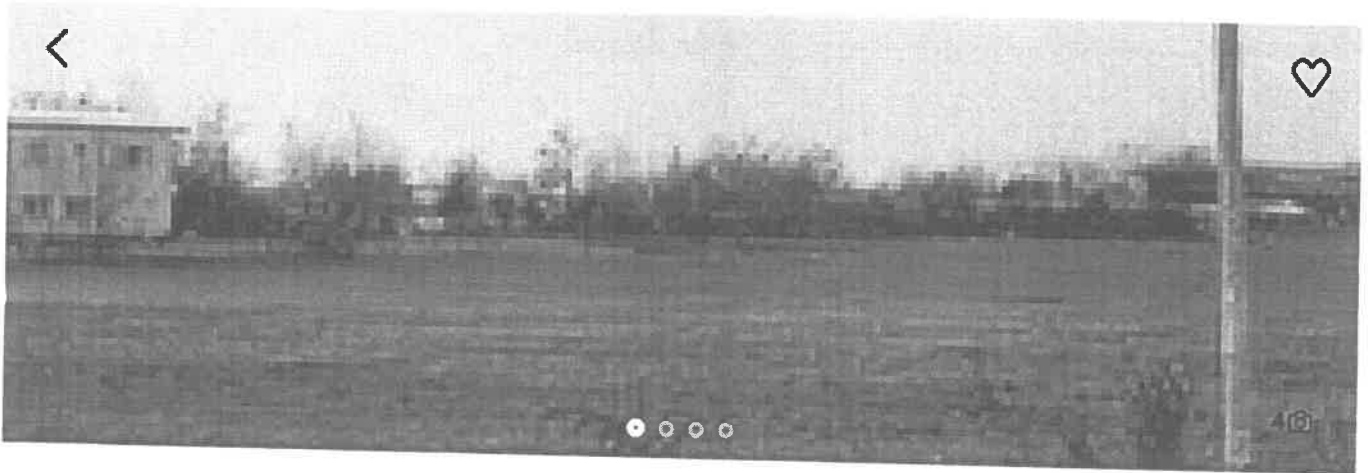
60000€ ur

12 e/ mp

0735564654

Verificat
telefonice





27 ianuarie 2022

Teren intravilan DN21 - sos. Sloboziei

50 € Prețul e negociabil

Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Teren intravilan in suprafata de 35.000 mp compact, in zona aeroportului din Calarasi cu deschidere la DN21 de 120 ml. Se vinde doar integral, nu se lotizeaza.

0732190649

[Raportează](#)
[[/oferta/abuse/232994830/](#)]

Verificat
telefonik
Q

Chirita Alexandru

Pe OLX din ianuarie 2012

Activ ieri la 12:11

27



Descriere

vand 2800 mp de teren , intravilan , la fostele sere din Calarasi.
acte in regula.

poate fi impartit in doua si vandut separat.
pretul nu este negociabil. telefon

Vezi detalii pe www.romimo.ro

30€ / mp
0723 136 406

FA OFERTA

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 8

Raporteaza



Catana Mariuca

Telefon validat

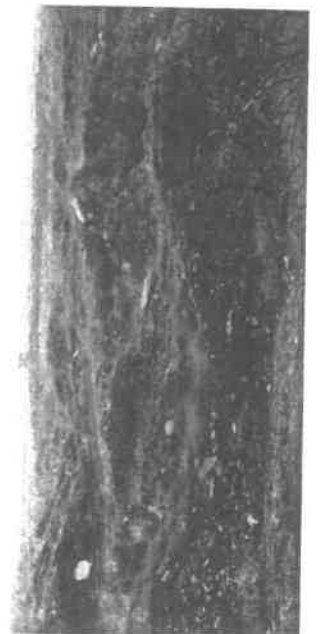
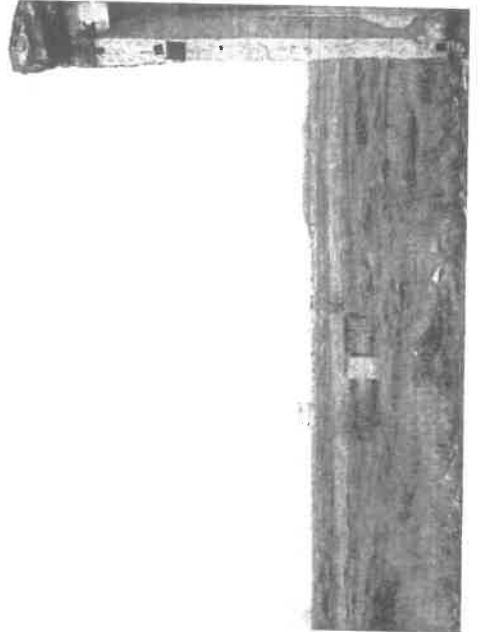
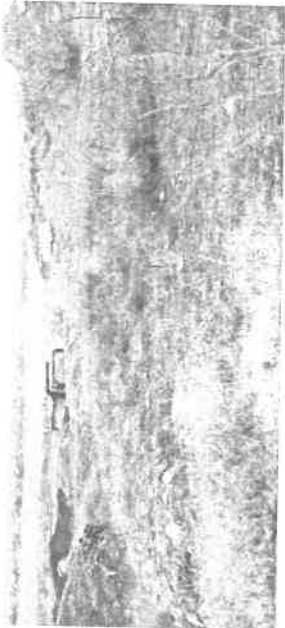
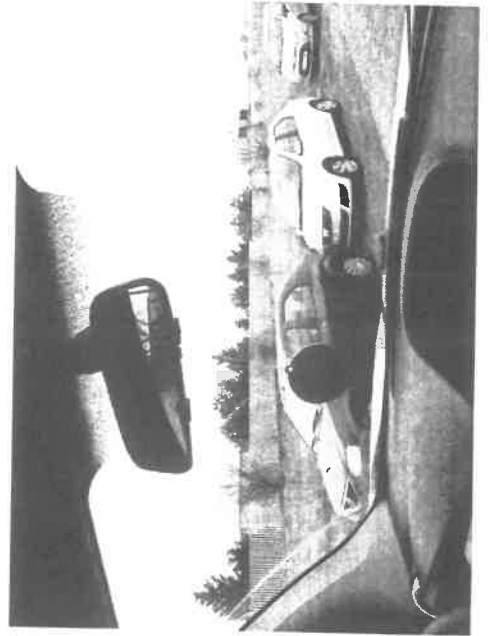
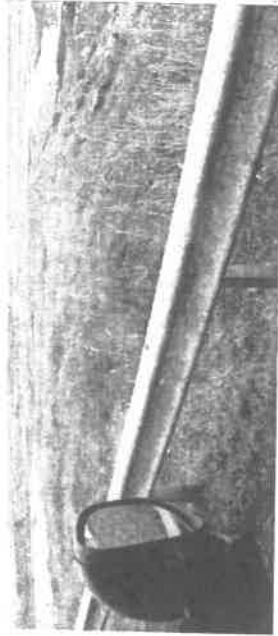
Vezi toate anunturile

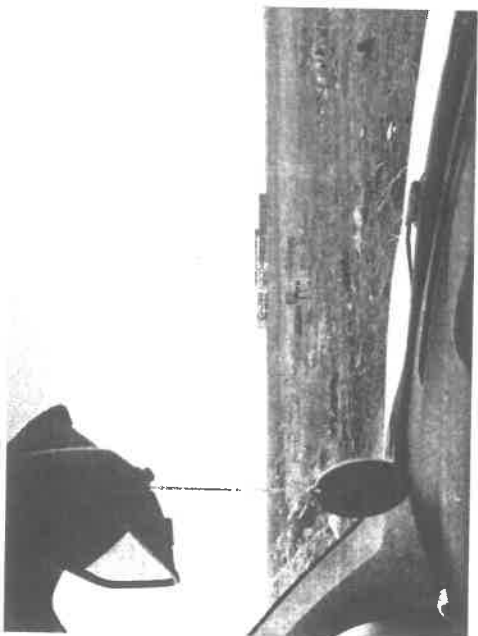
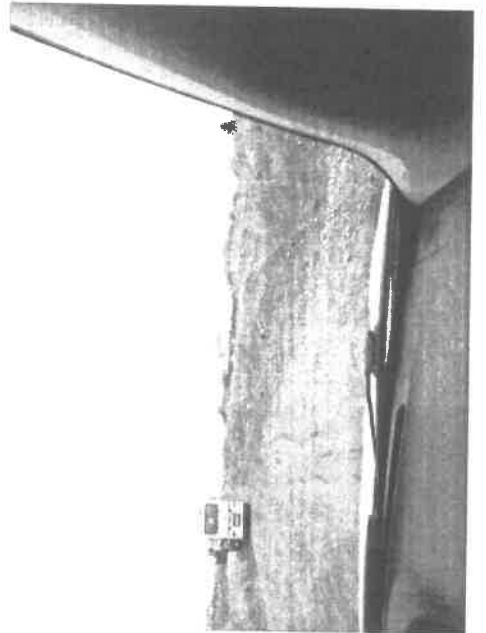
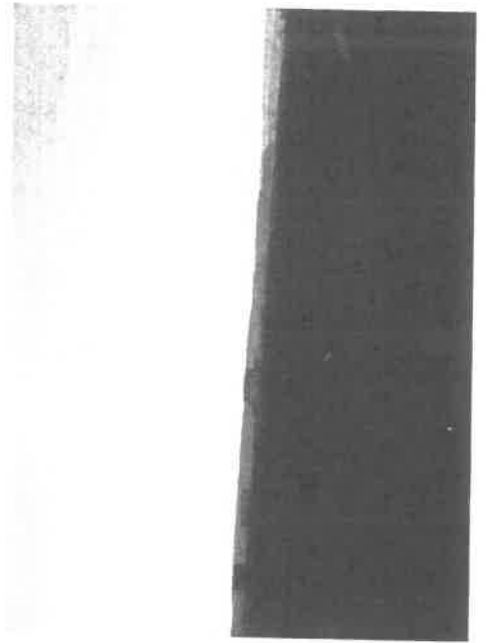
Urmareste

Verificat
telefon
I

Distribuie anuntul pe









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

Nr. cerere 53769
Ziua 12
Luna 10
Anul 2017

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30327 Calarasi



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Calarasi, Jud. Calarasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30327	Din acte: 408.000 Masurata: 376.321	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53769 / 12/10/2017	
Act Normativ nr. 1349, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 15732, din 05/10/2017 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE-PUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL CALARASI, domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

31

2

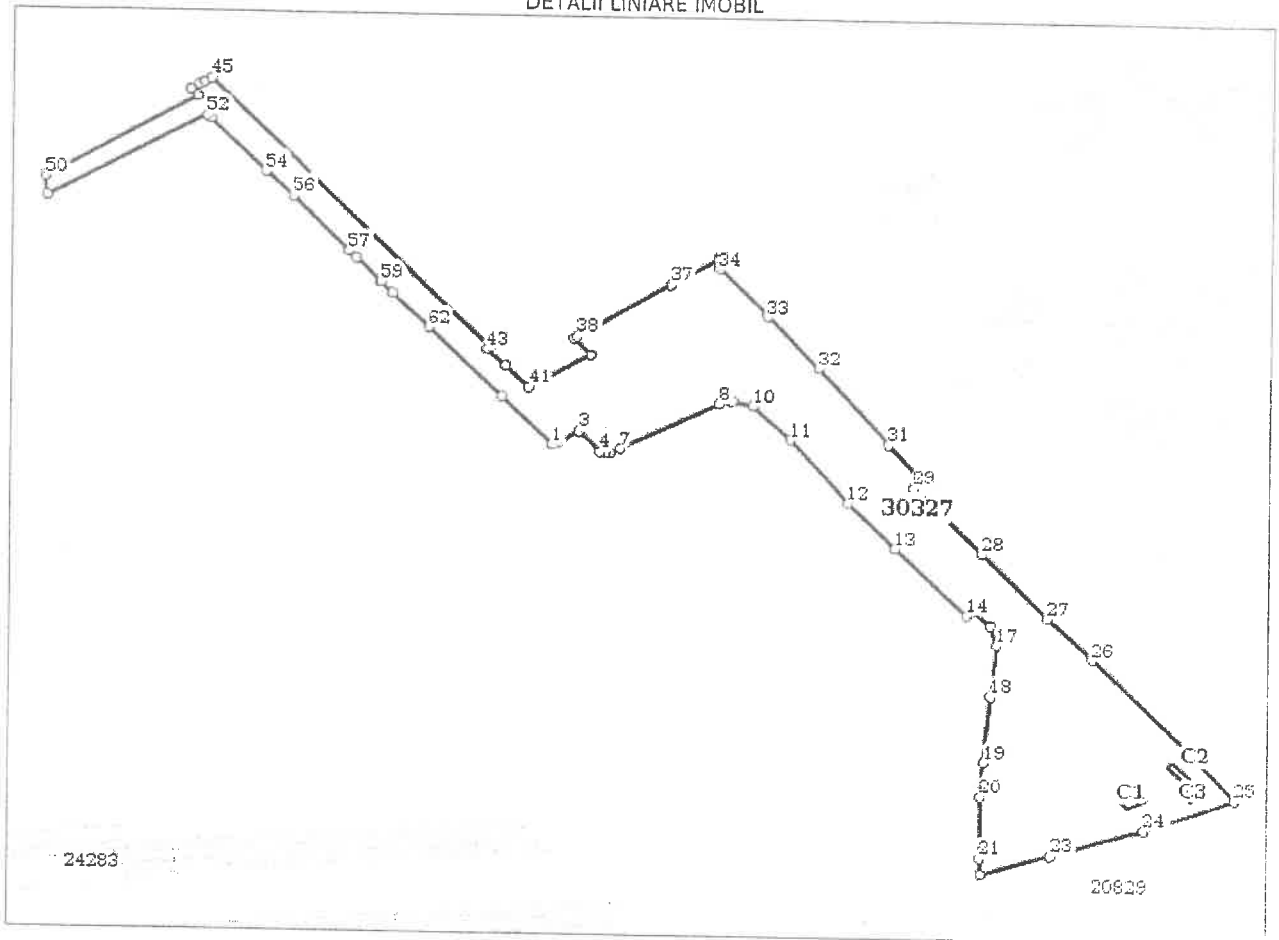
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30327	Din acte: 408.000 Masurata: 376.321	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	376.321	93	427/1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30327-C1	construcții industriale și edilitare	1.686	Fara acte	S. construita la sol:1686 mp; Construcție în regim P, Scd = 1686mp
A1.2	30327-C2	construcții industriale și edilitare	592	Fara acte	S. construita la sol:592 mp; Construcție în regim P, Scd = 592mp
A1.3	30327-C3	construcții industriale și edilitare	463	Fara acte	S. construita la sol:463 mp; Construcție în regim P, Scd = 463mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	10.588	2	3	44.26	3	4	58.643
4	5	8.049	5	6	8.723	6	7	18.628
7	8	191.878	8	9	21.475	9	10	33.944
10	11	96.166	11	12	168.685	12	13	127.389
13	14	188.302	14	15	18.3	15	16	40.688
16	17	44.054	17	18	116.039	18	19	150.664
19	20	78.255	20	21	139.561	21	22	35.23
22	23	118.618	23	24	159.527	24	25	164.706
25	26	391.411	26	27	115.241	27	28	177.376
28	29	182.262	29	30	28.711	30	31	84.261
31	32	206.597	32	33	141.161	33	34	131.384
34	35	21.205	35	36	3.803	36	37	98.824
37	38	191.343	38	39	6.918	39	40	46.238
40	41	124.564	41	42	60.035	42	43	48.314
43	44	7.063	44	45	746.414	45	46	13.882
46	47	10.576	47	48	17.838	48	49	18.846
49	50	305.695	50	51	42.883	51	52	316.663
52	53	8.377	53	54	147.979	54	55	1.662
55	56	69.481	56	57	151.047	57	58	18.41
58	59	66.243	59	60	0.861	60	61	31.468
61	62	95.584	62	63	197.082	63	1	132.621

** 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 dezbaterile 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. 211.

Data soluționării,

18-10-2017

Data eliberării,

20.10.17

Asistent Registrator,

NELA IONITA
 (parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



CALANISI

21067

25688

20852

23686

23698

20393

20832

20830

20829

26542

26543

26517

30027

31300

32017

30031

31713

28104

28103

28116

10332

26538

26532

26533

27164

21124

24283

20336

24209

34



SC „SIDERCA“ SA - CALARAȘI

FLUXUL DE 1,8 MIL. TONE OȚEL / AN

DEZAFECTAREA ȘI VALORIFICAREA
OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

STUDIU

Pr. Nr. 64 212

DIRECTOR GENERAL

ION MOLDOVANU

DIRECTOR TEHNIC

RADU PIVNICERU



ACEST DOCUMENT ARE CA AUTOR S.C. IPROMET S.A. SI
POATE FI FOLOSIT, IN EXCLUSIVITATE, NUMAI IN SCOPUL
IN CARE ESTE FURNIZAT, CONFORM PREVEDERILOR
CONTRACTUALE SI NU POATE FI REPRODUS, COPIAT
INTRUZIANT SAU INTREBUINȚAT, INTEGRAL SAU PARTIAL,
DIRECT SAU INDIRECT, IN ALTE SCOPURI FARA PERMISIUNEA
PREALABILA A S.C. IPROMET S.A., ACORDATA LEGAL IN SCRIS.

MAI 1999

IPROMET – SA București

SIDERCA SA Călărași
Fluxul de 1,8 mil tone oțel/an
Dezafectarea și valorificarea
obiectivului de investiții
Studiu
Pr. nr. 64.212

FOAIE DE SEMNĂTURI

Sef Secție Tehnologie
Sef Grupa T2
Sef Proiect
Proiectanți

Ing. Gh. Dinescu
Ing. N. Balancea
Ing. M. Ionescu
Ing. E. Stoian
Ing. E. Seifert
Ing. M. Semenescu
Ing. M. Măciucă

Sef Grupă T1
Proiectanți

Ing. I. Popescu
Ing. Gh. Braniște
Ing. N. Gostache
Ing. N. Mihai
Ing. A. Leancu
Ing. I. Cicu

Sef Grupă T5
Proiectant
Sef Secție TVH
Sef Grupă I1
Sef Grupă I3
Proiectanți

Ing. Gh. Enuică
Ing. D. Iordache
Ing. D. Anastasiu
Ing./E. Groza
Ing./V. Bolcu
Ing./R. Petcu

Sef Grupă I4
Proiectanți

Ing. D. Drăgulescu
Ing. C. Begiu
Ing. I. Croitoru
Ing. I. Pantazi
Ing. I. Nicu

Sef Secție Electrice
Sef Grupă E1
Proiectanți

Ing. V. Dobrotă
Ing. I. Ionescu
Ing. L. Crăiete
Ing. D. Scarlat
Ing. Gh. Matei
Ing./M. Drăgulescu

Sef Secție Construcții
Proiectant

IPROMET – SA București

SIDERCA SA Călărași
Fluxul de 1,8 mil tone oțel/an
Dezafectarea și valorificarea
obiectivului de investiții
Studiu
Pr. nr. 64.212

CUPRINS

FOAIE DE GARDĂ	1
FOAIE DE SEMNĂTURI	2
CUPRINS	3
BORDEROUL ANEXELOR	4
MEMORIU	6
<u>1. Date generale</u>	6
<u>2. Obiectul proiectului.</u>	8
<u>3. Baza de proiectare.</u>	8
<u>4. Sectoarele combinatului care vor rămâne în funcțiune.</u>	8
<u>5. Sectoarele combinatului care se dezafectează.</u>	9
<u>6. Dezafectarea și valorificarea mijloacelor fixe.</u>	10
6.1. Utilaje tehnologice	15
6.1.1. Sector furnale – aglomerare	15
6.1.2. Oțelăria cu convertizoare și turnare continuă	25
6.1.3. Instalația de valorificare a zgurii	27
6.1.4. - Sector refractare	28
6.1.6. Secția de prelucrare a materialelor feroase re folosibile, amplasament Grădiștea	33
6.2 Utilități	34
6.2.1. Instalații termoelectrice	34
6.2.2 - Sector hidrotéhic	40
6.2.3. - Instalații alimentare electrice	47
6.2.4. - Sectorul plan general și transporturi	51
6.3. Construcții metalice	56
<u>7. Măsurile generale de tehnica securității și protecția muncii.</u>	58
<u>8. Evaluarea tonajului de utilaje, instalații, construcții metalice și materiale care se dezafectează.</u>	64
<u>9. Analiza economică</u>	77
<u>10. Suprafețe de teren libere, existente sau eliberate prin dezafectarea unor construcții și instalații</u>	88
<u>11. Concluzii.</u>	92
12. Anexe	96 - 2 2 2

IPROMET – SA București

SIDERCA SA Călărași
Fluxul de 1,8 mil tone oțel/an
Dezafectarea și valorificarea
obiectivului de investiții
Studiu
Pr. nr. 64.212

BORDEROUL ANEXELOR

Liste de utilaje, echipamente și construcții metalice care se dezafectează

- Nr. 1 Gospodăria de materii prime
- Nr. 2 Fabrica de aglomerare
- Nr. 3 Furnale
- Nr. 4 Oțelăria cu convertizoare și turnare continuă
- Nr. 5 Instalația de valorificare a zgurii
- Nr. 6 Fabrica de var
- Nr. 7 Secția de sinterizare a dolomitei
- Nr. 8 Secția de fabricare a blocurilor dolomitice
- Nr. 9 Secția forjă - tratamente termice
- Nr. 10 Atelier modelărie
- Nr. 11 Atelierul de reparații electrice
- Nr. 12 Turnătorie
- Nr. 13 Secția de prelucrare a materialelor feroase re folosibile
- Nr. 14 Centrala uzinală de aer comprimat
- Nr. 15 Stația de descărcare păcură
- Nr. 16 Stații și rețele uzinale (SRTU)
- Nr. 17 Fabrica de oxigen
- Nr. 18 Instalații epurare
- Nr. 19 Plan general și transporturi
- Nr. 20 Instalații electroenergetice
- Nr. 21 Construcții metalice
- Nr. 22 Laminorul de profile mijlocii
- Nr. 23 Laminorul universal de profile mijlocii
- Nr. 24 Notă privind dezafectarea și valorificarea fluxului de 1,8 milioane tone oțel/an de la SIDERCA SA Călărași
- Nr. 25 Adresa ICMRS Galați din 17.03.1999 privind interesul SIDEX SA de a cumpăra de la SIDERCA Călărași utilaje la mâna a doua

PIESE DESENATE

1. Plan de situație incintă SC "SIDERCA" SA

64.212-213664

PROMET – SA București

SIDERCA SA Călărași
Fluxul de 1,8 mil tone oțel/an
Dezafectarea și valorificarea
obiectivului de investiții
Studiu
Pr. nr. 64.212

2. Plan de situație zona Grădiștea
3. Schema electrică bloc

64.212-213665
64.212-213636

IPROMET – SA București

SIDERCA SA Călărași
Fluxul de 1,8 mil tone oțel/an
Dezafectarea și valorificarea
obiectivului de investiții
Studiu
Pr. nr. 64.212

MEMORIU

1. Date generale

Societatea Comercială "SIDERCA" SA Călărași a fost înființată c
Hotărârea Guvernului Nr. 29 din 1991, prin preluarea patrimoniului
Combinatului Siderurgic Călărași.

Conceput inițial pentru o capacitate de 10 milioane tone oțel pe an, în
1977 s-a aprobat realizarea unei prime capacități de 4 milioane tone oțel pe
an, în două etape:

Etapa I-a 0,4 milioane tone oțel pe an, în componența căreia intră
următoarele obiective:

- oțelăria electrică cu turnare continuă;
- laminorul de profile mijlocii;
- secția de construcții metalice.

Această etapă a fost pusă în funcțiune eșalonat între anii 1979-1981.

Etapa II-a 3,6 milioane oțel pe an în componența căreia intră
următoarele obiective:

- sector furnale- aglomerare și gospodăria de materii prime (2 furnale
și 2 fabrici de aglomerare),
- uzina cocsochimică (2 baterii de cocsificare);
- oțelăria cu convertizoare;
- laminorul de profile grele, șină și semifabricate;

- laminorul universal de profile mijlocii;
- utilitățile aferente fluxului (oxigen, energie termică și electrică, apă, piese de schimb, fier vechi, drumuri și căi ferate, produse refractare etc)

Din această etapă au fost proiectate și în parte finalizate lucrările unei subetape de 1,8 milioane tone oțel pe an, obiectivele din cealaltă subetapă de 1,8 milioane oțel pe an (Fabrica de aglomerare Nr. 2, Furnalul Nr. 2, Bateria Nr. 2 și utilitățile aferente), fiind sistate de Ministerul Economiei Naționale în Ianuarie 1990.

Din prima etapă de 1,8 milioane tone oțel pe an a fost pusă în funcțiune Bateria Nr. 1 pentru cocsificarea cărbunelui.

La restul obiectivelor, din cauza lipsei fondurilor, nu au mai fost făcute lucrări începând cu anul 1990 și nici operații pentru conservarea lucrărilor efectuate.

Deoarece recesiunea industriei românești și în special a industriei constructoare de mașini, nu va duce în viitor la cerințe mai mari de oțel, păstrarea lucrărilor executate pentru fluxul de 1,8 milioane tone oțel pe an nu se justifică.

Și piața mondială are surplus de produse din oțel, deci posibilitatea exportului este foarte mică.

Lucrările de conservare a obiectivelor executate necesită fonduri mari, aproape egale cu fondurile pentru finalizarea lor.

Din aceste considerente, dezafectarea obiectivelor executate și valorificarea lor prin vânzare ca utilaje, piese de schimb sau fier vechi, considerăm că este singura soluție viabilă din punct de vedere economic.

Vânzarea de utilaje sau construcții metalice, de la societăți la care Fondul Proprietății de Stat este acționar, se va face conform legii, cu respectarea normelor elaborate în temeiul prevederilor art. 55 din Legea nr. 58 / 1991, aprobate prin H.G. nr 634 / 1991, cu completările H.G. nr. 758 / 1991 și H.G. nr. 545 / 1992, precum și Ordonanța Guvernului nr. 39 / 1995. Vânzarea mijloacelor fixe este reglementată prin Legea nr 15 / 1994.

2. Obiectul proiectului.

Proiectul analizează lucrările care sunt necesare pentru dezafectarea fluxului de 1,8 milioane tone oțel pe an, costurile de dezafectare pentru utilaje, construcții metalice și căi ferate și veniturile care se estimează că se pot) obțin din valorificarea materialelor ca fier vechi sau utilaje vândute ca atare.

3. Baza de proiectare.

Baza de proiectare o constituie contractul de proiectare Nr. 11.467/1999.

4. Sectoarele combinatului care vor rămâne în funcțiune.

- oțelăria electrică cu turnare continuă;
- laminorul de profile grele, șină și semifabricate;
- secțiile de construcții metalice și prelucrări mecanice, care în prezent nu mai fac parte din combinat;
- portul;
- magazia generală;
- secția de prelucrare a materialelor re folosibile, amplasamentul din ncintă;

Pentru asigurarea cu utilități se mențin în exploatare:

- centrala de termoficare – recuperare, care alimentează și orașul;
- stația de tratare apă, de lângă oțelăria cu convertizoare;
- centrala de abur, aflată în centrala de suflante, care va alimenta pompa de vid din OE;
- stații și rețele termo uzinale (parțial)
- priza de apă cu stația de pompe;
- stația de tratare apă industrială;
- gospodăria uzinală de apă;
- gospodăria de apă L.P.G.S;
- alimentarea cu apă din sursa Modelu;
- stații și rețele de alimentare cu energie electrică (parțial)

5. Sectoarele combinatului care se dezafectează.

- furnale-aglomerare, format din:
 - Gospodăria de materii prime;
 - Fabrica de aglomerare;
 - Secția furnale;
- oțelăria cu convertizoare
- instalația de valorificare a zgurii
- refractare, format din:
 - Fabrica de var;
 - Fabrica de dolomită sinterizată;
 - Fabrica de blocuri dolomitice.
- întreținere, format din;
 - Secția forjă- tratamente termice;
 - Atelierul modelărie;
 - Atelierul reparații electrice;

- Secția turnătorie.
- secția de prelucrare a materialelor re folosibile, amplasament Grădiștea.

- termoenergetic, format din;

- Centrala de aer comprimat;

- Depozitul uzinal de păcură;

- Fabrica de oxigen;

- Stații și rețele termo uzinale (parțial);

- Laminorul de profile mijlocii;

- Laminorul universal de profile mijlocii.

6. Dezafectarea și valorificarea mijloacelor fixe.

În cazul unor instalații care sunt uzate fizic și moral și pentru care lucrările de repunere în funcțiune necesită valori mari de investiții, apare necesitatea dezafectării lor și valorificarea subansamblelor sau a părților din construcție care pot fi folosite la alte instalații.

Subansamblele care se pot utiliza se pot încadra în următoarele categorii:

- tipizate, cum ar fi elemente de transportoare, cuplaje, armături, flanșe etc;

- de largă utilizare, cum sunt motoarele electrice și reductoarele de catalog, frâne, ciururi, concasoare, dozatoare, ventilatoare etc;

- de utilizare restrânsă, care se pot folosi numai la instalații similare, aflate în combinat sau în alte unități;

- unicate de dimensiuni și greutate mari, care nu se mai regăsesc la alte utilaje de același tip, existente în exploatare.

Din punct de vedere al felului de materiale, care pot apărea la dezafectarea unor instalații din industria siderurgică, pot fi:

- piese din oțel de diferite dimensiuni sau părți din pereții diferitelor tipuri de cuptoare, care se dezafectează, cum ar fi: cuptoare de elaborare oțel, electrice, convertizoare sau Siemens- Martin, baterii de cocsificare, furnale etc,
- piese din fontă provenite în special de la blindaje și de la batiurile de utilaje,
- țevi de diferite dimensiuni, din oțel carbon, oțel inoxidabil sau neferoase,
- recipienti de diferite dimensiuni,
- pompe pentru diferite lichide, armături și vane de diferite dimensiuni și din diferite materiale,
- motoare electrice și aparataj electric divers, inclusiv transformatoare,
- cărămidă refractară,
- cabluri din cupru sau aluminiu,
- piese masive din cupru, care provin de la instalațiile de turnare continuă sau de la sistemul de alimentare cu energie electrică la cuptoarele electrice,
- benzi din cauciuc cu sau fără inserție metalică, provenite de la transportoarele care se dezafectează,
- lemn și sticlă, provenite de la dezafectarea închiderilor de hală,
- grinzi și stâlpi din metal sau beton,
- alte materiale.

Lucrările de dezafectare vor trebui precedate de un studiu al pieței, pentru a se stabili care din subansamble au desfacere asigurată, sau la care pot apărea potențiali cumpărători.

Demontarea acestor subansamble, sau părți din construcție, trebuie efectuată cu atenție, iar depozitarea lor trebuie să fie făcută în condiții corespunzătoare, până la vânzare.

Lucrările de dezafectare a instalațiilor se execută cu aceleași utilaje cu care au fost montate, macarale, trolii, palane, aparate de tăiere cu flacăra, unelte de lăcătușerie etc,

Părțile din utilaje, instalații sau construcții, care nu se pot valorifica ca atare, vor fi dezmembrate cu flacăra și folosite ca fier vechi, la cuptoarele de elaborat oțel sau la turnătoriile de oțel sau fontă.

Pe grupe de utilaje care se pot valorifica ca atare sau numai în părți componente putem deosebi:

1. Utilaje de transport:

- transportoare cu bandă;
- transportoare cu plăci;
- transportoare elicoidale;
- elevatoare ;
- transbordoare.

2. Utilaje de ridicat și transportat de diverse tipuri:

- poduri rulante simple sau cu două cârlige,
- poduri rulante cu graifăr sau electromagnet,
- macarale portal,
- macarale pivotante,
- grinzi rulante suspendate.

3. Utilaje de sfărâmat, concasare, granulare și măcinare.

- concasoare cu fălci,
- concasoare cu valțuri,
- mori cu ciocane,

- electrice
- curenți slabi și telefonie
- termoenergetice
- hidrotehnice

07 – Plan general și transporturi

08 – Centrala turbinelor de detentă (nu s-a proiectat și nu s-a executat)

09 – Anexe:

- hala de reparat oale
- hala de preparare masă refractară
- mașina de turnat fontă pe bandă
- evacuarea zgurii granulate
- laborator
- anexa industrială
- baza de întreținere sectorială
- magazie de refractare

Tehnologia dezafectării

Având în vedere amploarea și complexitatea lucrărilor de dezafectare a obiectivelor de mai sus, pentru realizarea acestor lucrări, se vor avea în vedere următoarele:

- situația reală din teren a fiecărui obiect și inventarul exact al utilajelor, echipamentelor, instalațiilor și construcțiilor metalice care se dezafectează, pe baza cărora se va întocmi un plan și program de dezafectare;

— 51 —

- electrice
- curenți slabi și telefonie
- termoenergetice
- hidrotehnice

08 – Plan general și transporturi

– Fornal nr. 1

Obiect: 01 – Alimentarea furnalului

- stația de derivație
- estacada buncărelor
- banda de încărcare
- desprăfuire centrală
- circuite evacuare retur (aglomerat și cocs mărunț)

02 – Secția de elaborare

- furnalul propriu-zis
- hala de turnare
- instalațiile de granulare a zgurii
- CAMC
- ascensor de persoane și material

03 – Preîncălzitoare aer

04 – Epurarea gazelor arse

- brută
- fină

05 – Centrala de suflante

- corp principal
- turnuri de răcire

06 – Stații și rețele exterioare

Valorificarea poate fi făcută, atât prin montarea la instalații similare din unitatea respectivă, cât și prin valorificarea la terți.

Utilajele și subansamblele, care pot fi valorificate la terți, vor fi recondiționate, pentru a se obține o valoare de vânzare cât mai mare.

Pentru dezafectarea și valorificarea în vederea vânzării, este necesar să fie rezolvate următoarele aspecte:

- stabilirea unui program de succesiune logică a demontărilor, pe grupe de mijloace fixe, sau specific de lucru;
- împărțirea echipamentelor, sau părților componente, pe categorii, de exemplu, tipizate, de largă utilizare, de utilizare redusă și unicate;
- găsirea eventualilor cumpărători, pentru utilajele care trebuiesc valorificate;
- verificarea și expertizarea stării tehnice a utilajelor, sau elementelor componente a acestora;
- organizarea depozitării și evidenței fizice și contabile;
- pregătirea de documentații, sub formă de fișe cu caracter tehnic, pe tipuri de produse și difuzarea lor la potențialii cumpărători;
- stabilirea unor limite de prețuri, în funcție de starea tehnică a echipamentelor și prețurilor practicate în acel moment.

În privința construcțiilor, mai ales a construcțiilor din cărămidă și beton, este recomandabil să fie închiriate sau folosite ca depozite pentru utilajele care se conservă.

La aceste construcții, cheltuielile cu demolarea nu sunt acoperite de valoarea materialelor care se valorifică.

Pentru construcțiile metalice, hale sau estacade, deși prin dezafectare se pierd unele componente, mai ales dacă îmbinarea inițială a fost făcută cu sudură, valorificarea este mai ușoară, construcția respectivă poate fi

- mori cu bile.

4. Utilaje de alimentare - dozare.

- alimentatoare vibrante,
- alimentatoare elicoidale,
- dozatoare cu bandă,
- dozatoare cu pâlnie cântar.

5. Utilaje de amestec - omogenizare.

- amestecătoare biax,
- amestecătoare rapide,
- betoniere cu amestec forțat.

6. Utilaje de presare și forjare.

- prese hidraulice,
- prese cu fricțiune,
- prese de extrudare,
- prese de forjare,
- ciocane de forjare.

7. Cuptoare diferite..

- cuptoare electrice de elaborare,
- cuptoare cu inducție,
- convertizoare,
- cuptoare de forjă,
- cuptoare de tratament termic și CIF,
- cuptoare rotative.

Din aceste utilaje, sau din altele care se dezafectează, se pot valorifica atât subansamble complete, cât și părți de instalație, ca motoare electrice, pompe, aparataj electric și hidraulic, conducte, armături etc.

- concasoare giratorii și cu 4 valțuri
- ciururi vibrante
- dozatoare automate cu bandă
- transportoare cu bandă

Sunt montate în următoarele hale:

- stația cu culbutoare pentru descărcarea vagoanelor
- siloz materiale diverse
- stațiile de concasare și sortare minereuri
- stații concasare - sortare calcar
- stații concasare cocs
- stație de predozare șarjă aglomerare

Demontarea acestor utilaje se realizează cu ajutorul mijloacelor de ridicare existente în hale: poduri și grinzi rulante și electropalane, care, la rândul lor se vor demonta ultimele, după terminarea demontării utilajelor tehnologice.

La stația de predozare, transportoarele cu bandă și cărucioarele de descărcare de la cota +20,00 m se demontează cu grinda rulantă de 2,5t de la cota +27,50 m. Buncărele metalice se desfac în virole sau segmenti care se scot din hală prin deschiderea pereților laterali (prin care s-a făcut montarea inițială) sau prin ușile din frontoane (dacă dezmembrarea se face la dimensiunea ușilor).

6.1.1.2. – Fabrica de aglomerare

În hale închise sau acoperite (stația de dozare, corpul principal, stația de sortare) sunt montate :

- dozatoare automate cu bandă
- buncăre și pâlnii metalice
- mașina de aglomerare

— 441 —

- concasor de aglomerat
- ciururi vibratoare
- transportoare cu bandă

Acestea se demontează cu ajutorul podurilor și grinzilor rulante și al electropalanelor prevăzute în hale, începând cu utilajele din zonele superioare.

Astfel în corpul principal demontarea se va realiza utilizând podurile rulante de 50/12 și 12,5 tf, precum și electropalanele de 16 și 2tf în următoarea ordine:

- turn –cota +34,00m : benzile de șarjă și pat.
- turn –cota +28,00m : buncărele de șarjă și pat cu instalațiile lor de cântărire pe doze.
- hala benzii – cota +23,00m : focarul mașinii de aglomerare (zidărie refractară, construcții metalice și instalațiile de gaz și aer).
- hala benzii – cota +23,00m : concasorul de aglomerat și mașina de aglomerare (cap antrenare, cap întoarcere, cărucioare, camere de absorbție).
- hala benzii - cota +16,00m : plug și construcția metalică de susținere.
- hala benzii - cota +10,30m : buncăre metalice pentru aglomerat căzut.
- hala benzii - cota +0.00m : transportoare cu racleți.
- cota +4,90m (exterior, în aer liber) : conductele colectoare (se dezafectează cu macarale mobile pe pneuri de 10 – 15 tf).
- cota +0,00m (exterior, în aer liber) : răcitorul circular (buncăre, construcție metalică, platforme, tubulatură, insuflare aer,

ventilatoare de răcire, grupuri moto – reductoare de antrenare, dispozitive cu plug de descărcare).

Se dezafectează cu macaraua mobilă de 25tf.

La stația de dozare, ca și la predozarea din gospodăria de materii prime, buncărele metalice se pot scoate prin deschiderea pereților laterali ai stației, sau în segmente mai mici prin ușile din frontoane.

Tobe de amestec (\varnothing 5x15 și \varnothing 5x25 m), amplasate în aer liber, se demontează cu macaraua mobilă de 25tf.

La stația de sortare, ciururile de aglomerat și clapetele auxiliare se dezafectează cu podul rulant monogrindă de 5tf.

6.1.1.3. – Furnalul nr.1

În stația de derivație, închisă și acoperită, utilajele de demontat sunt :

- transportoare cu bandă
- cărucioare de distribuție
- elemente de legătură

Dezafectarea se realizează cu podul rulant de 5tf, de la cota +41,30m, în succesiunea coborâtoare a platformelor de lucru și anume : +36,40m ; +31,50m și +28,0m, după care se demontează podul rulant și construcția metalică a stației, cu ajutorul schelelor auxiliare și a unei macarale mobile.

Situația este similară în estacada buncărelor, unde pentru demontarea utilajelor (transportoare cu bandă, cărucioare de distribuție, alimentatoare și pâlnii vibratoare, pâlnii cântar) se vor utiliza mijloacele de ridicare din dotarea estacadei: pod rulant de 5tf și electropalanele de 2 și 5tf. Ordinea de demontare, de sus în jos, va fi corespunzător platformelor de lucru : +28,0m ; +7,50m ; +4,00m și -2,40m.

Furnalul propriu zis are înălțimea maximă de 95m. (nivel cale de rulare electropalan de 5tf pentru montare-demontare clapă atmosferică).

Utilajele de la partea superioară a furnalului (clape atmosferice, clape de egalizare, capul de vărsare al benzii de alimentare, aparatul de încărcare fără conuri - Paul Wurth, jgheabul distribuitor, sonde de nivel și de luat probe de gaz) se pot demonta cu mijloacele de ridicare care echipează furnalul în această zonă :

- pod rulant de montaj 50tf
- electropalane de 15 și 2,5tf
- palane manuale de 2 și 3,2tf

Utilajele de la partea inferioară a furnalului, se demontează cu podurile rulante de 16/5tf din halele de turnare ale furnalului .

Pentru demontarea construcției metalice de susținere a furnalului, a conductelor pantalon și înclinată de gaz brut și a blindajului furnalului se va monta și utiliza o macara turn corespunzătoare.

La furnalul propriu zis, la preîncălzitoare și la conductele de gaz, înainte de demontarea blindajului, respectiv mantalelor metalice, se vor demonta și depozita în spații corespunzătoare, acoperite, zidăriile refractare, în vederea unei eventuale valorificări.

Conform proiectelor, cantitățile de zidării refractare sunt :

- furnal :
 - - zidărie silico – aluminoasă – 1700 t
 - - zidărie carbonică -- 1300 t
- preîncălzitoare de aer (4 bucați) - 10800 t
- conducte pantalon pentru gaz brut – 500 t
- conducta înclinată - 300 t
- sac de praf - 300 t
- conducta inelară - 1000 t

6.1.2. Oțelăria cu convertizoare și turnare continuă

Se propune dezafectarea ansamblului oțelăriei cu convertizoare format din următoarele :

- Secția de elaborare
- Secția de turnare continuă (inclusiv ajustaj)
- Secția de turnare în lingou
- Secția materialelor de adaos
- Baza sectorială de întreținere



În prezentul studiu, se tratează dezafectarea următoarelor părți componente ale acestor obiective :

- Utilaje și echipamente tehnologice
- Utilaje pentru reparații și întreținere
- Instalații electrice (alimentări, acționări, automatizări și AMC)
- Instalații termo-hidro-ventilații și epurări
- Construcții metalice

Dezafectarea utilajelor și echipamentelor tehnologice

Având în vedere amploarea și complexitatea lucrărilor de dezafectare a obiectivelor de mai sus, pentru realizarea acestor lucrări se vor avea în vedere următoarele :

- situația reală din teren a fiecărui obiect și inventarul exact al utilajelor și echipamentelor care se dezafectează, pe baza cărora se va întocmi un plan și program de dezafectare
- se vor preciza, delimita și amenaja spații corespunzătoare (ca suprafață și condiții de acoperire și închidere) pentru utilajele și subansamblele dezafectate

- lucrările de dezafectare se vor efectua de către echipe specializate după ce se vor asigura condițiile și mijloacele de lucru (macarale, schele, platforme de acces și lucru, balustrade de protecție, etc.)

*
*
*

Utilajele și echipamentele tehnologice avute în vedere pentru dezafectare sunt prezentate în listele anexate grupate – funcție de posibilitățile teoretic posibile de valorificare – pe următoarele categorii :

- A. utilaje și echipamente care se pot valorifica ca atare
- B. utilaje și echipamente care se pot valorifica ca piese de schimb
- C. utilaje și echipamente care se pot valorifica ca fier vechi, fontă sau metale neferoase

O primă fază a acțiunii de valorificare a utilajelor și echipamentelor tehnologice constă, după inventarierea acestora, în definitivarea posibilităților de valorificare, funcție de categoriile A, B și C.

Dacă se constată că aceste utilaje pot fi valorificate în primele două moduri, ele se demontează în subansamble sau tronsoane în mod îngrijit, pentru a se putea reasambla.

Utilajele, fiind amplasate în hală, se vor demonta și transporta la locurile de depozitare, utilizându-se pe cât posibil utilajele de ridicare și transport existente (poduri rulante, electropalane, etc.).

Demontarea și transportul se vor face începând de la zonele superioare spre cota $\pm 0,00$, iar după terminarea acestor operațiuni se va trece la demontarea și transportul utilajelor de ridicat.

Utilajele care au fost stabilite a se valorifica drept fier vechi, se vor demonta în bucăți cât mai mici (dacă este posibil) sau se vor tăia. Acestea, cu ajutorul unor mijloace de ridicat și transport, se vor depozita într-un spațiu

amenajat, pe cât posibil pe calități de materiale, de unde vor fi preluate pentru valorificare.

6.1.3 Instalatia de valorificare a zgurii

Se propune dezafectarea ansamblului instalației de valorificare a zgurii cuprinzând următoarele:

- utilaje și echipamente tehnologice
- instalații de alimentări electrice
- construcții metalice

Instalația de valorificare a zgurii (zdrobitorul de zgură) și depozitul de zgură sunt amplasate în afara incintei combinatului, la sud-est de comuna Grădiștea.

Instalația de valorificare a zgurii se bazează pe metode de reducere a dimensiunilor bucăților de zgură, urmată de separare magnetică în trei trepte de prelucrare.

Dezafectarea utilajelor și echipamentelor tehnologice

În ansamblul general al instalației, utilajul tehnologic este format din următoarele grupe de utilaje :

- utilaje de prelucrare a zgurii (concasoare cu fălci, ciururi vibrante)
- utilaje de transport și încărcare (poduri rulante, transportoare cu bandă)

Dezafectarea constă în principal, în operația de coborâre a podurilor rulante care se pot valorifica ca atare împreună cu ciururile vibratoare.

Celelalte utilaje (transportoare cu benzi, concasoare cu fălci) se propun a fi valorificate ca piese de schimb.

6.1.4. - Sector refractare

În prezentul studiu se propune dezafectarea întregului sector de refractare, format din următoarele secții:

- Secția de var metalurgic
- Secția de produse dolomitice formată din:
- Secția de sinterizare a dolomitei
- Secția de fabricare a produselor dolomitice

În cadrul acestei operațiuni, se vor dezafecta următoarele:

- utilaje și echipamente tehnologice
- instalații electrice
- instalații ventilații și epurări
- construcții metalice

Cele două secții componente ale sectorului refractare sunt împărțite în mai multe obiecte, după cum urmează:

Sectia de var metalurgic

- Ob. 01 Circuitul de alimentare cu materii prime și ~~expediție~~ var
- Ob. 02. Cuptoare rotative de var CR1 și CR2
- Ob. 03. Instalații de epurare gaze arse și colectare praf aferente cuptoarelor rotative de var
- Ob. 04 Stații și rețele exterioare
- Ob. 05 Plan general și transporturi

Secția de produse dolomitice

Ob. 01 Circuitul de alimentare cu materii prime (comun cu secția de var metalurgic)

Ob. 02 Cuptoarele rotative de sinterizare a dolomitei CRS1 și CRS2

Ob. 03 Instalații de epurare gaze arse și colectare praf, aferente cuptoarelor rotative de sinterizare.

Ob. 04 Secția de fabricare a blocurilor dolomitice

Ob. 05 Stații și rețele exterioare

Ob. 07 Plan general și transporturi

Utilaje tehnologice

Utilajele acestor secții sunt:

A. – Utilaje montate în aer liber :

- transportoare cu bandă
- cuptoare rotative
- instalații de desprăfuire
- instalații de epurare gaze și colectare praf

B. – Utilaje montate în hală:

- ciururi vibratoare
- dozatoare gravimetrice
- alimentatoare vibrante și elicoidale
- buncăre
- granuloare cu impact
- mori

- elevatoare
- alte utilaje și mecanisme

Aceste utilaje pot fi valorificate ca atare , ca piese de schimb la celelalte combinate siderurgice din țară care au secții asemănătoare, sau ca fier vechi.

O primă fază a acțiunii de valorificare a acestor utilaje constă în inventarierea acestora și stabilirea modului de valorificare – ca utilaj în ansamblu, ca piese de schimb sau ca fier vechi.

Dacă se constată că aceste utilaje pot fi valorificate în primele două moduri, ele se demontează în subansamble sau tronsoane, în mod îngrijit, pentru a se putea reasambla. Apoi cu ajutorul unor mijloace de ridicat și transportat sunt transportate într-un loc special amenajat, de preferință închis, în vederea ambalării dacă este cazul, sau a păstrării până la valorificare. Se va ține o evidență clară a subansamblelor, tronsoanelor sau a altor părți în care au fost demontate utilajele respective și se va avea grijă să nu se descompleteze sau distrage acestea. Utilajele amplasate în hale se vor demonta sau transporta ca atare la locurile de depozitare, utilizându-se pe cât posibil utilajele de ridicare și transport existente (poduri rulante, electropalane etc.). Demontarea și transportul se va face începând de la zonele superioare spre cota $\pm 0,00$, iar după terminarea acestor operațiuni se va trece la demontarea și transportul utilajelor de ridicat.

Utilajele care au fost stabilite a se valorifica drept fier vechi, se vor demonta în bucăți cât mai mici (dacă este posibil), sau se vor tăia. Acestea, cu ajutorul unor mijloace de ridicat și transport, se vor depozita într-un spațiu amenajat, pe cât posibil pe calități de materiale, de unde vor fi preluate pentru valorificare.

Sectia de produse dolomitice

Ob. 01 Circuitul de alimentare cu materii prime (comun cu secția de var metalurgic)

Ob. 02 Cuptoarele rotative de sinterizare a dolomitei CRS1 și CRS2

Ob. 03 Instalații de epurare gaze arse și colectare praf, aferente cuptoarelor rotative de sinterizare.

Ob. 04 Secția de fabricare a blocurilor dolomitice

Ob. 05 Stații și rețele exterioare

Ob. 07 Plan general și transporturi

Utilaje tehnologice

Utilajele acestor secții sunt:

A. – Utilaje montate în aer liber :

- transportoare cu bandă
- cuptoare rotative
- instalații de desprăfuire
- instalații de epurare gaze și colectare praf

B. – Utilaje montate în hală:

- ciururi vibratoare
- dozatoare gravimetrice
- alimentatoare vibrante și elicoidale
- buncăre
- granolatoare cu impact
- mori

- elevatoare
- alte utilaje și mecanisme

Aceste utilaje pot fi valorificate ca atare , ca piese de schimb la celelalte combinate siderurgice din țară care au secții asemănătoare, sau ca fier vechi.

O primă fază a acțiuni de valorificare a acestor utilaje constă în inventarierea acestora și stabilirea modului de valorificare – ca utilaj în ansamblu, ca piese de schimb sau ca fier vechi.

Dacă se constată că aceste utilaje pot fi valorificate în primele două moduri, ele se demontează în subansamble sau tronsoane, în mod îngrijit, pentru a se putea reasambla. Apoi cu ajutorul unor mijloace de ridicat și transportat sunt transportate într-un loc special amenajat, de preferință închis, în vederea ambalării dacă este cazul, sau a păstrării până la valorificare. Se va ține o evidență clară a subansamblelor, tronsoanelor sau a altor părți în care au fost demontate utilajele respective și se va avea grijă să nu se descompleteze sau distrugă acestea. Utilajele amplasate în hale se vor demonta sau transporta ca atare la locurile de depozitare, utilizându-se pe cât posibil utilajele de ridicare și transport existente (poduri rulante, electropalane, etc.). Demontarea și transportul se va face începând de la zonele superioare spre cota $\pm 0,00$, iar după terminarea acestor operațiuni se va trece la demontarea și transportul utilajelor de ridicat.

Utilajele care au fost stabilite a se valorifica drept fier vechi, se vor demonta în bucăți cât mai mici (dacă este posibil), sau se vor tăia. Acestea, cu ajutorul unor mijloace de ridicat și transport, se vor depozita într-un spațiu amenajat, pe cât posibil pe calități de materiale, de unde vor fi preluate pentru valorificare.

LEGENDĂ: - DMP = depozit materii prime
PO = parc de omogenizare
SCSC = stația de concasare sortare calcar
SCCM = stația de concasare cocs mărunț
SCSM = stația de concasare secundară minereu
SPMD = siloz primire materiale diverse
SSMM = stația de sortare minereuri mărunte
SP = stația de predozare
SA = stația de amestec

demontată și montată la beneficiar, chiar dacă sunt necesare ajustări a elementelor componente, stâlpi sau grinzi, la noile dimensiuni ale construcției.

6.1. Utilaje tehnologice

6.1.1. Sector furnale – aglomerare

Se propune dezafectarea întregului sector format din următoarele obiective:

- Gospodăria de materii prime, montată și echipată parțial (pentru fluxul de 1.800.000t oțel și pentru alimentarea cu cărbune a cocseriei);
- Fabrica de aglomerare nr. 1 (montată și echipată integral, având probele de punere în funcțiune efectuate în 1983)
- Furnalul nr. 1 (montat și echipat parțial; fără rodaj și probe)

În prezentul studiu se tratează dezafectarea următoarelor părți componente ale acestor obiective:

- utilaje și echipamente tehnologice;
- utilaje pentru reparații și întreținere;
- instalații electrice (alimentări, acționări, automatizări și AMC);
- instalații termo – hidro – ventilații și epurări;
- construcții metalice;
- plan general, drumuri și căi ferate.

Componența pe obiecte a celor 3 obiective de mai sus este următoarea:

- Gospodăria de materii prime

Obiect: 01 – Stația de descărcare cu culbutoare

02 – Depozitul de minereuri și calcar

03 – Parcul de omogenizare

04 – Stații de preparare

- concasare și sortare minereuri
- concasare și sortare calcar
- concasare cocs mărunț

05 – Stații de transbordare și galerii de legătură

06 – Stații și rețele exterioare

- electrice
- curenți slabi și telefonie
- termoenergetice
- hidrotehnice

07 – Plan general și transporturi

– **Fabrica de aglomerare nr. 1**

Obiect: 01 – Stația de dozare

02 – Stații de amestec

- primar
- secundar

03 – Corp principal și răcire aglomerat

04 – Instalații epurare gaze arse și desprăfuire centrală

05 – Stația de sortare aglomerat

06 – Circuite de transport

- alimentare cu minereuri
- alimentare cu cocs mărunț
- amestec de șarjă
- aglomerat mărunț retur
- aglomerat de pat
- aglomerat finit
- verificare dozatoare

07 – Stații și rețele exterioare



S.C. "SIDERCA" – S.A. CĂLĂRAȘI

REEVALUARE IMOBILIZĂRI

CORPORALE

ALE PĂRȚII ACTIVE CONFORM HGR NR. 983/1998,

MODIFICATĂ PRIN HGR NR. 95/1999

PROIECT NR. 64 174

- MAI 1999 -

— 67 —



S.C. "SIDERCA" – S.A. CĂLĂRAȘI

REEVALUARE IMOBILIZĂRI

CORPORALE

ALE PĂRȚII ACTIVE CONFORM HGR NR. 983/1998,

MODIFICATĂ PRIN HGR NR. 95/1999

PROIECT NR. 64 174

DIRECTOR GENERAL

DIRECTOR TEHNIC

Ing. I. MOLDOYANU

Ing. R. PIVNICERU



- MAI 1999 -

5/99

S.C. IPROMET S.A.

S.C. "SIDERCA" - S.A. CĂLĂRAȘI
REEVALUARE IMOBILIZĂRI CORPORALE
ALE PĂRȚII ACTIVE CONFORM HGR NR. 983/1998
MODIFICATĂ PRIN HGR NR. 95/1999
PR. 64 174

C. Gradul de utilitate

Gradul de utilitate a fost legiferat prin HGR 983/98 art. 3, punctul 3 și reprezintă raport
dintre capacitatea realizată și capacitatea protejată, conf. HGR 587/98. El reprezintă raportul dintre
indicatorul de eficiență efectiv și indicatorul de eficiență în anul punerii în funcțiune corectat c
indica de p...

Gradul de utilitate în cadrul S.C. "SIDERCA" S.A. Călărași a fost analizat pentru fiecare
mijloc fix. Se prezintă ca, în prezent, în cadrul combinatului funcționează două Orelării electrice
și... și... 60% din capacitate. Restul obiectivelor ce aparțin de "Fluxul
integrat de... și care au fost enumerate în subcapitolul H-2.1.2 au un grad de utilitate

Pentru acestea s-a avut în vedere că:

- nu există posibilitatea de vânzare...
- nu există posibilitatea de vânzare...
- nu există posibilitatea de vânzare...
- nu există posibilitatea de vânzare...

Pentru drumuri, căi ferate uzinale, depozite, etc. care fac parte din obiectivele fluxului
integrat de 1,8 mil. tone s-a ținut seama că o parte din acestea sunt folosite la un nivel minim.

Pentru investițiile neterminate s-au avut în vedere aceleași principii ca și pentru mijloacele
fixe (clădiri și construcții speciale) puse în funcțiune.

Situația valorii rămase actualizate a investițiilor neterminate (nivel 30.06.1998) este
prezentată în Anexa nr. 6.

IV. EVALUARE TEREN

În stabilirea valorii de piață a terenului ce se află în proprietatea S.C. "SIDERCA" S.A.
Călărași, conform HGR 983/1998 și HGR 95/1999 s-au folosit două metode și anume:

Metoda 1 - Evaluare conform norme de aplicare HGR 983/1998 (coeficientul de actualizare
a terenului în intervalul 30.06.1994 - 30.06.1998 este de 7,352 - Anexa nr. 3 la Norme)

Metoda 2 - Evaluare pe baza prețurilor de vânzare a terenurilor în zona platformei
combinatului.

S.C. IPROMET S.A.

S.C. "SIDERCA" - S.A. CĂLĂRAȘI
REEVALUARE IMOBILIZĂRI CORPORALE
ALE PĂRȚII ACTIVE CONFORM HGR NR. 983/1999
MODIFICATĂ PRIN HGR NR. 95/1999
PR. 64 174

Pentru determinarea valorii rămase actualizate (valorii de piață) a terenului la 30.06.1998 s
pornit de la posibilitatea valorificării lui ținând cont de gradul de utilizare și de coerența
ecologică. Anexa nr. 7 prezintă valoarea de piață a terenului aflat în proprietatea S
SIDERCA S.A. Călărași la data de 30.06.1998.

S.C. IPROMET S.A.

S.C. "SIDERCA" – S.A. CĂLĂRAȘI
REEVALUARE IMOBILIZĂRI CORPORALE
ALE PĂRȚII ACTIVE CONFORM HGR NR. 983/1998,
MODIFICATĂ PRIN HGR NR. 95/1999
PR. 64 174

Pentru determinarea valorii rămase actualizate (valorii de piață) a terenului la 30.06.1998 s-a pornit de la posibilitatea valorificării lui ținând cont de gradul de utilizare și de coeficientul de ecologizare "K". Anexa nr.7 prezintă valoarea de piață a terenului aflat în proprietatea S.C. SIDERCA S.A. Călărași, la data de 30.06.1998.

71

CAP. II EVALUAREA IMOBILIZARILOR CORPORALE SUPUSE REEVALUARII CONFORM HG 983/1998

Prezentul studiu are ca obiect determinarea valorii de piață în vederea reevaluării clădirilor, construcțiilor speciale, terenului, precum și a imobilizărilor corporale în curs (de natura clădirilor și construcțiilor speciale), existente în patrimoniul societății comerciale SIDERCA S.A. Călărași la 30 iunie 1998, conform HGR Nr. 983 din 29 decembrie 1998 și HGR Nr. 95 din 18 februarie 1999.

II.1. PREMISE DE ABORDARE A EVALUĂRII IMOBILIZĂRILOR CORPORALE SUPUSE REEVALĂRII CONFORM HG 983/1998

Pentru aplicarea metodelor de evaluare, care vor fi prezentate în subcapitolul următor, s-au avut în vedere următoarele:

- Evidențele și documentele contabile ale societății la data de 30.06.1998, dintre care enumerăm: situația patrimoniului, inventarul mijloacelor fixe, etc..

- HGR 95/1999- Hotărâre pentru modificarea și completarea HGR nr. 983/1998 privind reevaluarea clădirilor, construcțiilor speciale și terenurilor – prevede că agenții economici pot ajusta, în plus sau în minus, funcție de utilitatea și valoarea de piață a imobilizărilor supuse evaluării, coeficienții de actualizare stabiliți de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului care stau la baza reevaluării conform HG 983/1998.

- Coloana "15" din Anexa nr. 1 a Normelor privind reevaluarea clădirilor, construcțiilor speciale și terenurilor conform HG 983/1998 va cuprinde ajustarea valorii propuse de comisia de inventariere (ținând cont de valoarea de piață).

- Pentru stabilirea valorii de piață a mijloacelor fixe care fac obiectul prezentului studiu s-a determinat o valoare de înlocuire care a fost corectată cu uzura fizică reală, uzura morală, gradul de seismicitate, tasări și gradul de utilizare al acestora.

~~În vederea eliminării eventualelor supraevaluări sau subevaluări pentru determinarea~~
~~valorii de înlocuire s-au aplicat mai multe metode prezentate în capitolul II.2.1.1.~~

- Pentru investițiile realizate în anii 1996, 1997 și 1998 nu s-a determinat o valoare de piață deoarece acestea se înscriu în prevederile articolului 2 (2) c din HG 983/1998. Acest articol stipulează că nu sunt supuse reevaluării mijloacele fixe și investițiile în curs de natura clădirilor și construcțiilor speciale la care s-au inclus în valoarea investițiilor valoarea spezelor și comisioanelor bancare, precum și dobânzi și diferențe de curs valutar în conformitate cu HG nr. 3/1995.

- Pentru stabilirea valorii de piață a terenului aflat în proprietatea combinatului, s-a determinat o valoare de înlocuire care a fost corectată cu gradul de utilitate și cu coeficientul de ecologizare (cheltuieli pentru aducerea terenului în condiții normale de exploatare).

II.2. EVALUAREA PROPRIU-ZISĂ

Metodele de evaluare aplicate folosesc datele primare culese pentru imobilizările corporale care fac obiectul prezentei lucrări, rezultând astfel metode concrete de evaluare urmate de valori concrete corespunzătoare.

Operațiunea de evaluare urmărește stabilirea valorii de piață pentru mijloacelor fixe aflate în patrimoniul S.C. "SIDERCA" S.A. Călărași și care fac obiectul reevaluării conform HGR 983/1998 și HGR 95/1999.

Acțiunea stabilește baza de plecare necesară în acțiunea de ajustare a valorii contabile stabilite prin aplicarea indicilor de actualizare din anexa nr. 3 din normele de aplicare ale HGR 983/1998.

Lucrarea s-a elaborat pe baza inventarului aflat în patrimoniul societății și completat conform situației reale la zi.

II.2.1 Stabilirea valorii de piață pentru imobilizările corporale supuse reevaluării conform HGR 983/1998 și HGR 95/1999

Stabilirea valorii de piață la care face referire art. 3 din HGR 983/98 s-a făcut conform Normelor MF de reevaluare a imobilizărilor corporale nr. 2388/15.12.1995, nivel iunie 1998.

Operațiunea urmărește actualizarea valorii mijloacelor fixe din grupa clădirilor și grupa construcțiilor speciale și a imobilizărilor în curs de această natură aflate în patrimoniul S.C. "SIDERCA" S.A. Călărași.

Principala problemă pe care o rezolvă acțiunea de reevaluare a mijloacelor fixe, este stabilirea valorii rămase de piață.

La baza determinării valorii rămase de piață stau:

valoarea de înlocuire

uzura fizică reală, gradul de seismicitate, tășări, uzura morală și gradul de utilizare

al mijloacelor fixe.

S.C. IPROMET S.A.

S.C. "SIDERCA" – S.A. CĂLĂRAȘI
REEVALUARE IMOBILIZĂRI CORPORALE
ALE PĂRȚII ACTIVE CONFORM HGR NR. 983/1998.
MODIFICATĂ PRIN HGR NR. 95/1999
PR. 64 174

II.2.1.1 DETERMINAREA VALORII DE ÎNLOCUIRE PENTRU MIJLOACELE FIXE DE NATURA CLADIRILOR ȘI CONSTRUCTIILOR SPECIALE PUSE IN FUNCTIUNE

Valoarea de înlocuire a mijloacelor fixe a fost determinată conform normelor metodologice de aplicare. Actualizarea prețurilor pentru imobilizările corporale care fac obiectul HGR 983/1998, art.3, nivel 30.06.1998 a fost realizată astfel:

■ **Pentru clădiri**, pentru a elimina eventualele subevaluări sau supraevaluări s-au aplicat cinci metode de evaluare:

A. METODA INDICILOR

În stabilirea valorii de înlocuire, s-a pornit de la valoarea de inventar conform HGR 945/90, actualizată cu indicii de majorare prezentați în Anexa nr. 1. Având în vedere că HGR 983/98, art.3. aliniat (1) prevede că "reevaluarea imobilizărilor corporale se reface la data de 30 iunie 1998", pentru determinarea indicilor din Anexa nr. 1 s-a procedat astfel:

1) s-au luat ca bază indicii de preț stabiliți prin HGR 587/1998, nivel 31.12 1997

și

2) indicii de preț stabiliți prin Normele MF nr. 350249/1999 și de Comisia Națională pentru Statistică cu nr. 1223/10 februarie 1999, nivel 31.12.1998;

3) s-a determinat creșterea de preț pentru întreg anul 1998 (2-1), și s-a împărțit la "2" pentru a determina creșterea prețurilor nivel 30.06.1998;

4) – această "creștere" a fost adăugată la indicii de preț nivel 31.12 1997

Exemplu: pentru clădiri industriale: $(1528,93 - 921,04) : 2 + 921,04 = 1225$, nivel 30.06.1998,

unde:

1528,93 este coeficient mediu de creștere a prețurilor (pentru clădiri industriale conform Norme MF nr. 350249/1999 și Norme Comisia Națională pentru Statistică nr. 1223/ /10 februarie 1999), în perioada 1990 – 31.12.1998,

921,04 este coeficient mediu de creștere a prețurilor (pentru clădiri industriale conform HGR 587/1998) în perioada 1990 – 31.12.1997.

Stabilirea indicelui de creștere a prețurilor pentru perioada 1.01.1998 – 30.06.1998 (col. 6 din

Anexa nr. 1) s-a făcut pe baza dezvoltării la valoarea (9670 + 8026) K = 1.00

B. METODA PREȚULUI DE EXECUȚIE PE UNITATEA DE SUPRAFAȚĂ

S-a pornit de la prețul mediu de 2035 lei/mp suprafață desfășurată, stabilit conform Decretului nr. 93/1977, actualizat cu indicele K1 = 1,5, nivel 31.12.1990 și cu indicele K2 din Anexa nr. 1, corespunzător fiecărui tip de construcție. Prețul rezultat s-a înmulțit cu suprafața desfășurată.

C. METODA PREȚULUI DE REALIZARE A UNITĂȚII DE SUPRAFAȚĂ ÎN ORAȘUL CĂLĂRAȘI DE CĂTRE FIRMELE DE CONSTRUCȚII "ECAS", "ROMCONSID" "VILCONSID" ȘI "CONFORT"

De la serviciile Marketing ale firmelor amintite s-au obținut prețuri medii pentru unitatea de suprafață, exprimate în USD, pentru construcții de confort mediu, similare cu cele existente în combinat.

Prețul variază între 210 \$/mp și 260 \$/mp, în funcție de dotarea și tehnicitatea firmelor. În determinarea valorii de înlocuire s-a mers pe un preț mediu de 240 \$/mp suprafață desfășurată.

D. METODA PE BAZA PREȚURILOR DIN "BURSA CONSTRUCȚIILOR"

Prețurile în "BURSA CONSTRUCȚIILOR" sunt date pe metru pătrat suprafață utilă. S-a făcut raportul între S utilă și S desfășurată, iar cu acest coeficient a fost diminuată valoarea prezentată în "BURSA CONSTRUCȚIILOR".

E. METODA CHIRIILOR

S-a pornit de la premiza că o parte din suprafețele disponibile, din incinta combinatului, vor fi închiriate la persoane fizice sau juridice, pentru a desfășura diverse activități (în special anexele sociale).

Ca principiu, ca aceste metode s-a avut în vedere principiul că valoarea încasată pe chirie într-un interval de 10-15 ani trebuie să acopere în întregime valoarea mijlocului fix.

În orașul Călărași, media chiriilor este de aproximativ 3 \$/mp suprafață utilă, respectiv 2 \$/mp suprafață desfășurată.

Dintre valorile obținute prin aplicarea metodele prezentate sunt eliminate valorile "extreme" și se alege varianta sau media aritmetică a variantelor credibile.

■ Pentru halele industriale s-au aplicat trei metode:

F. EVALUAREA PRIN ACTUALIZAREA VALORII DE INVENTAR, aplicând coeficienții din Anexa nr. 1.

G. EVALUAREA PE BAZA PREȚULUI DE EXECUȚIE A UNITĂȚII DE SUPRAFAȚĂ
Valorile de înlocuire a halelor industriale s-a determinat pornind de la valorile medii - lei/mp suprafață desfășurată, pe tipuri de hală (ușoare, medii, grele, foarte grele), stabilite conform HCM 744/76, actualizate cu $K1 = 1,5$ pentru aducerea la nivelul HGR 945/90 și cu indicii stabiliți în Anexa nr. 1, nivel 30.06.1998

Aceste prețuri medii au fost corectate cu coeficienți privind fundațiile, în special cele executate pe piloți Franki, cu coeficienți pentru halele foarte înalte (înălțimi între 20 și 60 m), și pentru hale care lucrează în medii puternic corozive, etc.

H. EVALUAREA PE BAZA CONSUMULUI DE METAL PE TIP DE HALĂ

Consumul de metal pe unitatea de suprafață desfășurată s-a luat din lucrările de specialitate, cât și din studiile IPROMET, la care s-a adăugat:

- costul fundațiilor - care este de cca. 25% din valoarea metalului halei, și
- costul montajului - care este max. 15% din valoarea metalului.

Prețul de procurare pentru elementele metalice aferente halelor, s-a luat conform prețurilor practicate de Societatea de Construcții Metalice Boșca, respectiv 0,75 - 1.15 \$/Kg.

Valoarea astfel obținută, a fost corectată ținându-se seama de particularitățile fiecărei hale (înălțime, piloți Franki, mediu de lucru, etc.).

■ Pentru drumuri uzinale s-au aplicat două metode:

I. DETERMINAREA VALORII DE ÎNLOCUIRE PRIN ACTUALIZAREA VALORII DE INVENTAR

J. EVALUAREA PE BAZA PREȚULUI PRACTICAT DE MINISTERUL TRANSPORTURILOR

De la Ministerul Transporturilor s-au obținut prețuri pentru executarea unui km de drum național a cărui lățime este de 6 m. Acestea variază între 400.000 \$ și 600.000 \$.

Având în vedere soluțiile tehnice adoptate la realizarea drumurilor uzinale, considerăm corect prețul de 400.000 \$/km.

Menționăm că drumurile uzinale care fac obiectul acestei evaluări au o lățime de 4 m.

■ **Pentru căile ferate uzinale**

Deoarece în România, în ultimii 8 ani, nu s-au mai executat căi ferate noi, în stabilirea valorii de înlocuire a căilor ferate uzinale s-a pornit de la prețul 2.000 mil. lei/km practicat de Regionala CFR București pentru reparații căi ferate, în regiunea de câmpie.

■ **Mijloacele fixe, de natura clădirilor și construcțiilor speciale, pentru care nu s-au putut aplica mai multe metode de calcul, datorită imposibilității stabilirii unor caracteristici tehnice care să permită acest lucru (ex.: rețele de conducte pe estacade sau îngropate, rețele electrice, instalații hidrotehnice subterane, rețele de telecomunicații, etc.) au fost evaluate pe baza coeficienților stabiliți în Anexa nr. 1.**

Se precizează că această categorie de mijloace fixe au o pondere valorică sub 20% din total.

Anexa nr. 2 prezintă valorile de înlocuire și valorile rămase actualizare pentru mijloacele fixe de natura clădirilor și a construcțiilor speciale puse în funcțiune până la data de 30.06.1998.

II.2.1.1.1 Evaluare Anexă Tehnică Industrială – Pavilion Central (nr. inv.1000010)

Anexa tehnică industrială este o clădire din beton, zidărie și sticlă (vezi fișă tehnică Anexa nr. 8) de tipul P+ 5 etaje, cu subsol funcțional având o suprafață construită de 1.434 m² și suprafață desfășurată de 10.115 m².

A. Evaluarea clădirii prin actualizarea valorii de inventar

Clădirea anexei tehnice industriale este de tipul P+5 etaje, cu subsol funcțional având o suprafață construită de 1434 m² și o suprafață desfășurată de 10.115 m².

Valoare de inventar:	31.238.919 lei	Conform HGR 945/90 - nivel 31.12.1990
31.238.919 x 1094 =	34.175.377.386 lei	Conform Norme MF nr. 350249/1223/99 și HG 587/98 (Anexa nr. 1, nivel 30.06.1998)

Valoare de înlocuire (conform metoda A) = 34.175.377.386 lei

B. Evaluarea clădirii pe baza prețului de execuție a unității de suprafață

Pentru clădiri de tip "anexă tehnică industrială" prețul se determină prin actualizare: prețului unitar de construcție $P_u = 2035 \text{ lei/m}^2$, conform Decretului nr. 93/1977, cu indicii stabiliți prin Normele MF nr. 350249/1223/99 și HG 587/98.

$$K_1 = 1,5 \text{ (conform HGR 954/90) nivel 31.12.1990}$$

$$K_2 = 1094 \text{ nivel 30.06.1998 (Anexa nr.1)}$$

În acest fel, prețul actualizat pe unitatea de suprafață este:

$$2.035 \text{ lei/m}^2 \times 1,5 \times 1094 = 3.339.435 \text{ lei/m}^2$$

Clădirea are o suprafață desfășurată de 10.115 m^2 .

$$10.115 \text{ m}^2 \times 3.339.435 \text{ lei/m}^2 = 33.778.385.025 \text{ lei}$$

Valoarea de înlocuire (conform metoda B) = **33.778.385.025 lei**

C. Evaluarea clădirii pe baza prețului de realizare a unității de suprafață pentru construcții, în orașul Călărași, de firmele "ECAS", "ROMCONSID" și S.C."CONFORT" S.A

Pentru lucrări de construcții de tipul anexei tehnice industriale, firmele menționate practică un preț mediu de $240 \text{ \$/m}^2$ suprafață desfășurată.

Clădirea anexei tehnice industriale are o suprafață desfășurată de 10.115 m^2 .

$$10.115 \text{ m}^2 \times 240 \text{ \$/m}^2 \times 8.670 \text{ lei/\$} = 21.047.292.000 \text{ lei}$$

Valoarea de înlocuire (conform metodei C) = **21.047.292.000 lei**

D. Evaluarea clădirii pe baza prețului mediu din "Bursa Construcțiilor"

În Bursa Construcțiilor - anexa 1, pag. 15, prețul unității de suprafață utilă pentru construcții și blocuri de locuințe este de $366,43 \text{ \$/mp}$. Raportul între S_D și S_U este în medie 1,5.

În acest caz, pentru 1 m^2 suprafață desfășurată, obținem următorul preț:

$$\frac{366,43}{1,5} = 244,29 \text{ \$/m}^2$$

$$S_D = 10.115 \text{ m}^2$$

$$10.115 \text{ m}^2 \times 244,29 \text{ \$/m}^2 \times 8.670 \text{ lei/\$} = 21.423.512.345 \text{ lei}$$

Valoarea de înlocuire (conform metodei D) = **21.423.512.345 lei**

E. Evaluarea clădirii prin metoda chiriilor

În metoda chiriilor se pornește de la principiul că valoarea încasată pe chirie într-un interval de 10 - 15 ani, trebuie să acopere în întregime valoarea mijlocului fix.

Acest principiu se bazează pe faptul că chiriașul nu are nici un interes să facă investiții mijlocul fix, pentru a nu-și diminua veniturile, ci execută numai acele investiții impuse de bufuncționare a unității sau cele impuse de organele competente pentru acordarea avizelor autorizațiilor de funcționare. În orașul Călărași media lunară a chiriilor este aproximativ de 3 \$/m² suprafață utilă, respectiv 2 \$/m² suprafață desfășurată.

În acest caz valoarea clădirii va fi:

$$10.115 \text{ m}^2 \times 2 \text{ \$/m}^2 \times 12 \text{ ani} \times 12 \text{ luni/an} \times 8.670 \text{ lei/\$} = 25.256.750.400 \text{ lei}$$

Valoarea de înlocuire (conform metodei E) = 25.256.750.400 lei

Sintetizând rezultatele metodelor aplicate, rezultă:

A. Evaluarea prin actualizarea valorii de inventar:	34.175.377.386 lei
B. Evaluarea clădirii pe baza prețului de execuție a unității de suprafață:	33.778.385.025 lei
C. Evaluarea pe baza prețului de realizare a unității de suprafață pentru construcții, în orașul Călărași, de firmele "ECAS", "ROMCONSID" ȘI S.C."COMFORT" S.A.:	21.047.292.000 lei
D. Evaluarea clădirii pe baza prețului mediu din "Bursa Construcțiilor":	21.423.512.345 lei
E. Evaluarea clădirii prin metoda chiriilor:	25.256.750.400 lei

Valoarea obținută pentru unitatea de suprafață, în cele cinci metode utilizate este următoarea:

Metoda A:	3.378.682 lei/m ²
Metoda B:	3.339.435 lei/m ²
Metoda C:	2.080.800 lei/m ²
Metoda D:	2.117.994 lei/m ²
Metoda E:	2.496.960 lei/m ²

Considerăm corectă valoarea obținută prin media metodelor C, D și E.

Făcând media aritmetică a celor trei valori propuse rezultă 2.231.900 lei/m² suprafață desfășurată și o valoare de înlocuire de 22.575.851.000 lei.

Valoarea de înlocuire propusă = 22.575.851.000 lei

II.2.1.1.2 Evaluare Hală Industrială Elaborare Oțel (nr. inv. 1000007)

F. Evaluarea clădirii prin actualizarea valorii de inventar

Hala industrială pentru elaborarea oțelului este de tip "foarte greu", cu fundații adânc foarte înaltă, cu poduri rulante de 20/5 tf până la 175/50 tf. Activitatea din această hală : desfășoară în condiții speciale: temperaturi mari, praf, agenți corozivi, vibrații, șocuri, etc.

Hala are o suprafață desfășurată de 21.915 m²

- lei -

Valoare de inventar	51.275.605	Conform HGR 945/90 - nivel 31.12.1990
51.275.605 x 1225 =	62.812.616.125	Conform Norme MF nr. 350249/1223/99 și HG 58 (Anexa nr. 1, nivel 30.06.1998)

Valoare de înlocuire (conform metoda F) = 62.812.616.125 lei

G. Evaluarea halei pe baza prețului de execuție a unității de suprafață

În stabilirea valorii de înlocuire a halei industriale de elaborare oțel se pornește, conform HCM 744/76, de la prețul unitar de 1714 lei/m² suprafață desfășurată pentru hale de tip "foarte greu", cu poduri rulante de peste 50tf.

Pentru aducerea la zi a valorilor s-au folosit următorii coeficienți:

- 1,5 - conform HGR 945/90, nivel 31.12.1990

- 1225 - conform Normelor MF nr. 350249/1223/99 și HG 587/98 nivel 30.06.1998

(prezentat în Anexa nr. 1);

1714 lei/m² x 1,5 x 1225 = 3.149.475 lei/m² suprafață desfășurată

Hala industrială are o suprafață desfășurată de 21.915 m².

21.915 m² x 3.149.475 lei/m² = 69.020.744.625 lei

Valoarea de înlocuire (conform metoda G) = 69.020.744.625 lei

363 \$/m²

H. Evaluarea halei pe baza consumului de metal pe tip hală

Consumul mediu de metal pentru hale de acest tip este de 200 kg metal/m² suprafață desfășurată. Pentru stabilirea valorii de înlocuire s-au luat în considerare următorii factori:

- costul fundațiilor este de 25 % din valoarea metalului halei;

- costul montajului este de maxim 15 % din valoarea metalului halei;

- prețul de procurare elemente de metal hală, conform ofertei societății de Construc
 Metalice Bocșa este de 0,90 \$/kg;

- cursul de schimb leu - dolar la 30.06.98 este de 8670 lei/\$.

În acest caz valoarea halei analizate este de:

$21.915 \text{ m}^2 \times 200 \text{ Kg metal/m}^2 \times 1,25 \times 1,15 \times 0,90 \times 8670 \text{ lei}/\$ = 49.163.289.188 \text{ lei}$

Valoarea de înlocuire (conform metoda H) = 49.163.289.188 lei

Sintetizând rezultatele metodelor aplicate, rezultă:

F. Evaluarea prin actualizarea valorii de inventar 62.812.616.125 lei

G. Evaluarea clădirii pe baza prețului de execuție
 a unității de suprafață 69.020.744.625 lei

H. Evaluarea pe baza consumului

de metal pe tip de hală 49.163.289.188 lei

Considerăm corectă valoarea determinată ca medie a valorilor obținute în cele trei metode aplicate:

$(62.812.616.125 \text{ lei} + 69.020.744.625 \text{ lei} + 49.163.289.188 \text{ lei}) / 3 = 60.332.216.646 \text{ lei}$, de unde rezultă prețul pentru unitatea de suprafață desfășurată de 2.753.010 lei/m².

V aloarea de înlocuire propusă = 60.332.216.646 lei

II.2.1.1.3. Evaluarea Halei Laminorului de Profile Mijlocii (nr. inv. 1000026)

Evaluare pe baza prețului pe unitatea de suprafață stabilită la pct. II.2.1.1.2

Pentru determinarea valorii de înlocuire a Halei de profile mijlocii a fost luat în calcul prețul pe unitatea de suprafață rezultat la evaluarea Halei industriale de elaborare a oțelului:

2.753.010 lei/m² suprafață desfășurată.

Suprafață desfășurată a Halei de Profile Mijlocii este de 22.000 m²

$22.000 \text{ m}^2 \times 2.753.010 \text{ lei/m}^2 = 60.566.222.506 \text{ lei}$

V aloarea de înlocuire propusă = 60.566.222.506 lei

II.2.1.1.4 Evaluarea Căilor Ferate Uzinale

În stabilirea valorii de înlocuire a căilor ferate s-a pornit de la prețul practicat de Regional CFR București pentru reparații, în regiunile de câmpie: 2.000.000.000 lei / km. S-a recurs la această valoare pentru că în ultimii 8 ani, în România, nu s-au mai executat căi ferate noi.

Căile ferate uzinale din cadrul "SIDERCA" sunt de tipul "greu" cu șină de 49 kg/m² și 60 kg/m².

Din totalul de 61 km CFU existenți la S.C. "SIDERCA" S.A. Călărași, doar 18,5 km sunt utilizați, respectiv 50%, restul urmează să fie dezafecți și valorificați.

II.2.1.1.5 Evaluarea Drumurilor Uzinale

De la Ministerul Transporturilor s-au obținut prețuri pentru executarea unui km de drum național a cărui lățime este de 6 m. Acestea variază între 400.000 \$ și 600.000 \$.

Având în vedere soluțiile tehnice adoptate la realizarea drumurilor uzinale, considerăm corect prețul de 400.000 \$/km. Menționăm că drumurile uzinale care fac obiectul acestei evaluări au o lățime de 4 m.

În acest caz prețul devine:

$$400.000 \text{ \$/km} \times 8670 \text{ lei/\$} \times (4 \text{ m} / 6 \text{ m}) = 2.312.000.000 \text{ lei/km}$$

Valoarea unui metru de drum uzinal cu lățimea de 4 m este de 2.312.000 lei.

II.2.1.1.5.1 Evaluarea Drumului Uzinal cu nr. inv. 2000011

I. Determinarea valorii de înlocuire a drumului uzinal prin actualizarea valorii de inventar

- lei -

Valoare de inventar	7.861.584	Conform HGR 945/90 - nivel 31.12.1990
7.861.584 x 1203 =	9.457.485.552	Conform Norme MF nr. 350249/1223/99 și HG 587/98 (Anexa nr. 1, nivel 30.06.1998)

Valoare de înlocuire (conform metoda "I") = 9.457.485.552 lei

J. Evaluarea drumului uzinal pe baza prețului practicat de Ministerul Transporturilor.

Drumul uzinal are o lungime de 2,7 Km.

 $2.700 \text{ m} \times 2.312.000 \text{ lei/m} = 6.242.400.000 \text{ lei}$ **Valoarea de înlocuire (conform metodei "J") = 6.242.400.000 lei**

Sintetizând rezultatele metodelor aplicate, rezultă:

I. Evaluarea prin actualizarea valorii de inventar9.457.485.552 lei

J. Evaluarea drumului uzinal pe baza

prețului practicat de Ministerul Transporturilor.....6.242.400.000 lei

Considerăm corectă valoarea obținută prin metoda "J".

Valoarea de înlocuire propusă = 6.242.400.000 lei*II.2.1.1.5.2 Evaluarea Drumului Național DN 3 cu nr. inv. 2000014*

Costul lucrărilor efectuate de "SIDERCA" Călărași la drumul național DN 3, pe o porțiune de 11 km au fost amortizate în totalitate, iar în prezent această "bretea" de ocolire a fost preluată de primărie.

II.2.1.1.6 Evaluare Remiză PSI (nr. inv. 1000005)

Remiza PSI este o clădire de tip P+1, având :

 $S_{\text{constr.}} = 508 \text{ m}^2$ și $S_{\text{desf.}} = 746 \text{ m}^2$ **A. Evaluare remiză PSI prin actualizarea valorii de inventar**

- lei -

Valoare de inventar	1.629.136	Conform HGR 945/90 - nivel 31.12.1990
$1.629.136 \times 1094 =$	1.782.274.784	Conform Norme MF nr. 350249/1223/99 și HG 587/98 (Anexa nr. 1, nivel 30.06.1998)

Valoarea de înlocuire (conform metodei A) = 1.782.274.784 lei

B. Evaluarea clădirii pe baza prețului de execuție a unității de suprafață

$$746 \text{ m}^2 \times 2035 \text{ lei/m}^2 \times 1,5 \times 1094 = 2.491.218.510 \text{ lei}$$

- 1,5 - conform HGR 945/90, nivel 31.12.1990

- 1094 - conform Normelor MF nr. 350249/1223/99 și HG 587/98 nivel 30.06.19

(prezentat în Anexa nr. 1);

Valoarea de înlocuire (conform metodei B) = 2.491.218.510 lei

C Evaluare remiză PSI pe baza prețurilor practicate de societățile de construcții

Călărași

$$746 \text{ m}^2 \times 240 \text{ \$/m}^2 \times 8670 \text{ lei/\$} = 1.552.276.800 \text{ lei}$$

Valoarea de înlocuire (conform metodei C) = 1.552.276.800 lei

Sintetizând rezultatele metodelor aplicate, rezultă:

Metoda A: 1.782.274.784 lei

Metoda B: 2.491.218.510 lei

Metoda C: 1.552.276.800 lei

Considerăm ca valoare credibilă media metodelor A și C.

$$1.782.274.784 \text{ lei} + 1.552.276.800 \text{ lei}$$

$$\text{-----} = 1.667.275.700 \text{ lei}$$

2

Valoarea de înlocuire propusă = 1.667.275.700 lei

II.2.1.1.7 Evaluare Blocuri Locuințe

Stabilirea valorii de înlocuire a apartamentelor deținute de S.C. SIDERCA S.A. Călărași s-a făcut pornind de la prețul de piață practicat în orașul Călărași. S-au cules informații de la Agenții imobiliare cât și de la Notariatele din oraș, obținându-se prețuri de vânzare pentru apartamente cu 1+4 camere. Prețurile culese au fost analizate și s-au eliminat cele "extreme", după care s-a făcut media aritmetică, obținându-se următoarele prețuri pentru:

- apartament cu 1 cameră: 54 mil. lei;

- apartament cu 2 camere: 67 mil. lei;
- apartament cu 3 camere: 81 mil. lei;
- apartament cu 4 camere: 100 mil. lei;

Bloc B7M1 - scara 1

12 apartamente cu 2 camere x 67 mil. lei = 804.000.000 lei

Bloc M24 - scara A + B

80 apartamente cu 1 cameră x 54 mil. lei = 4.320.000.000 lei

Bloc M25 - scara A + B

16 apartamente cu 2 camere x 67 mil. lei = 1.072.000.000 lei

2 apartamente cu 3 camere x 81 mil. lei = 162.000.000 lei

10 apartamente cu 4 camere x 100 mil. lei = 1.000.000.000 lei

TOTAL = 2.234.000.000 lei**Bloc M25 - scara C**

2 apartamente cu 2 camere x 67 mil. lei = 134.000.000 lei

13 apartamente cu 3 camere x 81 mil. lei = 1.053.000.000 lei

TOTAL = 1.187.000.000 lei**Bloc C1E**

18 apartamente cu 3 camere x 81 mil. lei = 1.458.000.000 lei

1 apartament cu 4 camere x 100 mil. lei = 100.000.000 lei

TOTAL = 1.558.000.000 lei**Bloc C2C**

19 apartamente cu 2 camere x 67 mil. lei = 1.273.000.000 lei

II.2.1.2 EVALUAREA INVESTITIILOR NETERMINATE

Evaluarea investițiilor neterminate s-a făcut pe baza situației reale din teren (lucrări efectiv realizate). Acestea au fost împărțite în două categorii distincte:

A. OȚELĂRIA ELECTRICĂ ȘI LPGS

Cele două obiective fac parte din fluxul integrat de 1,8 mil. t/an.

La această categorie se disting două grupe:

- a) – investiții realizate până în anul 1996, a căror actualizare s-a făcut pe baza coeficienților medii din Anexa nr.1;
- b) – investiții efectuate începând cu anul 1996 – pentru modernizarea OE și LPGS – baza creditelor bancare, investiții care nu sunt supuse reevaluării, conform HGR 983/1998, art. 2, alin. "c".

Valorile de înlocuire pentru imobilizările în curs (investițiile neterminate) cuprinse această categorie sunt prezentate în:

- Anexa nr. 3 – pentru Oțelăria Electrică;
- Anexa nr. 4 – pentru L.P.G.S.

B. RESTUL OBIECTIVELOR DIN FLUXULUI INTEGRAT DE 1,8 MIL. TONE

Din această categorie fac parte: Sector prelucrare materiale feroase re folosibile (S.P.M.F.R.), Sector Aglomerare + Gospodăria de materii prime (G.P.M.), Instalație de valorificare zgură (I.Z.V.), Oțelăria cu Convertizoare nr.1 + TC, Pregătire garnituri de turnare (P.G.T.), Sector refractare, L.U.P.M., Sector electroenergetic, Sector termoelectric, Sector hidrotehnic Alimentarea cu apă, Înlăturare efecte inundații.

În acest caz actualizarea valorilor s-a făcut pe baza indicilor de preț din Anexa nr. 1.

Anexa nr. 5 prezintă valorile de înlocuire pentru imobilizările în curs (investiții neterminate) aferente restului obiectivelor fluxului integrat de 1,8 mil. tone, așa cum au fost enumerate mai sus.

II.2.13. CORECTAREA VALORILOR DE ÎNLOCUIRE

Valorile de înlocuire au fost corectate cu:

A. UZURĂ FIZICĂ REALĂ

Estimarea gradului de uzură fizică reală s-a făcut pentru fiecare mijloc fix, de către specialiștii IPROMET și S.C. "SIDERCA" S.A. Călărași, analizându-se starea de funcționare, întreținere, reparații curente și capitale, precum și durata cât mai pot funcționa în condiții normale.

Au fost stabilite duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, conform prevederilor HGR 964/1998, cap. II, art. 9, corectându-se cu coeficienți pentru aducerea la gradul de uzură reală.

B – GRADUL DE SEISMICITATE

În stabilirea gradului de afectare a mijloacelor fixe din cauza seismelor, s-a avut în vedere că acestea au fost supuse cutremurelor din anii 1984 și 1990, fiind afectate:

- structura de rezistență a grinzilor și stâlpilor din beton armat;
- cordoanele de sudură și deformarea construcțiilor metalice (stâlpi și grinzi);
- închiderile și fațadele din beton, metal și sticlă;
- finisajele exterioare și interioare.

Din studiile și proiectele elaborate de IPROMET pentru diverși beneficiari, acesta se ridică la $5 \div 20\%$ din valoarea construcției.

Stabilirea gradului de seismicitate s-a făcut pentru fiecare mijloc fix supus evaluării, ținând seama de cheltuielile ce ar trebui efectuate pentru:

- consolidarea prin cămășuire a stâlpilor, grinzilor și elementelor de legătură pentru construcțiile din beton armat;
- refacerea geometriei părților deformate, consolidarea și refacerea sudurilor pentru construcțiile metalice.

TASĂRI

Analiza degradării mijloacelor fixe supuse reevaluării ca urmare a tasărilor, s-a făcut pentru:

- clădiri și hale care sunt pe piloți FRANKI și la care au fost afectate numai părțile secundare - anexe;

- clădiri pe fundații pe teren consolidat.

Tasărilor s-au datorat ridicării pânzei de apă freatică, care se situează între 0 și - 4 m. În zona "Gospodăriei de apă" Borcea, apa se află la cota zero.

În stabilirea procentului de amendare a valorii de înlocuire, s-au analizat cheltuielile pentru refacerea drenurilor, amenajarea rampelor de circulație, subturnarea clădirilor și halelor care au fost afectate.

Din proiectele și studiile elaborate de IPROMET, acestea se ridică la $5 \div 10\%$.

D. GRADUL DE UZURĂ MORALĂ

Gradul de uzură morală sau decalajul tehnologic se analizează comparativ cu construcțiile similare din țările avansate, iar în ultimul timp cu cele executate în țara noastră pentru bănci, fabrici de bere, supermarketuri, hale pentru depozitare, hale industriale, etc.

S-au avut în vedere arhitectura, finisajele, dotările, ventilația, materialele folosite, poluarea, etc.

~~Conform HGR 94/90 gradul de uzură morală se aplică numai pentru grupa 3 - mijloace tehnologice și grupa 5 - mijloace de transport, iar coeficientul de corecție se situează între 0,3 și 0,5.~~

~~Conform HGR 983/98 art. 3, punctul 4 gradul de uzură morală se extinde și la mijloacele fixe din grupele 1 - clădiri și 2 - construcții speciale, cât și asupra terenurilor.~~

La data la care se face evaluarea (30 iunie 1998) era în vigoare HG 266/1994 în care construcțiile sunt clasificate în două grupe (grupa 1 - clădiri și grupa 2 - construcții special). Ulterior, această Hotărâre de Guvern a fost abrogată prin intrarea în vigoare, la 01.01.1999, a Hotărârii de Guvern nr. 964/23.12.1998 care prevede pentru construcții o singură grupă (grupa 1) în care sunt incluse atât clădirile cât și construcțiile speciale.

E. GRADUL DE UTILITATE

~~Gradul de utilitate a fost definit prin HGR 983/98, art. 3, punctul 3 și reprezintă raportul dintre capacitatea realizată și capacitatea proiectată, conf. HGR 587/98. El reprezintă raportul dintre indicatorul de eficiență electrică și indicatorul de eficiență în anul punerii în funcțiune, corectat cu indicele de pret.~~

Gradul de utilitate în cadrul S.C. "SIDERCA" S.A. Călărași a fost analizat pentru fiecare mijloc fix. Se precizează că, în prezent, în cadrul combinatului funcționează doar Oțelăria electrică și L.P.G.S. și acestea doar cu 60% din capacitate. Restul obiectivelor, ce aparțin de "Fluxul integrat de 1,8 mil. tone" și care au fost enumerate în subcapitolul II.2.1.2 au un grad de utilitate "zero".

~~Pentru acestea s-a avut în vedere că:~~

~~în prezent, nu sunt fonduri pentru finalizarea lucrărilor;~~

~~în condițiile actuale nu mai sunt necesare;~~

~~nu există posibilitatea de vânzare către alți beneficiari interni sau externi.~~

61

nu există posibilitatea valorificării lor în totalitate ca fier vechi, deoarece dezmembrarea lor ar costa mai mult decât valoarea fierului vechi obținut astfel.

Pentru drumuri, căi ferate uzinale, depozite, etc. care fac parte din obiectivele fluxului integrat de 1,8 mil. tone s-a ținut seama că o parte din acestea sunt folosite la un nivel minim.

~~PENTRU INVESTIȚIILE NETERMINATE S-AU AVUT ÎN VEDERE ACELEAȘI PRINCIPII CA ȘI PENTRU IMMOBILELE FIXE (CLADIRI ȘI CONSTRUCTII SPECIALE) PUSE ÎN FUNCȚIUNE~~

Sintetic situația acestora este prezentată în Anexa nr. 6.

II.2.1.4 DETERMINAREA VALORII DE ÎNLOCUIRE PENTRU TEREN

Conform desen IPROMET 64212 - 213664 (refolosit), anexat prezentului proiect, terenul aflat în proprietatea "SIDERCA" s-a clasificat pe următoarele categorii:

1. Teren liber.....	800.100 m ²
2. Teren liber cu subsol ocupat de rețele blindate	26.600 m ²
3. Teren eliberat în urma dezafectării CFU	240.000 m ²
4. Teren eliberat în urma dezafectării depozitelor	593.500 m ²
5. Halda Grădiștea	79.500 m ²
6. Teren ocupat de Gospodăria de Apă și Canal Jirlău.....	803.472 m ²
7. Teren ocupat de construcții din fluxul de 1,8 mil. t.....	1.393.780 m ²
8. Teren în funcțiune.....	761.313 m ²
9. Teren ocupat de drumuri.....	451.740 m ²
10. Teren ocupat de rețele termo	300.477 m ²
11. Teren ocupat de rețele electro.....	284.339 m ²
12. Teren ocupat de rețele hidro	472.999 m ²
13. Teren ocupat de rețele hidro	273.450 m ²
TOTAL	6.481.270 m²

În stabilirea valorii de piață a terenului aflat în proprietatea S.C. "SIDERCA" S.A. Călărași conform HG 983/1998, s-a avut în vedere posibilitatea de valorificare a acestuia și gradul de utilizare pe categorii de teren.

S.C. IPROMET S.A.

S.C. "SIDERCA" - S.A. CĂLĂRAȘI
REEVALUARE IMOBILIZĂRI CORPORALE
ALE PĂRȚII ACTIVE CONFORM HGR NR. 983/1998,
MODIFICATĂ PRIN HGR NR. 95/1999
PR. 64 174

Suprafața totală a terenului aflat în proprietatea S.C. "SIDERCA" S.A. Călărași, conform Certificat de atestare a dreptului de proprietate Seria MO3 Nr. 0160 - 5.05.1993, este de 6.481.270 m².

Valoarea terenului stabilită în baza HGR 834/1991, conform Titlu de Proprietate este de 25.916.205.945 lei.

Valoarea terenului conform HGR 500/1994 este de 229.954.495.349 lei.

Pentru stabilirea valorii de piață a terenului s-au folosit două metode și anume:

Metoda 1 - Evaluarea pe bază de indici, conform HGR 983/1998 (care prevede pentru intervalul 30.06.1994 - 30.06.1998 un coeficient de actualizare de 7,352 - Anexa nr. 3 la Normele de aplicare a HGR 983/98)

$$229.954.495.349 \times 7,352 = 1.690.625.449.806 \text{ lei.}$$

În acest caz prețul pentru 1 ha de teren este:

$$1.690.625.449.806 \text{ lei} : 648,127 \text{ ha} = 2.608.478.662 \text{ lei}$$

300 000 \$

Metoda 2 - Evaluarea pe baza prețurilor de vânzare a terenurilor în zona platformei combinatului

De la Notariatele ce funcționează în orașul Călărași, s-au obținut prețurile de vânzare ce au fost perfectate pentru terenuri vândute pe o rază de 10 km în jurul combinatului. Aceste prețuri au variat între 2,8 mil./ha și 4,5 mil./ha. Apreciem corect prețul de 4 mil. lei/ha. În acest caz, valoarea totală a terenului aflat în proprietatea S.C. "SIDERCA" S.A. Călărași este :

$$648,127 \text{ ha} \times 4 \text{ mil. lei/ha} = 2.592.508.000 \text{ lei}$$

Valoarea de înlocuire este de 2.592.508.000 lei

Se constată că valoarea unui hectar de teren stabilită prin "Metoda 1" (indici de actualizare dați de HGR 983/1998) este mai mare decât valoarea de înlocuire stabilită prin "Metoda 2" pentru întreaga suprafață de teren aflată în proprietatea combinatului.

Considerând valoarea rezultată prin "Metoda 1" foarte mare, propunem valoarea de înlocuire obținută prin "Metoda 2".

Valoarea de înlocuire propusă = 2.592.508.000 lei

Precizăm că din suprafața de teren ocupată de "SIDERCA" o foarte mare parte nu mai poate fi folosită, deoarece este ocupată de construcții a căror dezafectare ar costa enorm de mult.

[Signature]

Transportul molozului și al betonului rezultat din zidărie și fundații costă foarte mult, deoarece pe o rază de 100 km de combinat nu există o haldă de depozitare. De asemenea, refacerea terenului cu un strat vegetal în vederea ecologizării, ar fi nerealizabilă din lipsa fondurilor corespunzătoare procurării acestuia.

~~S-a considerat că suprafața de teren de la poz. 7 și 12 din Anexa nr.7 nu vor putea fi folosite în următorii cca. 100 de ani. Valoarea de înlocuire pentru aceste terenuri a fost corectată ca grad de utilizare = 0.~~

Acest grad de utilizare al terenului este valabil doar în condițiile în care fluxul de 1,8 mil. t nu este finalizat și pus în funcțiune, iar construcțiile aferente nu sunt demolate.

Valoarea de înlocuire propusă pentru fiecare categorie de teren a fost corectată cu coeficient aferent gradului de utilizare și cu un coeficient pentru ecologizare "K" (cheltuieli pentru aducerea terenului în condiții normale de exploatare).

Valoarea rămasă actualizată (valoarea de piață) a terenului la data de 30.06.1998 conform calculelor din Anexa nr.7: este de 1.157.041.560 lei.