

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
Nr.11393/20.06.2023

A N U N Ț

privind aprobarea închirierii unui teren și construcții din cadrul imobilului înscris în Cartea Funciară cu nr.34294 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

Consiliul Județean Călărași supune dezbaterii publice Proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii unui teren și construcții din cadrul imobilului înscris în Cartea Funciară cu nr.34294 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 03.07.2023 la sediul instituției.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ



majoritatea consilierilor în funcție

HOTĂRÂRE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unui teren și construcții
din cadrul imobilului înscris în Cartea Funciară cu nr. 34294 UAT Călărași,
aflat în domeniul public al județului Călărași

Consiliul Județean Călărași, întrunit în ședința ordinară din .2023,
Având în vedere:

- referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Călărași, înregistrat sub nr. 11122 din 14.06.2023;
 - adresa Societății ECOAQUA S.A. Călărași, nr. 2743 din 06.06.2023, înregistrată la Consiliul Județean Călărași cu numărul 10362 din aceeași dată;
 - raportul de evaluare, întocmit de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR, nr. 135 din 14.06.2023, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 11077 din aceeași dată;
 - prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1018/2012 privind transmiterea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași;
 - prevederile Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 111 din 06.09.2012 privind aprobarea solicitării de transmitere a unui imobil aflat în proprietatea publică a statului și în administrarea Ministerului Apărării Naționale, prin U.M. 2547 Străulești, în proprietatea publică a județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean 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), 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 49 de ani, a unui teren cu suprafață totală de 9776 m², cu valoarea de 1.315.153 lei, din care 1593 m.p. suprafață construită totală la sol (C3+C4+C5), din cadrul imobilului înscris în Cartea Funciară cu nr. 34294 UAT Călărași, cu număr cadastral 34294, prezentat la Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, teren situat în intravilanul municipiului Călărași, cu suprafața totală măsurată de 19074 m², cu număr de inventar 011.119, str. Prelungirea Independenței, nr. 5A (fosta Cazarma 346).

(2) Chiria minimă de la care se pornește licitația publică pentru închirierea terenului este 26839,85 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. – La data intrării în vigoare a contractului de închiriere, se abrogă Hotărârea nr. 229 din 07.12.2022 privind transmiterea unor construcții, aflate în domeniul public al Județului Călărași, în administrarea ECOAQUA S.A. Călărași.

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

Art. 5. – Direcția Economică va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUTĂ



Nr.

Adoptată la Călărași

Astăzi .2023

Redactată de CONSILIER,

ec. Cosmin AVRAM, în 4 exemplare.



AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
Aurel PARASCHIV



CAIET DE SARCINI

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unui teren + construcții din cadrul imobilului înscris în Cartea Funciară cu nr. 34294 UAT Călărași, 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 Avram Cosmin, email cosmin.avram@calarasi.ro, organizează licitație publică deschisă pentru închirierea unui teren cu suprafață totală de 9776 m² din cadrul imobilului înscris în Cartea Funciară cu nr. 34294 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

1. Informații generale privind obiectul închirierii

Obiectul supus închirierii, îl reprezintă un teren de 9776 m², din care 1593 m.p. suprafață construită totală la sol (C3+C4+C5), din cadrul imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 34294 Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași, cu nr. cadastral 34294, situat în intravilanul municipiului Călărași, cu suprafața totală măsurată de 19074 m².

1.1. Descrierea și identificarea imobilului care urmează să fie închiriat

Terenul ce se dorește a fi închiriat este în prezent insuficient neexploatat, suprafața acestuia fiind de 9776 m², din care 1593 m.p. suprafață construită totală la sol (C3+C4+C5).

1.2. Destinația imobilului ce face obiectul închirierii; obiectivele închirierii

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Condiții generale ale închirierii**2.1. Regimul imobilului utilizat de locatar în derularea închirierii**

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

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

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea 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 spațiului. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de Locatar, vor fi preluate în patrimoniul Locatorului, fără despăgubirea Locatorului.

Imobilul 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.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Locatarul este obligat:

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

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

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

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

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

2.5. Durata închirierii

Durata închirierii este de 49 de ani.

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

a) semnarea contractului de către părți;

b) constituirea garanției de bună execuție, reprezentând chiria pe 3 luni, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului;

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

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

2.6. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

Chiria minimă de la care se pornește licitația publică pentru închiriere este de 26839,85 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR conform raportului de evaluare nr. 135 din 14.06.2023, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 11077 din 14.06.2023, raportată la o perioadă de închiriere de 49 de ani.

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

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

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

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

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

Chiria se va datora Locatorului până la predarea efectivă a imobilului, 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 locator

ASIGURĂRI

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

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

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

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

Sumele primite în baza polițelor de asigurare vor fi folosite de către Locator pentru efectuarea, în tot sau în parte, de reparații, renovări sau înlocuirea elementelor de construcție 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 Locatorului cu 10 zile lucrătoare înainte.

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

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

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

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

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

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

GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

Locatarul se obligă să constituie în favoarea Locatorului o garanție de bună execuție a contractului a cărei valoare va fi de 100 % din valoarea chiriei datorată de locatar pentru 3 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 Locatorului condițiile poliței (generale și particulare), dovada plății integrale a primei de asigurare și perioada de constituire (care trebuie să fie cel puțin egală cu întreaga perioadă contractuală, inclusiv cea de garanție).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8. Condițiile speciale ale spațiilor ce fac obiectul închirierii:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toți ofertanții vor depune în plicul exterior următoarele documente:

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

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă.

Ofertele se redactează în limba română.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acest plic va conține oferta propriu - 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 fotocopy 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 oricărui 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 Locatarul devine îndreptățit să rezilieze Contractul, atunci Locatorul va transmite Locatarului o notificare scrisă, menționând felul și întinderea respectivei neîndepliniri a obligațiilor acestuia („Notificarea de încălcare”).

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

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

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

4.2. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatorului

Locatorul 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 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, Locatorul va fi îndreptăţit să remedieze această încălcare („Încălcarea Remedială”) 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 şi dacă aceasta nu a fost remediată în Perioada de remediere, Locatarul va avea dreptul să rezilieze Contractul de plin drept, fără intervenţia instanţei şi fără alte formalităţi, 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 locatar, 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 locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

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

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 cauză;

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:

CONSILIER,
ec. Cosmin AVRAM

INSTRUCȚIUNI

privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere unui teren + construcții din cadrul imobilului înscris în Cartea Funciară cu nr. 34294 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași

I. Organizarea și desfășurarea licitației publice deschise**1. Garanția de participare**

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

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

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

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

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

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

2. Conținutul ofertei

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

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

Toți ofertanții vor depune în plicul exterior următoarele documente:

- o fișă de informații privind ofertantul, 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 aprobată pentru prima licitație.

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

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

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

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

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

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

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

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

Raportul transmis Locatorului se depune la dosarul închirierii.

III. Criteriile de evaluare a ofertelor admise sunt:

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

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

2. Capacitatea economico – financiară = maxim 40 puncte;

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

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

3. Protecția mediului înconjurător:

Condițiile închirierii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

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

b) Locatorul 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. 4 la Hotărârea Consiliului Județean Călărași privind aprobarea închirierii.

În cazul refuzului încheierii contractului de închiriere în termen de 15 zile de la scurgerea termenului de 20 de zile de la primirea deciziei referitoare la atribuirea contractului de închiriere și în condițiile minimale prezentate în Caietul de sarcini, candidatul adjuccatar va pierde garanția de participare, urmând ca, în aceleași condiții cuprinse în Caietul de sarcini, precum și în celelalte

documente ce alcătuiesc Documentația de atribuire. Locatorul să organizeze o nouă licitație publică, având același preț de pornire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ**

Întocmit, redactat,
ec. Cosmin AVRAM

ANEXA NR. 1 LA INSTRUCȚIUNI

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ
ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII UNUI TEREN + CONSTRUCȚII
AFLATE 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

ANEXA NR. 2 LA INSTRUCȚIUNI

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ
ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII UNUI TEREN + CONSTRUCȚII
AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC AL 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 imobilului aflat în domeniul public al 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 și a construcțiilor aflate 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 această ocazie.

Data _____

Ofertant

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

I. După examinarea anunțului publicitar și ulterior a documentației de atribuire pentru ofertanți, prin care mi se face cunoscut că chiria minimă de la care se pornește licitația este 26839,85 lei/an, pentru închirierea unui teren cu suprafață totală de 9776 m² și a construcțiilor aferente (C3+C4+C5), în suprafață construită totală la sol de 1593 m² din cadrul imobilului CF34294, imobil aflat în domeniul public al județului Călărași, ofer ca și chirie suma totală de lei/an.

Chiria o voi plăti în lei la termenele prevăzute în contractul de închiriere.
Termenul de valabilitate a ofertei este 120 zile.

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

II. Criteriul de evaluare "Protecția mediului înconjurător"

a) DA NU

b) DA NU

c) DA NU

OFERTANT.....

DOMICILIUL/SEDIUL.....

Data

SEMNĂTURA.

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 imobilului care face 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
....., 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 _____ .2023 privind aprobarea închirierii unui teren + construcții din cadrul imobilului înscris în Cartea Funciară cu nr. 34294 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;
- **teren**– acel imobil din patrimoniul Județului Călărași, transmis în administrarea locatarului, în scopul îndeplinirii obiectivelor închirierii și care, la încetarea contractului, revine de plin drept locatorului, în mod gratuit, în bună stare, exploatabil și liber de orice sarcini și obligații locatorului;
- **caiet de sarcini** – desemnează documentația întocmită de locator, care reprezintă parte a documentației de atribuire a contractului de închiriere și care este parte integrantă a Contractului;
- **locator** – parte contractantă care transmite pe perioada contractului drepturile și obligațiile privind exploatarea unor bunuri aflate în patrimoniul județului Călărași;
- **locatar** – parte contractanta care preia pe perioada contractului dreptul de exploatare a unor bunuri aflate în patrimoniul județului Călărași;
- **contractul** – reprezintă prezenta convenție și anexele sale;
- **durata închirierii** - desemnează perioada pentru care închirierea este acordată;
- **forță majoră** – un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut în momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și respectiv îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți;

- **oferta** - desemneaza documentatia depusa de locatar cu ocazia licitației organizate de locator și înregistrată la acesta sub nr. din data de, precum și răspunsurile la clarificarile depuse de locatar și care reprezintă parte integrantă a Contractului;
- **lege aplicabilă** - desemneaza legislatia română și decretul, legea, ordonanța, hotărârea, reglementarea, normele în vigoare și aplicabile la data semnării;
- **chirie** - desemnează suma plătită de locatar locatorului, conform ofertei;
- **valoarea totală a contractului** - desemnează valoarea totală a chiriei datorate pe întreaga durată 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 cu suprafață de 9776 m² din cadrul imobilului înscris în Cartea Funciară cu nr. 34294 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași, cu nr. cadastral 34294, situat în intravilanul municipiului Călărași, cu suprafața măsurată de 19074 m². prezentat în Anexa nr. 1 la prezentul contract, pentru o perioadă de 49 de ani, în schimbul unei chirii, în conformitate cu prevederile prezentului contract. Destinația imobilului va fi pentru amenajarea unor spații de birouri pentru diverse entități.

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

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 terenului + construcțiile aferente.

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

4.4 Terenul + construcțiile aferente 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 terenul + construcțiile 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 terenului + construcțiilor aferente Locatorului pentru obținerea de finanțări, împrumuturi, constituirea de datorii sau orice alt fel de obligații.

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

4.8 Locatarul va administra terenul + construcțiile aferente, pe toată durata contractuală, în condițiile prezentului contract și ale legii.

5. CHIRIA ȘI CONDIȚII DE PLATĂ

5.1 Chiria care urmează să fie plătită de către Locatar, 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, să reîntrească 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 locatorul va înștiința locatarul printr-o notificare rezilierea respectivului contract, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

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

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

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

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

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

6. DURATA ÎNCHIRIERII

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

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

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

a. semnarea contractului de către părți;

b. constituirea garanției de bună execuție, reprezentând chiria pe 3 luni, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului;

c. semnarea în termen a procesului verbal de predare – primire a terenului + construcțiilor aferente;

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

6.5 În cazul în care se refuză preluarea terenului + construcțiile aferente, 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, terenul + construcțiile aferente ce fac obiectul contractului de închiriere;

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

c) de acces la teren + construcții aferente;

d) de folosință asupra terenului + construcțiilor aferente;

8. DREPTURILE LOCATORULUI

Drepturile locatorului sunt următoarele:

a) dreptul de a avea acces la terenul + construcțiile aferente 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 Locatorului;

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 terenului + construcțiile aferente proprietate publică ce fac obiectul închirierii, potrivit cerințelor prezentului contract; în cazul nerespectării, din vina Locatorului, a unuia sau mai multor clauze contractuale, Locatorul poate rezilia unilateral contractul, în condițiile prevăzute de art. 18 din prezentul contract, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

2) să exploateze în mod direct terenul + construcțiile aferente care fac obiectul închirierii și să respecte condițiile impuse de natura lor;

3) să nu subînchirieze, în tot sau în parte, terenul + construcțiile aferente ce fac obiectul închirierii;

- 4) să plătească chiria, în avans, în quantumul 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 terenului + construcțiile aferente 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 terenul + construcțiile aferente ce au făcut obiectul prezentului contract atrage răspunderea locatarului pentru ocupare abuzivă a terenului + construcțiile aferente.
- 8) să nu efectueze lucrări de schimbare a categoriei de folosință decât cu acordul scris al Locatarului.
- 9) să permită Locatarului să verifice starea faptică a bunului închiriat.
- 10) să notifice în termen util Locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
- 11) să nu efectueze lucrări de investiții fără acordul scris al locatarului.
- 13) Locatarul va solicita locatarului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu mai pot fi amânate.
- 14) 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.
- 15) să înregistreze contractul de închiriere în registrele de publicitate imobiliară sau în cartea funciară;
- 16) de a-și asigura bunurile închiriate pe toată durata contractului, urmând ca eventualele despăgubiri să revină Locatarului prin cesionarea despăgubirilor în favoarea sa, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. (pact comisoriu).
- 17) În cazul calamităților naturale quantumul chiriei datorat conform prezentului contract nu poate fi diminuat.
- 18) În vederea garantării chiriei până la 31 ianuarie al fiecărui an, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, fără notificare prealabilă (pact comisoriu), locatarul este obligat să prezinte o scrisoare de garanție bancară, în favoarea Locatarului, care să aibă valabilitate un an calendaristic și să fie la nivelul chiriei datorate pe 2 luni. după rezilierea contractului locatarul va înștiința locatarul, printr-o notificare, despre acest fapt.
- 19) să constituie garanția de bună execuție a contractului în quantumul și termenul impus prin contract;
- 20) să solicite, plătească, obțină și mențină valabile toate autorizațiile necesare pentru îndeplinirea obligațiilor sale potrivit contractului și legii aplicabile;
- 21) să se asigure ca activitățile sale sunt în conformitate cu legea aplicabilă a mediului, precum și celei în domeniul sănătății și securității în muncă;
- 22) să pună la dispoziția Locatarului anual sau ori de câte ori acesta solicită în scris toate evidențele și informațiile solicitate și care privesc derularea prezentului contract;
- 23) să folosească pe toată durata contractului numai personal calificat, pentru conformitatea, stabilitatea și siguranța tuturor activităților desfășurate;
- 24) să restituie Locatarului la încetarea contractului, în deplină proprietate, terenul + construcțiile aferente, în mod gratuit, libere de orice sarcini;
- 25) să notifice Locatarului, 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;
- 26) de a permite organelor de stat accesul în condițiile legii;
- 27) să achite taxele și impozitele aferente imobilului închiriat, conform legii aplicabile în vigoare;
- 28) să mențină permanent obiectul închirierii într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat;
- 29) să respecte toate prevederile legale privind îndeplinirea obligațiilor ce îi revin locatarului în susținerea efortului de apărare, în caz de mobilizare sau război;
- 30) orice altă obligație prevăzută de prezentul contract și de legea aplicabilă.

10. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Obligațiile locatarului sunt:

- a) să pună la dispoziția Locatarului terenul + construcțiile aferente 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 Locatorului.

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 terenul + construcțiile aferente care fac obiectul închirierii, Locatarul va răspunde pentru toate prejudiciile aduse terenului + construcțiile aferente 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 OBLIGAȚIILOR

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 Locatorului, 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. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

13.1 Locatarul se obligă să constituie în favoarea Locatorului o garanție de bună execuție a contractului a cărei valoare va fi de 100 % din chiria datorată de locatar pentru 3 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 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 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 Locatarului.

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 terenului + construcțiile aferente.

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 reîntregească Garanția de bună execuție, în condițiile și termenul prevăzut în cadrul prezentului Contract.

13.9 Garanția de bună execuție va fi eliberată în cazul în care 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 terenului + construcțiile aferente.

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 acestuia („Notificarea de încălcare”). Dacă o astfel de notificare este transmisă, Locatarul va fi îndreptățit să

remedieze această încălcare („Încălcarea Remediabila”) în termen de 90 de zile de la data primirii de către Locatar a acestei notificări („Perioada de remediere”).

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

15.3. Încetarea contractului de închiriere care nu este datorată părților

15.3.1 Prezentul contract de închiriere încetează în 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 terenul + construcțiile aferente în termen de 10 zile de la notificarea de la pct. a).

16. CONSECINTELE ÎNCETĂRII CONTRACTULUI

16.1 Încetarea contractului din orice cauza va conduce la revenirea de drept a terenului + construcțiile aferente la Locator.

16.2 În cazul în care Locatorul decide să înceteze contractul, fără vreo vină atribuită Locatarului, acesta va prelua terenul + construcțiile aferente 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 TERENULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR AFERENTE

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 terenului + construcțiile aferente, 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 terenului + construcțiile aferente 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, terenul + construcțiile aferente, dotările aferente, în mod gratuit, în stare bună și exploatabile, libere de orice sarcini, garanții sau obligații. Procesul-verbal de predare-primire a terenului + construcțiile aferente 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 terenul + construcțiile aferente, la încetarea contractului.

18.5 Încetarea contractului din orice cauză are drept consecință preluarea de către Locator a terenului + construcțiile aferente.

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 forța majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariției. De asemenea, are obligația de a comunica data încetării cazului de forță majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

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

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

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

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

20. 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 instanța 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. INDEPENDENȚA CLAUZELOR CONTRACTULUI

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

23. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

Limba care guvernează contractul este limba română.

24. COMUNICĂRI

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

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

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

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

24.4 Toate comunicările / notificările vor fi considerate primite:

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

25. LEGEA APLICABILĂ A CONTRACTULUI

Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

26. RISCURI

26.1 Riscuri Financiare

a) în cazul în care Locatarul 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 Locatarului, altele decât garanția de bună execuție;

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

26.2 Riscuri de operare

Dacă, pe parcursul derulării Contractului de închiriere, cheltuielile depășesc un nivel rezonabil, lucru care nu mai permite menținerea în exploatare a acestora, terenul + construcțiile aferente vor fi returnate Locatorului, fără a fi afectată valoarea chiriei, iar acesta neavând obligația de a pune la dispoziție alt teren + construcții aferente;

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 terenul + construcțiile aferente 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 terenul + construcțiile aferente, drepturile sau obligațiile sale în legătura cu prezentul Contract.

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

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

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

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

Anexa 2 - Lista copii de pe documente de atestare a dreptului de proprietate a terenului + construcțiile aferente;

Anexa 3 - procesul - verbal de predare - primire a terenului + construcțiile aferente;

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

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

LOCATOR,

LOCATAR,

**PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ**



REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unui teren și construcții
din cadrul imobilului înscris în Cartea Funciară cu nr. 34294 UAT Călărași,
aflat în domeniul public al județului Călărași

Prin adresa nr. 2743/06.06.2023 a Societății ECOAQUA S.A. Călărași, înregistrată la Consiliul Județean Călărași cu nr. 10362/06.06.2023, suntem informați că se dorește închirierea, în cadrul imobilului înscris în Cartea funciară cu numărul 34294 și cu număr cadastral 34294, zona aferentă Cazarmei 346, a unui teren destinat construirii sau amenajării unui nou sediu central al societății solicitante, iar în urma unei analize la nivelul Consiliului Județean Călărași s-a constatat faptul că acest teren solicitat poate fi scos la închiriere pe o perioadă de 49 ani.

Suprafața totală a terenului este de 19074 m², iar terenul ce se dorește a fi închiriat are suprafața de 9776 m², acesta aparținând domeniului public al județului Călărași și este administrat de Consiliul Județean Călărași.

În urma verificării documentelor existente în instituția noastră, și în urma deplasărilor efectuate cu ocazia inventarierii activelor fixe corporale, s-a constatat faptul că terenul înscris în Cartea Funciară nr. 34294, cu nr. cadastral 34294, Județul Călărași, este în prezent neutilizat, iar construcțiile aferente sunt în stare de degradare.

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 este de 26839,85 lei /an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR conform raportului de evaluare nr. 135 din 14.06.2023, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 11077 din aceeași dată.

În aceste condiții, consider necesară și oportună aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, a închirierii, prin licitație publică, pe o perioadă de 49 de ani, a terenului descris mai sus și prezentat în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

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

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ



RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unui teren și construcții din cadrul imobilului înscris în Cartea Funciară cu nr. 34294 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 și construcții din cadrul imobilului înscris în Cartea Funciară cu nr. 34294 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.

Directorul general al Societății ECOAQUA S.A. Călărași, prin adresa nr. 2743/06.06.2023 înregistrată la Consiliul Județean Călărași cu nr. 11077/14.06.2023, ne informează că se dorește închirierea în cadrul imobilului înscris în cartea funciară cu numărul 34294 și cu număr cadastral 34294, a unui teren destinat pentru construirea sau amenajarea unui nou sediu central al societății pe care o reprezintă.

Suprafața totală a imobilului este de 19074 m², iar terenul ce se dorește a fi închiriat are suprafața totală de 9776 m², din care 1593 m.p. suprafață construită totală la sol (C3+C4+C5).

Imobilul aparține domeniului public al județului Călărași și este administrat de Consiliul Județean Călărași.

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 locatar.

Raportul de evaluare a stabilit chiria minimă de pornire a licitației pentru închirierea imobilului, pe o perioadă de 49 ani, ca fiind 26839,85 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR conform raportului de evaluare nr. 135 din 14.06.2023, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 11077 din 14.06.2023.

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.

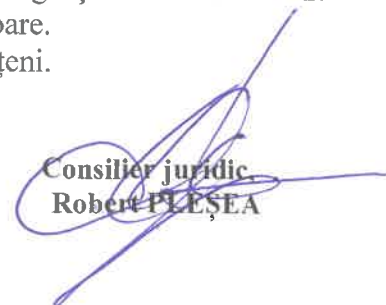
Închirierea, prin licitație publică, a imobilului prezentat, aflat în domeniul public al județului Călărași, are ca temei legal prevederile art. 861 alin. (3) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind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

Prezentul raport va fi supus dezbaterii și votului consilierilor județeni.

DIRECTOR EXECUTIV,
ec. Paraschiva MUREȘANU



Consilier juridic
Robert PLEȘEA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34294 Calarasi

Cod verificare
100115432409



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Jud. Calarasi, Cazarma 346

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34294	19.074	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	34294-C1	Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Jud. Calarasi, Cazarma 346	S. construita la sol:70 mp; Constructie administrativa.
A1.2	34294-C2	Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Jud. Calarasi, Cazarma 346	S. construita la sol:80 mp; Constructie administrativa.
A1.3	34294-C3	Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Jud. Calarasi, Cazarma 346	S. construita la sol:475 mp; Constructie administrativa
A1.4	34294-C4	Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Jud. Calarasi, Cazarma 346	S. construita la sol:560 mp; Constructie administrativa P+1.
A1.5	34294-C5	Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Jud. Calarasi, Cazarma 346	S. construita la sol:558 mp; Constructie administrativa P+1.
A1.6	34294-C6	Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Jud. Calarasi, Cazarma 346	S. construita la sol:235 mp; Constructie administrativa.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25490 / 05/05/2022		
Act Notarial nr. 1568, din 05/05/2022 emis de Serban Angelica Valentina;		
B1	Se infiinteaza cf. 34294 a imobilului cu nr. cad. 34294/Calarasi ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.33773\cf.33773; -- nr.cad.33774\cf.33774;	A1
Act Administrativ nr. A4763 - nr. 11703, din 04/12/2012 emis de MAN UM 02547 BUCURESTI-CONSILIUL JUDETEAN CALARASI;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE PUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL CALARASI , CIF:4294030, domeniul public-in administrarea Consiliului Judetean Calarasi <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33773/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 94986 din 16/12/2021; pozitie transcrisa din CF 31095/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 51120 din 16/10/2018; pozitie transcrisa din CF 29806/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 8131 din 22/02/2017; pozitie transcrisa din CF 29652/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 66085 din 25/11/2016; pozitie transcrisa din CF 26258/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 56892 din 15/11/2013;</i>	A1, A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. 56892, din 15/11/2013 emis de OCPI CALARASI;		
B7	se noteaza actualizarea informatii tehnice asupra constructiilor, in baza documentatiei tehnice avizata si receptionata de serviciul de cadastru. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33773/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 94986 din 16/12/2021; pozitie transcrisa din CF 31095/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 51120 din 16/10/2018; pozitie transcrisa din CF 29806/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 8131 din 22/02/2017; pozitie transcrisa din CF 29652/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 66085 din 25/11/2016; pozitie transcrisa din CF 26258/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 60893 din 29/11/2013;</i>	A1.1, A1.2

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 9757, din 09/03/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CALARASI;		
B8	se noteaza adresa postala a imobilului: str. Prolungirea Independentei, nr. 5A, in baza documentatiei cadastrale avizate si receptionate de inspectorul de cadastru, <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33773/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 94986 din 16/12/2021; pozitie transcrisa din CF 31095/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 51120 din 16/10/2018; pozitie transcrisa din CF 29806/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 8131 din 22/02/2017; pozitie transcrisa din CF 29652/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 66085 din 25/11/2016; pozitie transcrisa din CF 26258/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 39637 din 28/06/2016;</i>	A1, A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. A4763 - nr. 11703, din 04/12/2012 emis de MAN UM 02547 BUCUREȘTI-CONSILIUL JUDETEAN CALARASI;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE PUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL CALARASI , CIF:4294030, domeniul public-in administrarea Consiliului Judetean Calarasi <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33774/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 94986 din 16/12/2021; pozitie transcrisa din CF 31095/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 51120 din 16/10/2018; pozitie transcrisa din CF 29806/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 8131 din 22/02/2017; pozitie transcrisa din CF 29652/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 66085 din 25/11/2016; pozitie transcrisa din CF 26258/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 56892 din 15/11/2013;</i>	A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
Act Administrativ nr. 56892, din 15/11/2013 emis de OCPI CALARASI;		
B15	se noteaza actualizarea informatii tehnice asupra constructiilor, in baza documentatiei tehnice avizata si receptionata de serviciul de cadastru, <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33774/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 94986 din 16/12/2021; pozitie transcrisa din CF 31095/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 51120 din 16/10/2018; pozitie transcrisa din CF 29806/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 8131 din 22/02/2017; pozitie transcrisa din CF 29652/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 66085 din 25/11/2016; pozitie transcrisa din CF 26258/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 60893 din 29/11/2013;</i>	A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
Act Administrativ nr. 9757, din 09/03/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CALARASI;		
B16	se noteaza adresa postala a imobilului: str. Prolungirea Independentei, nr. 5A, in baza documentatiei cadastrale avizate si receptionate de inspectorul de cadastru, <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33774/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 94986 din 16/12/2021; pozitie transcrisa din CF 31095/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 51120 din 16/10/2018; pozitie transcrisa din CF 29806/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 8131 din 22/02/2017; pozitie transcrisa din CF 29652/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 66085 din 25/11/2016; pozitie transcrisa din CF 26258/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 39637 din 28/06/2016;</i>	A1, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
34294	19.074	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	19.074	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	34294-C1	constructii administrative si social culturale	70	Cu acte	S. construita la sol:70 mp; Constructie administrativa.
A1.2	34294-C2	constructii administrative si social culturale	80	Cu acte	S. construita la sol:80 mp; Constructie administrativa.
A1.3	34294-C3	constructii administrative si social culturale	475	Cu acte	S. construita la sol:475 mp; Constructie administrativa
A1.4	34294-C4	constructii administrative si social culturale	560	Cu acte	S. construita la sol:560 mp; Constructie administrativa P+1.
A1.5	34294-C5	constructii administrative si social culturale	558	Cu acte	S. construita la sol:558 mp; Constructie administrativa P+1.
A1.6	34294-C6	constructii administrative si social culturale	235	Cu acte	S. construita la sol:235 mp; Constructie administrativa.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	140.091
2	3	39.704
3	4	50.001
4	5	40.0
5	6	50.117
6	7	73.583
7	8	144.598
8	9	62.722
9	1	80.975

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

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

Data soluționării,

05-05-2022

Data eliberării,

//___

Asistent Registrator,

GABRIELA MARUNTELU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

LOC: CALARASI, STR PRELUNGIREA BUCURESTI NR. 26 BLOC M21 COD POSTAL: 910125 TEL: 0242/333698,
0242/333699

Nr.cerere	24783
Ziua	03
Luna	05
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 34294 / UAT Calarasi

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Jud. Calarasi, Cazarma 346

Comuna/Oraș/Municipiu: Calarasi

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
34294	19074	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:2000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	19.074			
	TOTAL:		19.074			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	34294-C1	construcții administrative și social culturale	70	Cu acte	Construcție administrativă.
A1.2	34294-C2	construcții administrative și social culturale	80	Cu acte	Construcție administrativă.
A1.3	34294-C3	construcții administrative și social culturale	475	Cu acte	Construcție administrativă
A1.4	34294-C4	construcții administrative și social culturale	560	Cu acte	Construcție administrativă P+1.
A1.5	34294-C5	construcții administrative și social culturale	558	Cu acte	Construcție administrativă P+1.
A1.6	34294-C6	construcții administrative și social culturale	235	Cu acte	Construcție administrativă.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	140.091
2	3	39.704
3	4	50.001
4	5	40.0
5	6	50.117
6	7	73.583
7	8	144.598
8	9	62.722
9	1	80.975

** 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.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	24783	03.05.2022	06.05.2022	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 24783 înregistrată la data de 03.05.2022, s-a propus înscrierea imobilului în urma alipirii următoarelor imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	33773	9298	Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Jud. Calarasi, Cazarma 346
2	33774	9776	Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Jud. Calarasi, Cazarma 346

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CALARASI la data: 03-05-2022

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MIHAIL-ALEXANDRU NABARGEAC

Mihail Alexandru

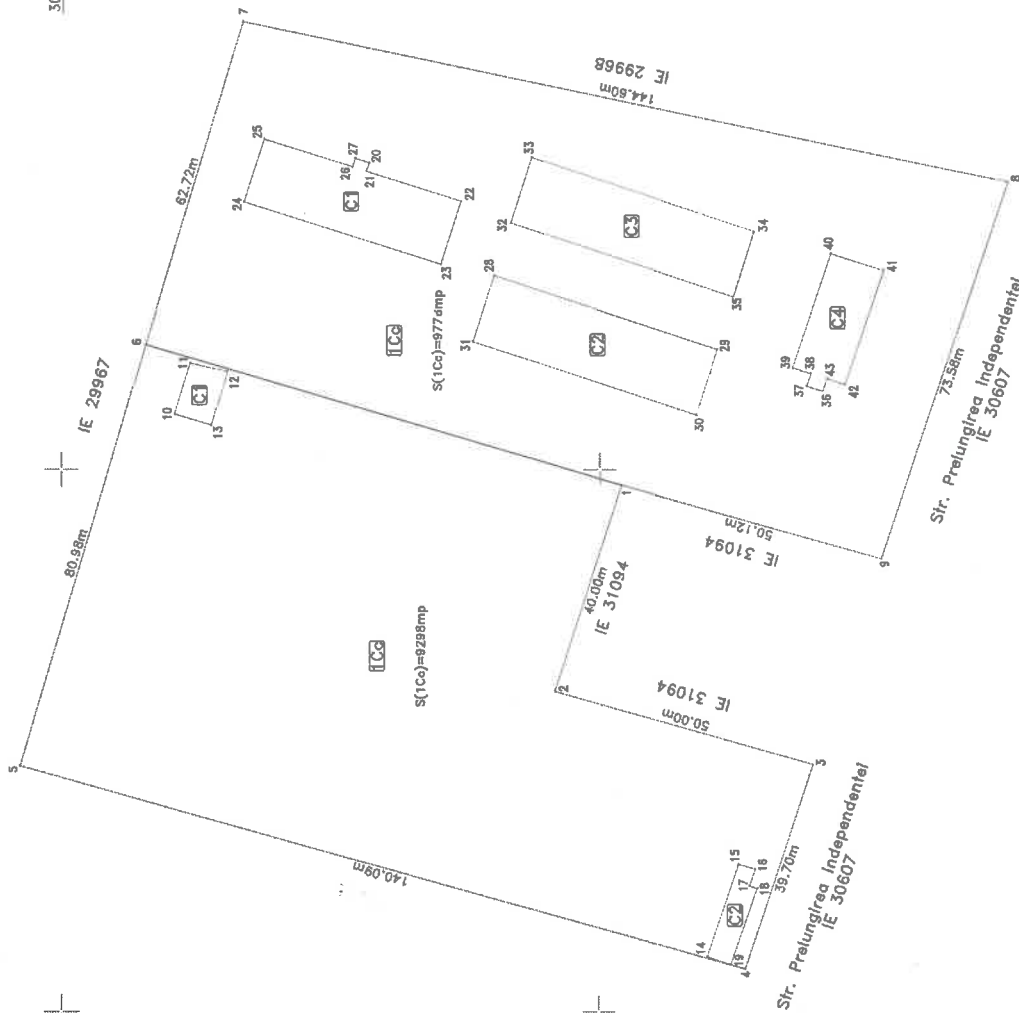
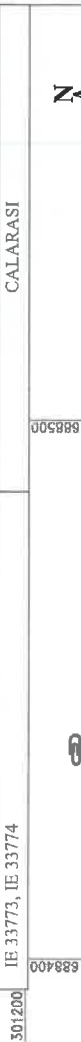
Nabargeac

Digitally signed by Mihail
Alexandru Nabargeac
Date: 2022.05.03 09:21:08 +03'00'

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE ALPIRE

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
IE 33773, IE 33774	19074	intravilan Mun. Calarasi, Str. Prolungirea Independentei, nr.5A, Cazarma 346, Jud. Calarasi.
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
IE 33773, IE 33774	CALARASI	



Situția actuală (înainte de alpire)		Situția viitoare (după alpire)	
Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Nr. cadastral	Suprafața (mp)
IE 33773	9298	34294	19074
IE 33774	9776		
Total	19074	Total	19074

Descrierea imobilului	Categorie de folosință	Descrierea imobilului	Categorie de folosință
Teren intravilan curți-construcții.	Cc	Teren intravilan curți-construcții.	Cc
Teren intravilan curți-construcții.	Cc		
Total	-	Total	-

Inspector:
 Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

Inspector:
 SC Komora Engineering SRL
 Autorizație clasa I, Seria RO-B-J Nr. 2331
 Ing. Alexandru Popescu
 Autorizație cat. B, RO-IF-F Nr. 0065
 Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Alexandru Popescu
 OCPI: B, IF, 0065
 2022.05.02
 16:17:18 +03'00'

Mihail Alexandru Nabargeac
 Șar
 Digitally signed by
 Mihail Alexandru Nabargeac
 Date: 2022.05.03
 09:25:20 +03'00'

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.135/14.06.2023

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara : constructie + teren intravilan

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

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

14 iunie 2023

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

Scopul evaluarii

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

Identificarea cladirilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii se refera exclusiv la constructii + teren situat in **Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A , Jud Calarasi**

Tipul valorii estimate

Valoarea de piata este un tip al valorii estimat in scopul stabilirii valorii de piata a unui imobil si reprezinta rezultatul evaluarii in baza prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor Editia 2022 -GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile ”.

Data evaluarii

14.06.2023

Curs de schimb RON/EUR : 4,9609 LEI/EUR

Data raportului : 14.06.2023

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 ediția 2022 -GEV 630

Verificarea raportului de evaluare

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

Rezultate evaluare

1	Construcție aferent	C3 + teren	St = 475 mp ; Sc = 475 mp	Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi	229 494 lei
2	Construcție aferent	C4 + teren	St = 560 mp ; Sc = 560 mp, Sd = 1120 mp	Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi	543 801 lei
3	Construcție aferent	C5 + teren	St = 558mp ; Sc = 558 mp , Sd = 1116 mp	Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi	541 858 lei
TOTAL					1 315 153 lei

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



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

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

In conformitate cu cererea clientului prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara constructii + teren intravilan , situat in **Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi**, proprietate alcatuita din :

- constructie C3 in suprafata construita $S_c = 475$ mp + teren intravilan aferent $S_t = 475$ mp, constructie C4 regim P+1 in suprafata construita $S_c = 560$ mp respectiv $S_d = 1120$ mp + teren intravilan aferent $S_t = 560$ mp, constructie C5 regim P+1 in suprafata construita $S_c = 558$ mp respectiv $S_d = 1116$ mp + teren intravilan $S_t = 558$ 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 "valoarea de piata" .

Inspectia a avut loc in data de 14.06.2023 si a fost realizata de catre evaluator autorizat Dobrescu Adrian conform planurilor parcelare aferente , data evaluarii este 14 iunie 2023 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9609 LEI** pentru 1 EUR .

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

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

Procesul evaluarii a fost condus iar prezentul raport a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022, care include Standardele Internationale de Evaluare (IVS), editia 2020, doua Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGOVA , care impreuna cu Ghidul de Evaluare (GEV) reprezinta o colectie completa din Romania, legate de evaluarea bunurilor. Standardele de Evaluare sunt insotite si de Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat aprobat prin HCN nr 1/2012 pentru a integra astfel intr-un singur document si cerintele privind integritatea, impartialitatea , obligativitatea , rationamentul independent si conditia de etica . Aceasta editie intra in vigoare incepand cu 1 septembrie 2020

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

	Analiza prin cost	Abordare prin piata
rezultate in EUR	265 104 EUR	-
rezultate in LEI	1 315 153 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 imobilului, la data de 14.06.2023 este cea obtinuta in abordarea prin cost .

C3 constructie Sc=475 mp +teren : 229 494 LEI
C4 constructie Sc=560 mp+teren :543 801 lei
C5 constructie Sc= 558mp + teren : 541 858 lei
Valoare concesiune C3 : 9 180 lei/an respectiv 765 lei/luna
Valoare concesiune C4 : 12 752 lei/an respectiv 1063 lei/luna
Valoare concesiune C5 : 21674 lei/an respectiv 1806 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 .

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

EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI; EBM
DOBRESCU DRIAN



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 2022.
- evaluatorul a respectat codul deontologic
- proprietatea a fost identificata personal de catre evaluator Dobrescu Adrian , in prezenta reprezentantului clientului conform plan amplasament .
- in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos, acesta la data elaborarii prezentului raport , este evaluatorul , a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara intocmirii acestuia.

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

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



EVALUATOR AUTORIZAT

SPECIALIZAREA

EPI • EBM

DOBRESCU ADRIAN

Legitimata Nr. 12145

Valabil 2023

Specializarea: EPI, EBM

ANEVAR • ANEVAR



Cuprins

1. Termeni de referinta ai evaluarii

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

2 Analiza proprietatii evaluate

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

3. Analiza pietei imobiliare specifice

- 3.1 Tipul proprietatii, identificarea pietei
- 3.2 Fapte curente
- 3.3 Analiza cererii solvabile
- 3.4 Analiza ofertei competitive
- 3.5 Analiza echilibrului
- 3.6 Concluziile analizei de piata

4. Analiza celei mai bune utilizari

- 4.1 CMBU a terenului considerat liber
- 4.2 CMBU a proprietatii construite (in situatia de la data evaluarii)
- 4.3 Concluziile analizei CMBU

5. Abordarile valorii

5.1 Abordare prin piata

- 5.2 Abordare prin venit
- 5.3 Abordare prin cost
- 5.4 Analiza rezultate si concluzii asupra valorii

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

7. Anexe

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

Raportul cuprinde pagini

1. Termeni de referinta ai evaluarii

1.1 Evaluatorul; competente; certificarea valorii

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

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

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

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

- analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022.

- evaluatorul a respectat codul deontologic

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

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

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

1.2 Clientul si utilizatorii desemnati ; scopul evaluarii

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

1.3 Scopul evaluarii

In conformitate cu cererea clientului si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului , prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara constructii+ teren situat in Calarasi, Str Prel Independentei , nr 5A , Jud Calarasi, constructie C3 in suprafata construita Sc = 475 mp + teren intravilan aferent St = 475 mp, constructie C4 regim P+1 in suprafata construita Sc= 560 mp respectiv Sd= 1120 mp + teren intravilan aferent St= 560 mp, constructie C5 regim P+1 in suprafata construita Sc= 558 mp respectiv Sd= 1116 mp + teren intravilan St = 558 mp

Informatii detaliate despre proprietatea evaluata se gasesc in capitolul 2 - Analiza proprietatii evaluate. Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat in cap. 2.1 -Identificarea fizica si legala a proprietatii.

1.4 Identificarea activului supus evaluarii

Sintetic, proprietatea , din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurata astfel :-imobilul este detinut cu drept de proprietate absolut, conform extras carte funciara 24783/03.05.2022 in favoarea Judetului Calarasi in administrarea Consiliului Judetean Calarasi – domeniul public . Astfel, proprietatea este integrala, dreptul asupra ei fiind absolut

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

1.5 Tipul valorii ; definitii

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

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

1.6 Data evaluarii

- inspectia proprietatii evaluate a avut loc pe data de 14.06.2023 si a fost realizata de catre evaluator Dobrescu Adrian , cu aceasta ocazie s-a identificat imobilul conform plan amplasament ,reperele care delimiteaza lotul de teren , caracteristicile acestuia .

-indicatia asupra valorii recomandate ca opinie finala in acest raport a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice in perioada iunie 2023; data evaluarii este 14 iunie .2023 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9609** lei pentru 1 EUR .

1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

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

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

1.8 Natura si sursa informatiilor utilizate

A. Informatii primite de la client :

-elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate - adresa, delimitare fizica pe teren
-datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate - acte de intrare in posesie, documentatie cadastrala , planuri si relevee, incheiere de intabulare, extrase de carte funciara, alte documente; suprafata terenului a fost preluata din respectivele documente

-istoricul proprietatii

-scopul evaluarii

Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral reprezentantului proprietatului .

B. Informatii colectate de evaluator

-datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata
-informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate
-date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate

-manuale si cataloage de costuri

-Standarde de Evaluare a Bunurilor editia 2022, formate din Standardele de Evaluare SEV si Ghidurile metodologice de evaluare.

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

-Evaluatorul a examinat planul parcellar , 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 24783/03.05.2022, plan amplasament,

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

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

-Se presupune o detinere responsabila a proprietatii.

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

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

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

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

-Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor , nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, 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 - Destinatarii si utilizatorii desemnati; scopul evaluarii), atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale .

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

1.11 Conformitate cu SEV

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

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

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

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

1.12 Descrierea raportului

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

2. Analiza proprietatii evaluate

2.1 Identificarea fizica si legala a proprietatii

Proprietatea evaluata este situata in Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi . Este formata din, constructie C3 in suprafata construita Sc = 475 mp + teren intravilan aferent St = 475 mp, constructie C4 regim P+1 in suprafata construita Sc= 560 mp respectiv Sd= 1120 mp + teren intravilan aferent St= 560 mp, constructie C5 regim P+1 in suprafata construita Sc= 558 mp respectiv Sd= 1116 mp + teren intravilan St = 558 mp

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

Document	Nr /data	Disponibil pentru evaluator
Extras carte funciara	24783/03.05.2022	da
Plan amplasament	-	da

Dreptul de proprietate asupra imobilului : absolut conform extras carte funciara 24783/03.05.2022 in favoarea Judetului Calarasi in administrarea Consiliului Judetean Calarasi .

3. Analiza pietei imobiliare specifice

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

3.1 Tipul proprietatii, identificarea pietei

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

3.2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

5.2 caracteristicile proprietatilor

5.3 comportamentul participantilor la piata.

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

Pentru anul 2022, 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 2022 va aduce o piata imobiliara in stagnare, cu jucatori experimentati si mai precauti in gestionarea riscului, Romania fiind o piata foarte atractiva pentru investitori, conform unei analize realizate de Regatta Real Estate.

Reprezentantii RE/MAX Romania anticipeaza pentru anul in curs o crestere cuprinsa intre 8-10% a preturilor imobilelor situate in mediu urban. O evolutie asemnatoare este preconizata si pe segmentul inchirierilor, unde pretentiile proprietarilor sunt asteptate sa se majoreze cu 7-10% fata de anul 2021. 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 2022, celei mai bune utilizari (CMBU) este "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite , utilizarea care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic , permisa legal , fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare" utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila , permisa legal si fezabila financiar .

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

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

4.1 CMBU a terenului considerat liber

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

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

4.3 Utilizari probabile in mod rezonabil

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

4.4 Testul de permisivitate

Nu s-a prezentat certificat de urbanism drept urmare nu se cunosc constrangeri care sa afecteze regimul permis dezvoltarii (conducente subterane -retele aeriene)

4.5 Testul fezabilitatii financiare

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

4.6 Testul valorii maxime

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

4.7 Concluziile analizei CMBU

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

5 . Abordari in evaluare

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, pentru determinarea valorii de piata , exista 3 abordari, fiecare dintre ele cuprinzand un numar de tehnici si metode specifice , astfel :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

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

- Abordare prin cost :1 315 153 lei
- Abordare prin venit : -
- Abordare prin piata : -

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

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

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

	Analiza prin cost	Analiza prin piata
rezultate in EUR	265 104 EUR	-
rezultate in LEI	1 315 153 LEI	-
analiiza finala in	vederea selectarii indicatiei	asupra valorii
Adecvarea	Buna	-
Precizia	Rezonabila	-

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

In baza analizei de mai sus , avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, respectiv faptul ca evaluatorul nu a putut identifica oferte de inchiriere pentru proprietati similare in zona, motiv pentru care nu a putut folosi abordarea prin metode alternative evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a imobilului , la data de 14.06.2023 este cea obtinuta in abordarea prin cost .

C3 constructie Sc=475 mp +teren : 229 494 LEI
C4 constructie Sc=560 mp+teren :543 801 lei
C5 constructie Sc= 558mp + teren : 541 858 lei
Valoare concesiune C3 : 9 180 lei/an respectiv 765 lei/luna
Valoare concesiune C4 : 12 752 lei/an respectiv 1063 lei/luna
Valoare concesiune C5 : 21674 lei/an respectiv 1806 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 .

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



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

Specificatie	Indicatori	Valori (lei)
Suprafata (mp)	C3 : 475 mp + teren St=475 mp , C4 Sd= 1120 mp +teren St 560 mp , C5 Sd= 1116 mp + teren St 558 mp	
Valoare imobil		1 315 153
Rata capitalizare	4,00%	
Valoare venit anual		52 606
VNE lunar		4 384

Evaluarea terenului

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

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

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

Proprietatile comparabile utilizate in analiza sunt prezentate mai jos :

Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	A	B	C
	Tipul comparabilei		Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate transmise	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditiiile pietei	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Localizare :	Calarasi, Str Prel Independentei , nr 5A , Jud Calarasi	Calarasi, Varianta Nord, Jud Calarasi	Calarasi, DN3, Calarasi	Calarasi, Cartier Magureni, Jud Calarasi
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	19074 mp	12000 mp	10000 mp	750 mp
Utilitati publice (apa, en el, canalizare)	La gard	La gard	La gard	Da
Pret total (EURO)		240 000 eur	200 000 eur	26 250 eur
Pret/mp (EURO)		20 eur/mp	20 eur/mp	35 eur/mp
Sursa		<u>Www.olx.ro</u> tel :0721375625, din discutia telefonica pretul este negociabil	<u>Www.olx.ro tel : 0744495229 din discutia telefonica pretul este negociabil</u>	<u>Www.olx.ro tel : 0726038498 , din discutia telefonica pretul este negociabil</u>

a)

Conform paragraf 47 din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, comparabilele au fost verificate, sunt reale(identificabile) si au caracteristicile fizice conform informatiilor scriptice.

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

Testul valorii de piata comparabila A, B si C

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

Raspuns : corect pentru cele 3 comparabile

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

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

Pret corectata (eur/mp)		18	18	31.5
LOCALIZARE				
Localizare	Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi	Calarasi, Str Varianta Nord, Jud Calarasi	Calarasi, DN3, Calarasi	Calarasi, Cartier Magureni, Jud Calarasi
Corectie unitara sau procentuala		0%	0,00%	0.00%
Corectie totala pentru localizare		0	0	0
Pret corectata (eur/mp)		18	18	31.5
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (suprafata cf acte)	19 074 mp	12 000 mp Similar	10000 mp Inferior	750 mp Inferior
Corectie unitara sau procentuala		0%	+5,00%	+15,00%
Corectie totala pentru dimensiuni		0	+0.9	+4.73
Prêt corectat (eur/mp)		18	18.9	36.23
UTILITATI DISPONIBILE				
Apa/en. Electrica/canalizare	La gard	La gard	La gard	Da
Corectie totala utilitati		0	0	-2.45
Prêt corectat (eur/mp)		18	18.9	33.78
Pret corectat(EUR/mp)		€18	€ 18.9	€ 33.78
Nr.corectii		0	1	2
Corectie totala bruta	Absolut	0	0.9	7.18
Corectie totala procentuala		0%	5%	22.79%
Suprafata :19 074 mp				
Opinie eur/mp : € 18				
Valoare estimata EURO : 18 eur/mp x 19074mp= 343 332 eur				
Valoare LEI : 1 703 236				
Curs valutar : 4, 9609				
Data evaluarii : 13.06.2023				

■ Tip comparabila :

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

■Drepturi de proprietate transferate :

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

■ Restrictii legale :

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

■Conditii de finantare :

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

■Conditii de vanzare :

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

■Conditii de piata :

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

■Localizare :

- nu au fost necesare corectii pentru localizare

■Caracteristici fizice -marime:

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

■ Caracteristici fizice -utilitati

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

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

In acest context valoarea rezultata pentru teren prin abordarea prin comparatia directa, analiza pe perechi de date este de 343 332 EUR (1 703 236 LEI) din care valoare teren aferent constructiilor C3, C4 si C5 in suprafata de St=1593 mp : 28 674 EUR respectiv 142 249 lei

Valoarea nu contine TVA si a fost estimata in data 13.06.2023

Calcul varsta cronologica ponderata

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	AN PIF	AN Evaluare	V cronologica/ V efectiva	Durata de viata utila (ani)	Depreciere fizica	Valoare de nou (lei)	Depreciere fizica (lei)	Valoare (lei)
A	B	C	D	E = D - C	F	G = E / F	H	I = H * G	J = H - I
1	Fundatie beton simplu FCBS	1953	2023	70	100	0.700	291010 lei	203707 lei	87303 lei
2	Structura parter cu scara 7ZBCA24PS	1953	2023	70	100	0.700	638086 lei	446660 lei	191426 lei
3	Structura etaj fara scara 7ZBCA24EFS	1953	2023	70	100	0.700	583862 lei	408703 lei	175159 lei
4	Terasa necirculabila TERNE	1953	2023	70	100	0.700	445760 lei	312032 lei	133728 lei
5	Finisaj obisnuit FOBFS	1953	2023	70	60	1.000	2209558 lei	2209558 lei	0 lei
6	Finisaj scara SCAMAZ	1953	2023	70	60	1.000	6978 lei	6978 lei	0 lei
7	Instalatii electrice ELINGR	1953	2023	70	35	1.000	351546 lei	351546 lei	0 lei
8	Instalatii incalzire INCELFS	1953	2023	70	35	1.000	250522 lei	250522 lei	0 lei
9	Instalatii sanitare DUSLAWC	1953	2023	70	45	1.000	36665 lei	36665 lei	0 lei
	TOTAL CU TVA (19%)						4813987 lei	4226371 lei	587616 lei
	TOTAL FARA TVA						4045367 lei	3551572 lei	493795 lei

$$\text{Depreciere fizica totala [\%]} = \frac{4226371}{4813987} \times 100\% = 87.79\%$$

Calcul varsta cronologica ponderata

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	AN PIF	AN Evaluare	V cronologica/ V efectiva	Durata de viata utila (ani)	Depreciere fizica	Valoare de nou (lei)	Depreciere fizica (lei)	Valoare (lei)
A	B	C	D	E = D - C	F	G = E / F	H	I = H * G	J = H - I
1	Fundatie beton simplu FCBS	1953	2023	70	100	0.700	289970 lei	202979 lei	86991 lei
2	Structura parter cu scara 7ZBCA24PS	1953	2023	70	100	0.700	635808 lei	445066 lei	190742 lei
3	Structura etaj fara scara 7ZBCA24EFS	1953	2023	70	100	0.700	581776 lei	407243 lei	174533 lei
4	Terasa necirculabila TERNE	1953	2023	70	100	0.700	444168 lei	310918 lei	133250 lei
5	Finisaj obisnuit FOBFS	1953	2023	70	60	1.000	2201667 lei	2201667 lei	0 lei
6	Finisaj scara SCAMAZ	1953	2023	70	60	1.000	6978 lei	6978 lei	0 lei
7	Instalatii electrice ELINGR	1953	2023	70	35	1.000	350290 lei	350290 lei	0 lei
8	Instalatii incalzire INCELFS	1953	2023	70	35	1.000	249627 lei	249627 lei	0 lei
9	Instalatii sanitare DUSLAWC	1953	2023	70	45	1.000	36665 lei	36665 lei	0 lei
	TOTAL CU TVA (19%)						4796949 lei	4211433 lei	585516 lei
	TOTAL FARA TVA						4031050 lei	3539019 lei	492031 lei

$$\text{Depreciere fizica totala [\%]} = \frac{4211433}{4796949} \times 100\% = 87.79\%$$

Calculul varsta cronologica ponderata

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	AN PIF	AN Evaluare	V cronologica/ V efectiva	Durata de viata utila (ani)	Depreciere fizica	Valoare de nou (lei)	Depreciere fizica (lei)	Valoare (lei)
A	B	C	D	$E = D - C$	F	$G = E / F$	H	$I = H * G$	$J = H - I$
1	Fundatie beton simplu FCBS	1953	2023	70	100	0.700	246839 lei	172787 lei	74052 lei
2	Structura parter fara scara 7ZBCA24PS	1953	2023	70	100	0.700	495240 lei	346668 lei	148572 lei
3	Invelitoare tabla zincata INVTZ	1953	2023	70	40	1.000	198802 lei	198802 lei	0 lei
4	Finisaj obisnuit FOBFS	1953	2023	70	60	1.000	937090 lei	937090 lei	0 lei
5	Instalatii electrice ELINGR	1953	2023	70	35	1.000	149093 lei	149093 lei	0 lei
6	Instalatii incalzire INCELFS	1953	2023	70	35	1.000	106248 lei	106248 lei	0 lei
7	Instalatii sanitare DUSLAWC	1953	2023	70	45	1.000	7624 lei	7624 lei	0 lei
	TOTAL CU TVA (19%)						2140936 lei	1918312 lei	222624 lei
	TOTAL FARA TVA						1799106 lei	1612027 lei	187079 lei

$$\text{Depreciere fizica totala [\%]} = \frac{1918312}{2140936} \times 100\% = 89.60\%$$

Centralizator cost

C3 cladire administrativa Sc =475 mp + teren intravilan St = 475 mp.....	229 494 lei
C4 cladire administrativa P+1 Sd=1120 mp+teren intravilan St= 560mp	543 801 lei
C5 cladire administrativa P+1 Sd = 1116 mp + teren intravilan St=558 mp	541 858 lei

Total 1 315 153 lei





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

LOC: CALARASI, STR PRELUNGIREA BUCURESTI NR. 26 BLOC M21 COD POSTAL: 910125 TEL: 0242/333698,
 0242/333699

Nr.cerere	24783
Ziua	03
Luna	05
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 34294 / UAT Calarasi

TEREN Intravilan

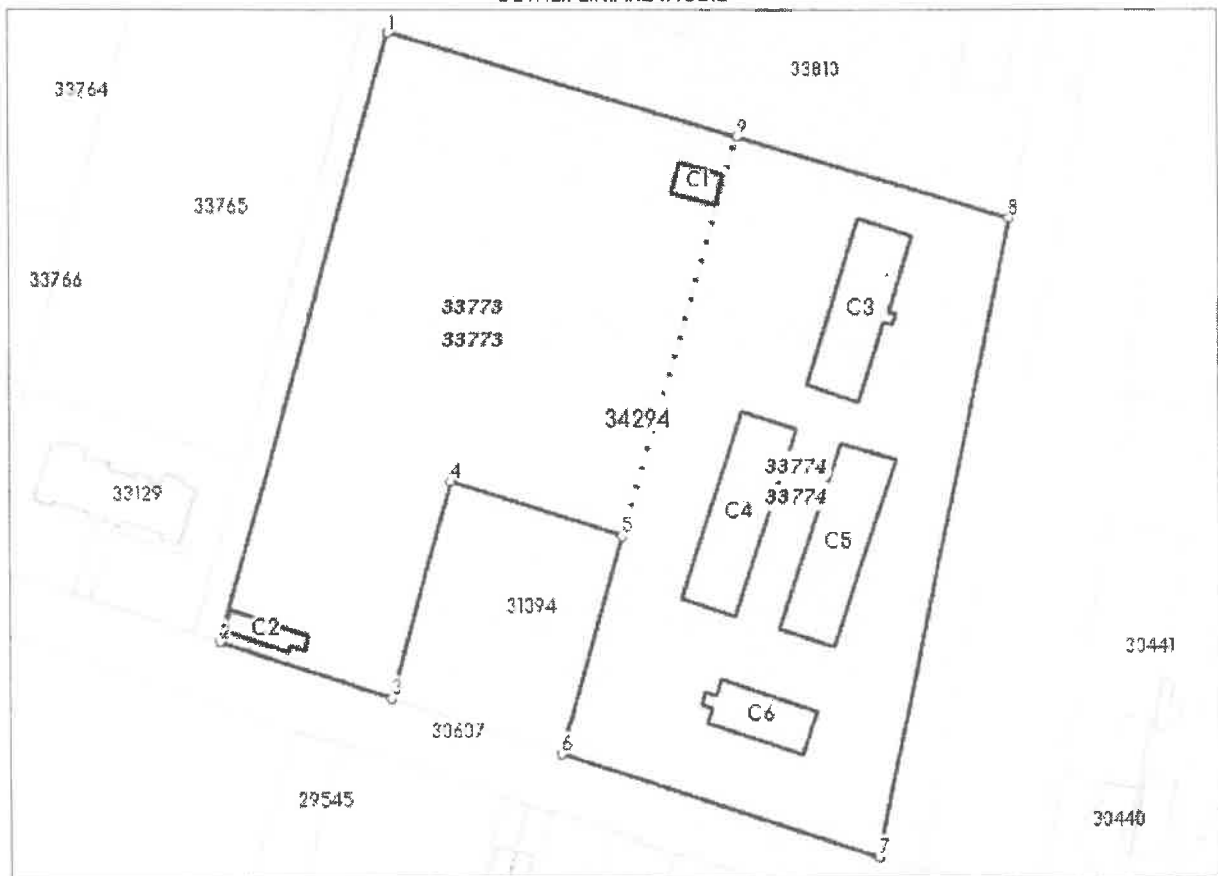
Adresa: Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Jud. Calarasi, Cazarma 346

Comuna/Oraș/Municipiu: Calarasi

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
34294	19074	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:2000



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	19.074			
	TOTAL:		19.074			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1.1	34294-C1	construcții administrative și social culturale	70	Cu acte	Construcție administrativă.
A1.2	34294-C2	construcții administrative și social culturale	80	Cu acte	Construcție administrativă.
A1.3	34294-C3	construcții administrative și social culturale	475	Cu acte	Construcție administrativă
A1.4	34294-C4	construcții administrative și social culturale	560	Cu acte	Construcție administrativă P+1.
A1.5	34294-C5	construcții administrative și social culturale	558	Cu acte	Construcție administrativă P+1.
A1.6	34294-C6	construcții administrative și social culturale	235	Cu acte	Construcție administrativă.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	140.091
2	3	39.704
3	4	50.001
4	5	40,0
5	6	50.117
6	7	73.583
7	8	144.598
8	9	62.722
9	1	80.975

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	24783	03.05.2022	06.05.2022	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 24783 înregistrată la data de 03.05.2022, s-a propus înscrierea imobilului în urma alipirii următoarelor imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	33773	9298	Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Jud. Calarasi, Cazarma 346
2	33774	9776	Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Jud. Calarasi, Cazarma 346

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CALARASI la data: 03-05-2022

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MIHAIL-ALEXANDRU NABARGEAC

Mihail Alexandru

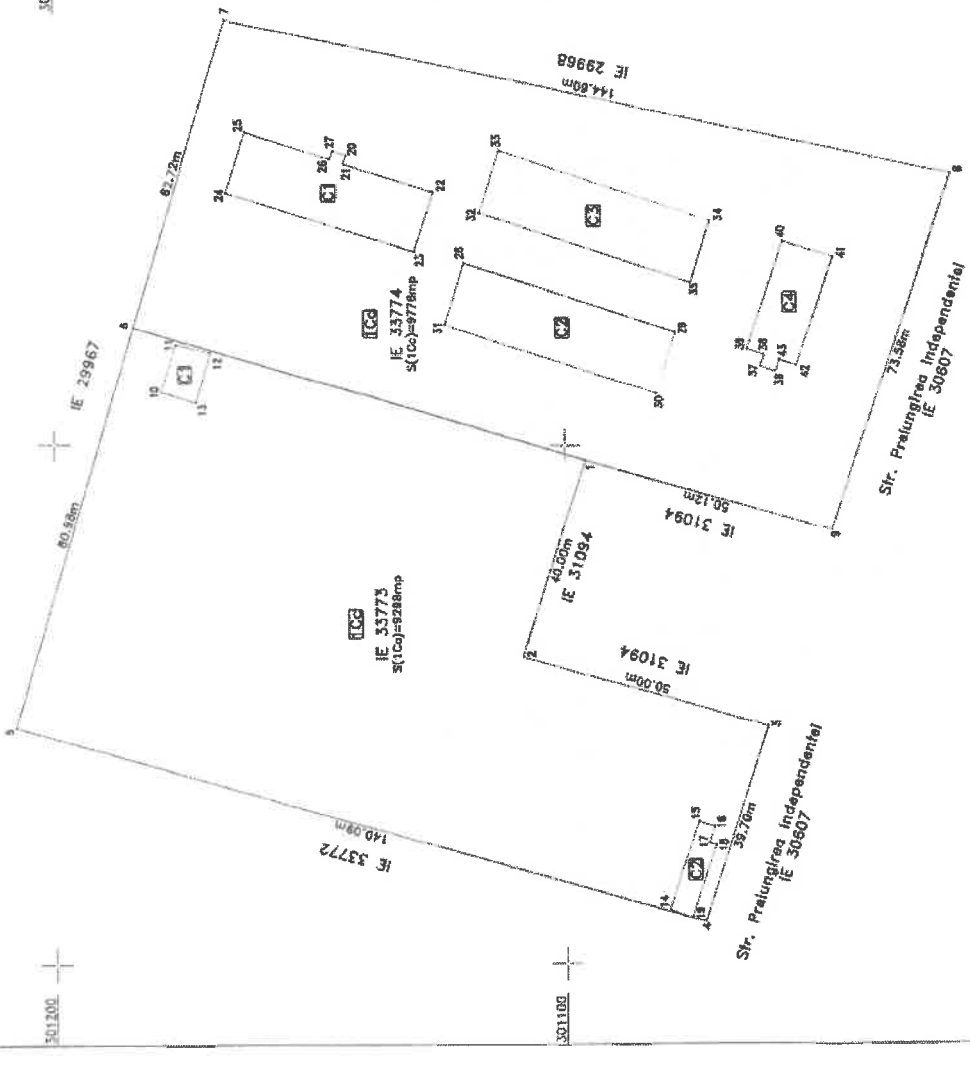
Nabargeac

Digitally signed by Mihail Alexandru Nabargeac
Date: 2022.05.03 09:21:06 +03'00'

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE ALPIRE

ȘCITĂȚA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului:	intrașilan Mun. Calarasi,
IE 33773, IE 33774	19074	Str. Prelungirea Independenței, nr.5A, Cazarma 346, Jnd. Calarasi.	
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	CALARASI
IE 33773, IE 33774			



Situția actuală (nainte de alpire)		Situția viitoare (după alpire)	
Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Nr. cadastral	Suprafața (mp)
IE 13773	9298		
IE 33774	9776	19074	19074
Total	19074	Total	19074

ALPIRE IMOBIL

Descrierea imobilului: Teren intrașilan curți-construcții

Categorie de folosință: Cc

Inspector: Mihail Alexandru Nabargeac

Șta. Mihail Alexandru Nabargeac

Date: 2022.05.03

09:25:20 +03'00'

Șta. Mihail Alexandru Nabargeac

Date: 2022.05.03

09:25:20 +03'00'

58830

58820

58830

58820

