

majoritatea consilierilor în funcție

HOTĂRÂRE
privind aprobarea concesiunii imobilului „Centrul de Dezinsecție Fundulea”,
aflat în domeniul public al județului Călărași

6

Consiliul Județean Călărași, întrunit în ședința ordinară din __. __. 2024,
Având în vedere:

- referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Călărași, înregistrat sub nr. 2735 din 12.02.2024;
- avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, nr. 3317 PS din 19.11.2018 înregistrată la Consiliul Județean Călărași sub nr. 20934 din 03.12.2018;
- Hotărârea civilă nr. 2501 din 25.10.2023 pronunțată de Tribunalul Călărași în Dosarul nr. 246/116/2021*;
- raportul de evaluare, întocmit de Societatea EXPERT COMPLEX S.R.L. – evaluator autorizat Adrian Dobrescu, nr. 195 din 20.12.2023, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 22816 din 20.12.2023;
- Încheierea emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Călărași nr. 38464 din 15.07.2014 cu privire la intabularea dreptului de proprietate publică al Județului Călărași asupra imobilului „Centrul de Dezinsecție Fundulea”, cu numărul cadastral 26183, cât și actualizarea acesteia cu nr. 3842 din 29.01.2019 ;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 255 din 21.12.2023 privind reglementarea situației juridice a unor bunuri din domeniul public și privat al Județului Călărași, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1349/2001 privind atestarea domeniului public al județului Călărași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Călărași cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 1, poz. 61;
- prevederile art. 861 alin. (3), art. 871 și art. 872 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- prevederile art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a), art. 303 alin. (1), (2), (4), art. 307 alin. (1), art. 308 alin. (1), (4), art. 309 alin. (5), art. 312 alin. (1), (3) și art. 314 alin. (1), art. 317 alin. (1), (3) și art. 324 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesiunea imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 26183, cu nr. cadastral 26183, cunoscut sub denumirea „Centrul de Dezinsecție Fundulea”, aflat în domeniul public al județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași, situat în intravilanul orașului Fundulea, Județul Călărași, cu teren în suprafață de 11.622 m.p., din care 1489 m.p. suprafață construită totală, constituit ca Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – (1) Se aprobă concesiunea, până la data de 19.11.2043, a imobilului identificat la articolul 1, prezentat în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesiunea imobilului este 24.170 lei/an.

Art. 3. – Se aprobă documentația de atribuire la licitație constituită din Anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. – Se aprobă contractul cadru de concesiune constituit ca Anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. – Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Călărași pentru constituirea comisiei de evaluare a ofertelor.

Art. 6. – Prezenta hotărâre poate fi atacată la secția de contencios administrativ a Tribunalului Călărași.

Art. 7. – Direcția Economică va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
Aurel PARASCHIV

Nr.

Adoptată la Călărași,

Astăzi .2024,

Redactată de consilier,

ec. Cosmin AVRAM, în 3 exemplare.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionare teren + clădiri Centrul de dezinsecție Fundulea

CAPITOLUL I

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

DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE SE CONCESIONEAZĂ

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

Obiectivul, propus spre concesionare prin prezentul studiu de oportunitate, este un teren intravilan cu o suprafață de 11622 mp și clădiri cu o suprafață de 1489 mp, aflat în domeniul public al județului Călărași și situat în localitatea Fundulea, cu numărul cadastral 26183 și Cartea funciară cu numărul 26183.

Aflată în intravilanul orașului Fundulea, în imediata vecinătate a autostrăzii București-Constanța și cu acces la aceasta, zona dispune de infrastructură de acces și utilități, fiind destinată și permițând realizarea de diverse investiții sau prestări servicii.

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

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

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

Motivația sub aspect economic

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

Motivația sub aspect financiar

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

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

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

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

Motivația sub aspect social

- în scopul exploatării cât mai eficiente a zonei prin procedura licitației deschise, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între societățile de profil, în vederea atribuirii contractului de concesiune;

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

- totodată concesionarea zonei pe termen îndelungat, favorizează atragerea și formarea personalului de specialitate;

- folosirea și selectarea forței de muncă din zona adiacentă;

- dezvoltarea unor activități conexe celor de bază.

Motivația sub aspectul mediului înconjurător

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

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

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

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

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

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

- asigurarea resurselor necesare și monitorizarea parametrilor de mediu;

- stabilirea planului de măsuri de protecție și îmbunătățire a calității mediului natural;

- protejarea și conservarea zonei;

- identificarea, definirea proceselor/evenimentelor care pun în pericol factorii de mediu.

CAPITOLUL III - NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

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

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

- calitatea și potențialul economic al zonei;

- gradul de degradare al mediului ambiant;

- accesul în zonă.

Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesionare este de 24.170 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de Societatea EXPERT COMPLEX S.R.L., prin raportul de evaluare nr. 195 din 20.12.2023, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 22816 din 20.12.2023.

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL V - DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

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

Luând în considerare aspecte legate de realizarea unor investiții și durata de amortizare a acestora, perioada de concesionare propusă este până la data de 19.11.2043, respectiv 19 ani și 10 luni, cu posibilitatea de prelungire prin acordul de voință al părților, încheiat sub formă scrisă, pe baza aprobării prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. În situația în care concesionarul își exprimă intenția de a prelungi durata contractuală, acesta are obligația de a notifica concedentul cu minimum 6 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

CAPITOLUL VI – TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ



ANEXA NR. 2 LA HOTĂRĂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI NR. _____ DIN _____ 2024

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:1000

Anexa Nr. 1.35

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului înscris în
20183	11622	Orșta Fundulea, Jud. Călărași
Nr. Carte Funciilor	Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT)	
20183	FUNDULEA	

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit,
ec. Costin AVRAM

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	Ct	11622	Imobilul este înscris în loturile punctuale 102, 103, 104, 105, 106, 107, 37, 36, 108, 109, 110, și 4 cu parci de plantare
Total		11622	Imobilul este înscris în loturile punctuale 4, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 100, 101 și 102.

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinație	Suprafața construită în sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	41	Suprafața construită desfășurată = 41mp, Locuință parter.
C2	CA	28	Suprafața construită desfășurată = 28mp, Foaie.
C3	CA	25	Suprafața construită desfășurată = 25mp, Foaie.
C4	CA	6	Suprafața construită desfășurată = 6mp, Bazin apă.
C5	CA	443	Suprafața construită desfășurată = 443mp, Magazin.
C6	CA	111	Suprafața construită desfășurată = 111mp, Suporț.
C7	CA	272	Suprafața construită desfășurată = 272mp, Magazin.
C8	CA	20	Suprafața construită desfășurată = 20mp, Foaie.
C9	CA	21	Suprafața construită desfășurată = 21mp, Foaie.
C10	CA	572	Suprafața construită desfășurată = 572mp, Magazin.
C11	CA	33	Suprafața construită desfășurată = 33mp, Depozit carburant.
C12	CA	13	Suprafața construită desfășurată = 13mp, Foaie.
Total		1489	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 11622 mp
Suprafața din sol = 11622 mp

Ementuar S.C. MOMORA ENGINEERING SRL

Certificat de autorizare a proiectului de amenajare a terenului și de autorizare a construcției

Data: 01.11.2019

Inspector

Certificat înregistrarea imobilului în baza de date integrată

Ștefania RCP



OPIS

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Cap.1 Informații generale.....	2
Cap.2 Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune.....	3
Cap.3 Caietul de sarcini.....	5
1. Informații generale privind obiectul concesiunii.....	5
1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat	
1.2 Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii	
1.3 Condițiile de exploatare a concesiunii; obiectivele concesiunii	
2. Condiții generale ale concesiunii.....	6
2.1 Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii	
2.2 Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare	
2.3 Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență	
2.4 Interdicția subconcesiunii bunului concesionat	
2.5 Durata concesiunii	
2.6 Redevența minimă	
2.7 Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent	
2.8 Condițiile speciale ale imobilului ce face obiectul concesiunii	
3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele.....	9
4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.....	11
4.1 Încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului	
4.2 Încetarea contractului de concesiune din culpa concedentului	
4.3 Încetarea contractului de concesiune care nu este datorată părților	
4.4 Soluționarea litigiilor	
5. Temeiul legal al concesiunii.....	12
Cap.4 Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.....	13
Cap.5 Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire.....	15
Cap.6 Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.....	16
Cap.7 Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.....	16

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Cap. 1 INFORMAȚII GENERALE

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

Cap. 2 INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie depunerea a **cel puțin 2 oferte valabile**.
2. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de art. 314 alin. (1)-(13) și în condițiile prevăzute de art. 318 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 și a Documentației de atribuire aprobată pentru prima licitație.
3. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă **cel puțin o ofertă valabilă**.
4. Documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație va fi păstrată și pentru a doua licitație.
5. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul **anulează procedura de licitație**.
6. Termen de răspuns la solicitări de clarificări – **5 zile lucrătoare** de la primirea acestora de către concedent.
7. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul anterior, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.
8. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul de intrare a documentelor la Consiliul Județean Călărași plicurile înscrise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziție la data și ora fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.
9. Ședința de deschidere a ofertelor este publică.
10. În deschiderea ședinței Președintele comisiei de licitație anunță:
 - Componența comisiei de licitație
 - Suprafața imobilului ce se concesionează
 - Nivelul de pornire al redevenței minime obligatorii
 - Denumirea și numărul de ordine al ofertanților – stabilit în funcție de data și ora depunerii documentelor în vederea participării la licitație
 - Modul de desfășurare a ședinței de licitație, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles această procedură și răspunde la eventualele întrebări puse de ofertanți.
 - Președintele comisiei va aduce la cunoștința ofertanților neacceptarea de obiecții, sugestii sau derogări de la procedură din partea ofertanților.
11. În cadrul ședinței de deschidere nu este permisă respingerea nici unei oferte, cu excepția celor care se încadrează într-una dintre următoarele situații:
 - a) Au fost depuse după data și ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cele stabilite în anunțul publicitar
 - b) Nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul și forma stabilită.
12. Deschiderea ofertelor va avea loc la data și ora menționate în anunțul de licitație, în prezența ofertanților sau a persoanelor care reprezintă ofertanții la licitație, în baza împuternicirii acordate de aceștia, comisia de licitație procedează la identificarea ofertanților și la deschiderea plicurilor exterioare conținând documentele de participare ale ofertanților prezenți.
13. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în “Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor” și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
14. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cap. 3 CAIETUL DE SARCINI

Consiliul Județean Călărași, cu sediul în municipiul Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1, județul Călărași, CUI 4294030, telefon 0242311301, fax 0242331609, persoană de contact Avram Cosmin, email cosmin.avram@calarasi.ro, organizează licitație publică deschisă pentru concesionarea imobilului înscris în Cartea funciară nr. 26183 UAT Fundulea, denumit „Centrul de Dezinfecție Fundulea”, aflat în domeniul public al județului Călărași

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

Obiectul supus concesiunii, îl reprezintă imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 26183, cu nr. cadastral 26183, denumit „Centrul de Dezinfecție Fundulea”, aflat în domeniul public al județului Călărași, situat în intravilanul orașului Fundulea, Județul Călărași.

1.1. Descrierea și identificarea imobilului care urmează să fie concesionat

Imobilul este în prezent în conservare, are teren în suprafață totală de 11622 mp. din care 1489 m.p.. suprafață construită totală la sol și următoarele vecinătăți:

NORD : număr cadastral 20287;
EST : număr cadastral 20287, tarla 42 și număr cadastral 26111;
SUD : număr cadastral 26111;
VEST : număr cadastral 26182, Drum și Direcția pentru agricultură și dezvoltare rurală

Călărași - Unitatea fitosanitară Călărași.

Construcțiile din care este format imobilul specificat mai sus sunt următoarele:

- C1 – locuința paznic = 41 m.p.
- C2 – fosa septica = 28 m.p.
- C3 – fosa septica = 25 m.p.
- C4 – puț forat (nu mai are bazinul apă) = 6 m.p.
- C5 – magazie subst. chimice=447 m.p.
- C6 – sopron = 111 m.p.
- C7 – magazie subst. chimice = 172 m.p.
- C8 – fosa septica = 20 m.p.
- C9 – fosa septica = 21 m.p.
- C10 – magazie subst. chimice = 572 m.p.
- C11 – depozit carburant = 33 m.p.
- C12 – fosa septica = 13 m.p.
- Imprejmuire din plasa = 586 m.p..

1.2. Destinația imobilului ce face obiectul concesiunii; obiectivele concesiunii

Obiectul concesiunii este exploatarea, pe risc și pe răspunderea Concesionarului, a unor bunuri aflate în domeniul public al județului Călărași, în conformitate cu obiectivele Concedentului.

După adjudecare, destinația imobilului va fi **depozitare și activități auxiliare pentru transport.**

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

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

De la data intrării în vigoare a Contractului de concesiune, Concesionarul va efectua în mod continuu și permanent în cadrul imobilului concesionat, în condițiile programului, activitatea stabilită de comun acord cu concedentul.

Motivația sub aspect economic

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

Motivația sub aspect financiar

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

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

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

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

Motivația sub aspect social

- în scopul exploatării cât mai eficiente a zonei prin procedura licitației deschise, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între societățile de profil, în vederea atribuirii contractului de concesiune;

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

- totodată concesionarea zonei pe termen îndelungat, favorizează atragerea și formarea personalului de specialitate;

- folosirea și selectarea forței de muncă din zona adiacentă;

- dezvoltarea unor activități conexe celor de bază.

Motivația sub aspectul mediului înconjurător

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

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

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

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

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

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

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

Pentru că obiectul concesiunii se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare, în funcție de destinația acestuia, se prevede în mod obligatoriu:

a) clauza menținerii permanente a acestuia într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat;

b) clauzele legale privind îndeplinirea obligațiilor ce revin concesionarului în susținerea efortului de apărare, în caz de mobilizare sau război.

Neîndeplinirea obligațiilor stabilite la alin. (1) și (2) de către concedent sau de către concesionar atrage răspunderea contravențională în condițiile prevăzute de art. 50 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 477/2003, republicată.

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

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

Investițiile necesare desfășurării activităților vor fi realizate de către Concesionar în termen de 5 ani de la data încheierii Contractului.

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

2. Condiții generale ale concesiunii

2.1. Regimul imobilului utilizat de concesionar în derularea concesiunii

În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

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

b) bunuri proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe perioada concesiunii;

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

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

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

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

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

Pe durata concesiunii, Concesionarul se angajează să mențină imobilul în stare bună, exploatabilă, astfel încât acesta să corespundă cerințelor și standardelor tehnice din Caietul de sarcini și celelalte documente ale Contractului.

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

La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie concedentului imobilul în mod gratuit și liber de orice sarcini.

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

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

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

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

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Concesionarul este obligat:

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

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

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

2.4. Interdicția subconcesiunii imobilului concesionat/posibilitatea subconcesiunii, după caz

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

2.5. Durata concesiunii

Durata concesiunii este până la data de 19.11.2043 (conform avizului Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, nr. 3317 PS din 19.11.2018 înregistrată la Consiliul Județean Călărași sub nr. 20934 din 03.12.2018) începând de la data intrării în vigoare a Contractului, cu posibilitatea de prelungire prin acordul de voință al părților, încheiat sub formă scrisă. Prelungirea contractului se va face pe baza aprobării prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

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

a) semnarea contractului de către părți;

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

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

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

2.6. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Redevența minimă a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Societatea EXPERT COMPLEX S.R.L. – evaluator autorizat Adrian Dobrescu, prin Raportul de evaluare nr. 195 din 20.12.2023, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 22816 din 20.12.2023.

Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesionarea imobilului prevăzut la alin. (1) este de 24.170 lei/an.

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

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

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

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

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

Redevența se va datora Concedentului până la predarea efectivă a bunurilor, la încetarea Contractului, indiferent de cauză.

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

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

ASIGURĂRI

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

Concesionarul îl va desemna pe Concedent ca terț beneficiar al polițelor de asigurare sau le va cesiona în favoarea Concedentului.

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

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

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

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

Dacă pe durata concesiunii Concesionarul nu încheie sau nu menține în vigoare și cu efecte depline asigurările solicitate, Concedentul poate să încheie și să mențină în vigoare asemenea asigurări, iar toate sumele suportate de Concedent prin aceasta vor fi rambursate imediat de către Concesionar, la primirea cererii Concedentului în acest sens.

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

Concedentul 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 Concesionar, prejudiciu rezultând din vina Concesionarului, a agenților săi sau a angajaților acestuia.

În cazul în care Concesionarul nu va îndeplini obligațiile prevăzute în sarcina sa în cadrul prezentului articol și se va produce un eveniment cauzator de prejudicii pentru imobilul care face obiectul concesiunii, Concesionarul 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, Concesionarul se obligă să reînnoiască polița și să o comunice Concedentului.

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

GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8. Condițiile speciale ale imobilului ce face obiectul concesiunii:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toți ofertanții vor depune în plicul exterior următoarele documente:

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

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă.

Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română sau de o bancă 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 concedent prin prezentul Caiet de sarcini, aceasta va fi considerată nevalabilă.

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

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

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

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

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

2. Capacitatea economico-financiară = maxim 40 puncte;

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

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

3. Protecția mediului înconjurător:

Condițiile concesiunii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

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

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

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

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

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

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.

4.1. Încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului

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

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

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

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

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

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

vi) orice constituire de garanții asupra imobilului, .

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

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

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

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

4.2. Încetarea contractului de concesiune din culpa concedentului

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

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

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

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

4.3. Încetarea contractului de concesiune care nu este datorată părților

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

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

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

c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a imobilului concesionat; concedentul nu va putea fi obligat la plata unor despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urma situațiilor din cauză de forță majoră.

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Soluționarea litigiilor

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

5. Temeiul legal al concesiunii

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

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 861 alin. (3), art. 871 și art. 872 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Documente doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților în funcție de modul de organizare al acestora

Persoanele juridice interesate vor depune în plicul exterior următoarele documente:

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

Persoanele fizice vor depune în plicul exterior următoarele documente:

- a) copie de pe actul de identitate și certificatul de cazier judiciar valabil la data desfășurării licitației (nu mai vechi de 30 de zile), care să ateste că nu au fost condamnate penal, cu excepția condamnărilor pentru infracțiuni rutiere;
- b) certificatele constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv a celor locale;
- c) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română sau de o bancă stăină cu corespondent în România din care să reiasă că nu înregistrează credite sau dobânzi restante, dar și soldul contului curent.

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

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

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

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

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

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

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

Criterii de Atribuire

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

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

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

Algoritm de calcul:

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

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

2. Capacitatea economico – financiară = maxim 40 puncte;

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

Algoritm de calcul:

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

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

3. Protecția mediului înconjurător:

Condițiile concesiunii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

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

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

(5 puncte)

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

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

- TOTAL _____ **100 puncte**

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

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

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

Cap. 7 INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Informații generale

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

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.

(3) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

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

(5) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

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

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

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

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

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

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

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

Drepturile concedentului

a) dreptul de a avea acces la imobil în vederea inspectării acestuia, precum și a verificării modului în care este satisfăcut interesul public și își îndeplinește obligațiile ce-i revin conform contractului de concesiune; verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Concesionarului;

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

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

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

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

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

Drepturile concesionarului

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

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

c) de acces la imobil;

d) de folosință asupra imobilului;

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

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

Obligațiile concedentului

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

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

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

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

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

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

Obligațiile concesionarului

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

2) să exploateze în mod direct construcțiile care fac obiectul concesiunii și să respecte condițiile impuse de natura lui;

3) să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, construcțiile ce fac obiectul concesiunii;

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

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

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

7) să restituie la încetarea contractului de concesiune, în deplină proprietate, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate, liber de orice sarcină și să plătească redevența până la data predării efective prin proces verbal de predare primire, ce se va încheia, între reprezentanții părților, în termen de maxim 30 zile de la data încetării prezentului raport contractual. Neîndeplinirea acestei obligații, respectiv refuzul de a preda imobilul ce a făcut obiectul prezentului contract atrage răspunderea concesionarului pentru ocupare abuzivă a imobilului.

8) Pentru că obiectul concesiunii se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare, în funcție de destinația acestuia, se prevede în mod obligatoriu:

a) clauza menținerii permanente a acestuia într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat;

b) clauzele legale privind îndeplinirea obligațiilor ce revin concesionarului în susținerea efortului de apărare, în caz de mobilizare sau război.

Neîndeplinirea obligațiilor stabilite la alin. (1) și (2) de către concedent sau de către concesionar atrage răspunderea contravențională în condițiile prevăzute de art. 50 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 477/2003, republicată.

9) să permită Concedentului să verifice starea faptică a bunului concesionat.

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

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

Concesionarul este obligat să realizeze în bunurile imobile concesionate, după caz, lucrările necesare întreținerii și bunei funcționări a acestora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28) să achite taxele și impozitele aferente construcțiilor concesionate, conform legii aplicabile în vigoare;

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

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

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

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit, redactat:
CONSILIER,
ec. Cosmin AVRAM

ANEXA NR. 1 A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

OFERTANT

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

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul

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

Data _____

Ofertant
L.S.

ANEXA NR. 2 A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

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

OFERTANT _____

Către, _____

Urmare a anuntului publicitar apărut în publicația _____ din data de

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

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

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

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

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

Data _____

Ofertant
L.S

ANEXA NR. 3 A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

**FORMULAR DE OFERTĂ
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA
CONCESIONĂRII 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 redevența minimă de la care se pornește licitația este 24.170 lei/an, pentru concesionarea imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 26183, cu nr. cadastral 26183, reprezentând imobilul „Centrul de Dezinsecție Fundulea”, ofer ca redevență suma totală de..... lei/an.

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

Termenul de valabilitate a ofertei este 120 zile.

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

II. Criteriul de evaluare “Protecția mediului înconjurător”

a) DA NU

b) DA NU

c) DA NU

OFERTANT.....

DOMICILIUL/SEDIUL.....

Data

SEMNĂTURA.

L.S.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Încheiat la data de, la sediul concedentului,

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Județul Călărași, prin Consiliul Județean Călărași, în calitate de proprietar al imobilului care face obiectul prezentului Contract, aflat în domeniul public al Județului Călărași, cu sediul în municipiul Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1, Județul Călărași, cod unic de înregistrare 4294030, cont nr. **RO80TREZZ20121A300530XXXX** deschis la Trezoreria Călărași, tel. 0242 311 301, reprezentat prin Vasile ILIUȚĂ – Președintele Consiliului Județean Călărași, denumit în continuare „Concedentul”,

și

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

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

În temeiul prevederilor:

- Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. ___ din ___.2024 privind aprobarea concesiunii imobilului „Centrul de Dezinsecție Fundulea;

- art. 302 – 330 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere că:

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

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

2. DEFINIȚII

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

- **autorizații** – desemnează oricare și toate autorizațiile, certificatele, licențele, avizele, aprobările, permisiunile și vizele, necesare pentru derularea Contractului;
- **terenul** – acel teren din patrimoniul Județului Călărași, transmis în administrarea concesionarului, în scopul îndeplinirii obiectivelor concesiunii și care, la încetarea contractului, revine de plin drept concedentului, în mod gratuit, în bună stare, exploatabil și liber de orice sarcini și obligații concedentului;

- *caiet de sarcini* – desemnează documentația întocmită de Concedent, care reprezintă parte a documentației de atribuire a contractului de concesiune și care este parte integrantă a Contractului;
- *concedent* – parte contractantă care transmite pe perioada contractului drepturile și obligațiile privind exploatarea unor bunuri aflate în patrimoniul județului Călărași;
- *concesionar* – parte contractanta care preia pe perioada contractului dreptul de exploatare a unor bunuri aflate în patrimoniul județului Călărași;
- *contractul* – reprezintă prezenta convenție și anexele sale;
- *durata concesiunii* - desemnează perioada pentru care concesiunea este acordată;
- *forță majoră* – un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut în momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și respectiv îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaiele, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți;
- *oferta* - desemnează documentația depusă de Concesionar cu ocazia licitației organizate de concedent și înregistrată la acesta sub nr. din data de, precum și răspunsurile la clarificările depuse de Concesionar și care reprezintă parte integrantă a Contractului;
- *lege aplicabilă* - desemnează legislația română și decretul, legea, ordonanța, hotărârea, reglementarea, normele în vigoare și aplicabile la data semnării;
- *redevență* - desemnează suma plătită de Concesionar Concedentului, conform ofertei;
- *valoarea totală a contractului* - desemnează valoarea totală a redevenței datorate pe întreaga durată contractuală;
- *zi* – zi calendaristică; *an* – 365 de zile.

3. INTERPRETARE

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

4. OBIECTUL SI VALOAREA CONTRACTULUI

4.1 Obiectul Contractului de Concesiune îl constituie transmiterea dreptului și a obligației de exploatare, pe riscul și pe răspunderea Concesionarului, a imobilului cu teren în suprafață totală de 11.622 mp. din care 1489 m.p.. suprafață construită totală la sol, aflat în patrimoniul județului Călărași, prezentat în Anexa 1 la prezentul contract, **până la data de 19.11.2043**, în schimbul unei redevențe, în conformitate cu obiectivele Concedentului. Destinația imobilului va fi depozitare și activități auxiliare pentru transport.

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

Interes public înseamnă:

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

4.3 În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

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

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

c) bunuri edificate de Concesionar: construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de Concesionar numai cu acordul prealabil al Concedentului și în condițiile legii: acordul prealabil al

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

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

4.4 Imobilele din care fac parte construcțiile vor fi verificate anual cu ocazia inventarierii patrimoniului. Totodată, verificările anuale, cu privire la starea terenului respectiv, vor fi efectuate de reprezentanți ai Consiliului Județean Călărași, numiți de autoritatea executivă a acestuia.

4.5 Imobilele din care fac parte construcțiile din domeniul public al Județului Călărași sunt și vor rămâne pe toată durata concesiunii în proprietatea Județului Călărași.

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

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

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

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

5. REDEVENȚA ȘI CONDIȚII DE PLATĂ

5.1 Redevența care urmează să fie plătită de către Concesionar, Concedentului este de lei/an și se va plăti trimestrial, în transe egale, de lei fiecare, cel mai târziu la data de 25 ale lunii următoare trimestrului pentru care se face plata, în baza facturii emise de concedent până la data de 5 a aceleiași luni.

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

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

5.4 În termen de 15 zile calendaristice de la emiterea facturii nu se percep penalități de întârziere. Plata este considerată efectuată în momentul creditării contului Consiliului Județean Călărași.

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

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

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

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

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

5.9 Neplata redevenței și neîntregirea garanției de bună execuție a contractului, în termen de 30 de zile de la data scadenței, conduce la demararea procedurii de reziliere a contractului de concesiune, fără nicio notificare prealabilă (pact comisoriu). Ulterior rezilierii contractului

concedentul va înștiința concesionarul printr-o notificare rezilierea respectivului contract, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

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

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

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

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

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

6. DURATA CONCESIUNII

6.1 Durata concesiunii este până la data de 19.11.2043, începând de la data intrării în vigoare a Contractului.

6.2 Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat sub formă scrisă, pe baza aprobării prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. În situația în care Concesionarul își exprimă intenția de a prelungi durata contractuală, are obligația de a notifica Concedentul 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 redevența pe 1 an, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului;
- c. semnarea în termen a procesului verbal de predare – primire a imobilului.

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

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

7. DREPTURILE CONCESIONARULUI

Concesionarul are următoarele drepturi:

- a) de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune;
- b) de a folosi și de a culege fructele imobilului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii lui și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune;
- c) de acces la imobil;
- d) de folosință asupra imobilului;
- e) dreptul de a realiza în cadrul imobilului concesionat și alte investiții decât cele la care s-a obligat prin Contract, cu acordul prealabil al Concedentului; acordul prealabil al Concedentului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării;
- f) de a realiza investițiile necesare desfășurării activităților, în regim de continuitate, începând odată cu data intrării în vigoare a Contractului; în termenul specificat, Concesionarul are obligația obținerii tuturor autorizațiilor de funcționare în vederea desfășurării activității.

8. DREPTURILE CONCEDENTULUI

Drepturile concedentului sunt următoarele:

a) dreptul de a avea acces la imobil în vederea inspectării acestuia, precum și a verificării modului în care este satisfăcut interesul public și își îndeplinește obligațiile ce-i revin conform contractului de concesiune; verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Concesionarului;

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

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

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

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

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

9. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Concesionarul este obligat:

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

2) să exploateze în mod direct construcțiile care fac obiectul concesiunii și să respecte condițiile impuse de natura lui;

3) să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, construcțiile ce fac obiectul concesiunii;

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

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

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

7) să restituie la încetarea contractului de concesiune, în deplină proprietate, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate, liber de orice sarcină și să plătească redevența până la data predării efective prin proces verbal de predare primire, ce se va încheia, între reprezentanții părților, în termen de maxim 30 zile de la data încetării prezentului raport contractual. Neîndeplinirea acestei obligații, respectiv refuzul de a preda imobilul ce a făcut obiectul prezentului contract atrage răspunderea concesionarului pentru ocupare abuzivă a imobilului.

8) Pentru că obiectul concesiunii se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare, în funcție de destinația acestuia, se prevede în mod obligatoriu:

a) clauza menținerii permanente a acestuia într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat;
b) clauzele legale privind îndeplinirea obligațiilor ce revin concesionarului în susținerea efortului de apărare, în caz de mobilizare sau război.

Neîndeplinirea obligațiilor stabilite la alin. (1) și (2) de către concedent sau de către concesionar atrage răspunderea contravențională în condițiile prevăzute de art. 50 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 477/2003, republicată.

9) să permită Concedentului să verifice starea faptică a bunului concesionat.

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

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

Concesionarul este obligat să realizeze în bunurile imobile concesionate, după caz, lucrările necesare întreținerii și bunei funcționări a acestora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28) să achite taxele și impozitele aferente construcțiilor concesionate, conform legii aplicabile în vigoare;

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

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

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

10. OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Obligațiile concedentului sunt:

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

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

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

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

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

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

11. OBIECTIVE DE INVESTITII ANGAJATE

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

12. GARANTII ȘI ASIGURĂRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.12 Neprezentarea scrisorii de garanție bancară pentru garantarea redevenței anuale și neîndeplinirea obligației de înnoire înainte de data expirării celei precedente, constituie cauză de reziliere de drept a contractului de concesiune, fără nici o notificare prealabilă (pact comisoriu).

13. SANCTIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR

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

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

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

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

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

14. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

14.1 Concesionarul se obligă să constituie în favoarea Concedentului o garanție de bună execuție a contractului a cărei valoare va fi de 100 % din redevența datorată de concesionar pentru primul an al concesiunii și care se va constitui pentru toată durata derulării contractului.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

16. RAPORTARE ȘI FURNIZARE DE INFORMAȚII

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

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

17. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

17.1. Încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului

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

- i) încălcarea de către Concesionar a oricăreia dintre obligațiile privind angajamentele sale asumate în baza prezentului contract;
- ii) neacordarea sau neprelungirea valabilității, restricționarea, suspendarea ori anularea oricăror autorizații;
- iii) nerespectarea obligației de a constitui sau menține valabilă garanția de bună execuție;
- iv) nerespectarea obligației de a constitui sau menține valabile asigurările prevăzute de contract și/sau necesare în baza Contractului;

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

vi) orice constituire de garanții asupra construcțiilor.

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

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

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

17.2. Încetarea contractului de concesiune din culpa concedentului

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

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

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

17.3. Încetarea contractului de concesiune care nu este datorată părților

17.3.1 Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

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

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

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

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

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

18. CONSECINȚELE ÎNCETĂRII CONTRACTULUI

18.1 Încetarea contractului din orice cauza va conduce la revenirea de drept a construcțiilor la Concedent.

18.2 În cazul în care Concedentul decide să înceteze contractul, fără vreo vină atribuită Concesionarului, acesta va prelua construcțiile în starea în care se găsesc la momentul respectiv.

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

19. RĂSPUNDERE

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

20. TRANSFERUL IMOBILULUI

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

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

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

20.4 La data încetării Contractului, indiferent de cauză, Concesionarul este obligat să returneze Concedentului, pe baza procesului verbal de predare – primire, construcțiile, dotările aferente, în mod gratuit, în stare bună și exploatabile, libere de orice sarcini, garanții sau obligații, însoțite de toate documentele aferente, inclusiv, dar fără a se limita la cărțile tehnice ale construcțiilor, informații, rapoarte, asigurări. Procesul-verbal de predare-primire a imobilului va fi semnat în termen de cel mult 30 de zile de la data încetării contractului. Redevența se va datora Concedentului până la predarea efectivă a imobilului, la încetarea contractului.

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

21. FORȚA MAJORĂ

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

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

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

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

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

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

22. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

22.2 Dacă după 30 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, Părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către Secția Contencios – Administrativ a Tribunalului Călărași.

23. INTEGRALITATEA CONTRACTULUI

Prezentul Contract constituie înțelegerea integrală și finală dintre părți și prevalează asupra tuturor declarațiilor, comunicărilor, înțelegerilor și acordurilor prealabile dintre părți, anterioare sau prezente, verbale sau scrise, în ceea ce privește obiectul acestui contract, în măsura în care atare declarații, comunicări, înțelegeri și acorduri nu sunt conforme sau contravin prevederilor acestui contract.

24. INDEPENDENȚA CLAUZELOR CONTRACTULUI

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

25. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

Limba care guvernează contractul este limba română.

26. COMUNICĂRI

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

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

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

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

26.4 Toate comunicările / notificările vor fi considerate primite:

- a) la data primirii lor, dacă sunt transmise personal sau prin curier;
- b) la data specificată în confirmarea de primire, dacă sunt transmise prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și la momentul transmiterii lor, dacă sunt trimise prin fax, cu condiția ca, în fiecare caz în care transmiterea notificărilor, făcută personal sau prin fax se produce după ora 16:00 într-o zi lucrătoare, se va considera ca serviciul de transmitere s-a produs la ora 08:00 a următoarei zi lucrătoare. Imposibilitatea de transmitere a notificărilor, din cauza schimbării de

adresa cu privire la care nu a fost dată nici o notificare sau respingerea oricărei notificări ori refuzul de acceptare a notificării, se va considera drept primire a notificării la data la care a survenit imposibilitatea transmiterii acesteia sau respingerea ori refuzul acceptării acesteia.

27. LEGEA APLICABILĂ A CONTRACULUI

Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

28. RISCURI

28.1 Riscuri Financiare

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

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

28.2 Riscuri de operare

Dacă, pe parcursul derulării Contractului de concesiune, cheltuielile depășesc un nivel rezonabil, lucru care nu mai permite menținerea în exploatare a acesteia, construcțiile vor fi returnate Concedentului, fără a fi afectată valoarea redevenței, iar acesta neavând obligația de a pune la dispoziție alt imobil;

28.3 Riscuri de plată

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

28.4 Riscuri de mediu

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

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

29. CLAUZE FINALE

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

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

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

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

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

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

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

29.8. Contractul de concesiune va fi înregistrat de către Concesionar în Cartea funciară.

30. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Documentele contractului sunt:

- caietul de sarcini;
- oferta.

31. ANEXE CARE FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN CONTRACT

Anexa 1 - Planul de amplasament al imobilului;

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

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

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

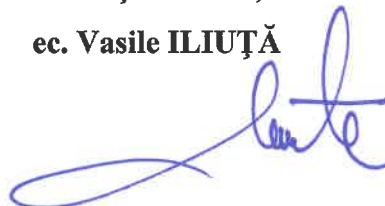
Prezentul contract de concesiune a fost încheiat astăzi,, la Călărași, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

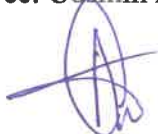
PREȘEDINTE,

ec. Vasile ILIUȚĂ



Întocmit, redactat,

ec. Cosmin AVRAM



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.195/20.12.2023

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara : constructii + teren intravilan

**Adresa : Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu , Jud
Calarasi**
Proprietar : Judetul Calarasi – Domeniul Public
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

20 decembrie 2023

Proprietar : Judetul Calarasi – Domeniul Public
Destinatar: Consiliul Judetean Calarasi

Scopul evaluarii

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

Identificarea cladirilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii se refera exclusiv la constructii + teren situat in Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu , **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

20.12.2023

Curs de schimb RON/EUR : 4,9702 LEI/EUR

Data raportului : 20.12.2023

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 editia 2022 -GEV 630

Verificarea raportului de evaluare

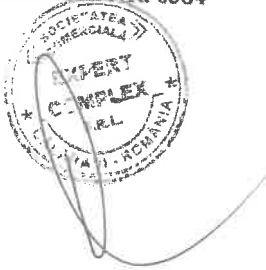
Verificarea pentru Evaluarea bunurilor imobile poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400,,Verificarea evaluării "numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării („VE”),dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI .

Rezultate evaluare

1	Teren intravilan	St = 11 683 mp	Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu, Jud Calarasi	315 389 lei
2	C1 locuinta paznic	Sc = 41 mp	Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu, Jud Calarasi	0 lei
3	C2 fosa	Sc = 28 mp	Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu, Jud Calarasi	0 lei
4	C3 fosa	Sc = 25 mp	Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu, Jud Calarasi	0 lei
5	C4 bazin	Sc = 6 mp	Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu, Jud Calarasi	105 913 lei
6	C5 magazie	Sc = 447 mp	Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu, Jud Calarasi	0 lei
7	C6 sopron	Sc =111 mp	Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu, Jud Calarasi	53 084 lei
8	C7 ,magazie	Sc = 172 mp	Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu, Jud Calarasi	0 lei
9	C8fosa	Sc = 20 mp	Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu, Jud Calarasi	0lei
10	C9 fosa	Sc = 21 mp	Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu, Jud Calarasi	129 869 lei
11	C10 magazie	Sc = 572 mp	Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare	0 lei

12	C11 carburant	depozit	Sc = 33 mp	Mediu, Jud Calarasi Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu, Jud Calarasi	0 lei
13	C12 fosa		Sc = 13 mp	Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu, Jud Calarasi	0 lei
	TOTAL				604 255 lei

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



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI ; EBM
DOBRESCU ADRIAN



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

In conformitate cu cererea clientului prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv 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 Fundulea, Centrul de Dezinsectie si Ecologizare Mediu , **Jud Calarasi**, proprietate alcatuita din :

- teren intravilan 11 683 mp , C1 locuinta paznic Sc = 41 mp , C2 fosa Sc = 28 mp , C3 fosa Sc = 25 mp , C 4 bazin Sc= 6 mp ,C5 magazie Sc = 447 mp, C6 sopron Sc = 111 mp, C7 magazie Sc= 172 mp, C8 fosa Sc= 20 mp , C9 fosa Sc = 21 mp , C10 magazie Sc = 572 mp , C11 depozit carburant Sc = 33 mp , C12 fosa Sc = 13 mp

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

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

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

Inspectia a avut loc in data de 20.12.2023 si a fost realizata de catre evaluator autorizat Dobrescu Adrian conform planurilor parcelare aferente , data evaluarii este 20 decembrie 2023 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9702 LEI** pentru 1 EUR .

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

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

Procesul evaluarii a fost condus iar prezentul raport a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 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, imparțialitatea , 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	121 576 EUR	-
rezultate in LEI	604 255 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 20.12.2023 este cea obtinuta in abordarea prin cost .

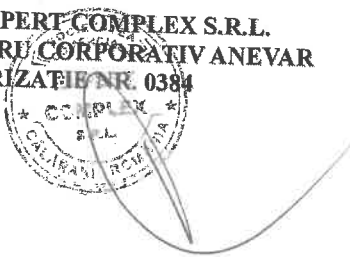
Valoare : 604 255 lei
Din care :
Teren intravilan : 315 389 lei
Constructii : 288 866 lei
Valoare concesiune 24 170 lei/an respectiv 2014 lei/luna

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele :

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

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

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



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI - EPII
DOBRESCU ADRIAN



CERTIFICARE

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

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

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

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

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

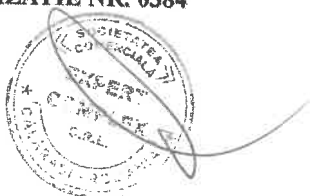
-evaluatorul a respectat codul deontologic

-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



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 Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu , Jud **Calarasi - teren intravilan 11 683 mp , C1 locuinta paznic Sc = 41 mp , C2 fosa Sc = 28 mp , C3 fosa Sc = 25 mp , C 4 bazin Sc= 6 mp ,C5 magazie Sc = 447 mp, C6 sopron Sc = 111 mp, C7 magazie Sc= 172 mp, C8 fosa Sc= 20 mp , C9 fosa Sc = 21 mp , C10 magazie Sc = 572 mp , C11 depozit carburant Sc = 33 mp , C12 fosa Sc = 13 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 95367/04.12.2023 in favoarea Judetului 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 20.12.2023 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 decembrie 2023; data evaluarii este 20 decembrie .2023 cursul valutar valabil la aceasta data este 4,9702 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 necesare .

1.8 Natura si sursa informatiilor utilizate

A. Informatii primite de la client :

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

-istoricul proprietatii

-scopul evaluarii

Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral reprezentantului proprietaului .

B. Informatii colectate de evaluator

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

-manuale si cataloage de costuri

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

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

-Evaluatorul a examinat planul parcelar , planul de situatie si extras carte funciara, a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul proprietarului ; locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate . Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

-Evaluatorul a avut la dispozitie : extras carte funciara 95367/04.12.2023, 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 nein vaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii . Evaluatorul recomanda partilor preocupate de asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici de specialitate care sa investigheze astfel de aspecte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar /utilizator , fiind limitata exclusiv de acestea;

-Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

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

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

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

1.10 Restrictii de utilizare , distribuire sau publicare

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

Publicarea , partiala sau integrala , precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior (cap 1.2 - Destinatarul si utilizatorii desemnati; scopul evaluarii), atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale .

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

1.11 Conformitate cu SEV

-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 Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu , Jud Calarasi . Este formata din - teren intravilan 11 683 mp , C1 locuinta paznic Sc = 41 mp , C2 fosa Sc = 28 mp , C3 fosa Sc = 25 mp , C 4 bazin Sc= 6 mp ,C5 magazie Sc = 447 mp, C6 sopron Sc = 111 mp, C7 magazie Sc= 172 mp, C8 fosa Sc= 20 mp , C9 fosa Sc = 21 mp , C10 magazie Sc = 572 mp , C11 depozit carburant Sc = 33 mp , C12 fosa Sc = 13 mp . Constructii edificate in 1968

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

Document	Nr /data	Disponibil pentru evaluator
Extras carte funciara	95367/04.12.2023	Da
Plan amplasament	-	Da

Dreptul de proprietate asupra imobilului : absolut conform extras carte funciara 95367/04.12.2023 in favoarea Judetului Calarasi .

3. Analiza pietei imobiliare specifice

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

3.1 Tipul proprietatii, identificarea pietei

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

3.2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

5.2 caracteristicile proprietatilor

5.3 comportamentul participantilor la piata .

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

Pentru anul 2023, 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 2023 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 2022 . 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 2023, celei mai bune utilizari (CMBU) este "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite , utilizarea care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic , permisa legal , fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare" utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila , permisa legal si fezabila financiar .

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

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

4.1 CMBU a terenului considerat liber

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

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

4.3 Utilizari probabile in mod rezonabil

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

4.4 Testul de permisivitate

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

4.5 Testul fezabilitatii financiare

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

4.6 Testul valorii maxime

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

4.7 Concluziile analizei CMBU

CMBU pentru terenul supus evaluarii este utilizare comerciala – utilizarea este realizata si se poate mentine pe termen lung .

Evaluatorul precizeaza ca evaluarea a fost executata in premisa CMBU respectiv utilizare in continuare comerciala.

5 . Abordari in evaluare

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 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 604 255 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	121 576 EUR	-
rezultate in LEI	604 255 LEI	-
analiza finala in	vederea selectarii indicatiei	asupra valorii
Adecvarea	Buna	-
Precizia	Rezonabila	-

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

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

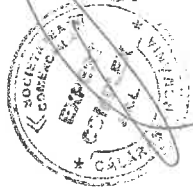
Valoare : 604 255 lei
Din care :
Teren intravilan : 315 389 lei
Constructii : 288 866 lei
Valoare concesiune 24 170 lei/an respectiv 2014 lei/luna

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele :

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

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

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



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI , EBM
DOBRESCU



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

Specificatie	Indicatori	Valori (lei)
Suprafata (mp)	St= 11683 mp, constructii C1 – C12	
Valoare imobil		604 255 lei
Rata capitalizare	4,00%	
Valoare venit anual		24170 lei
VNE lunar		2014 lei

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 agentile imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Proprietatile comparabile utilizate in analiza sunt prezentate mai jos :

Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
		A	B	C
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate transmise	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditiiile pietei	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Localizare :	Fundulea, Jud Calarasi	Fundulea Jud Calarasi	Fundulea Jud Calarasi	Fundulea, Jud Calarasi
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	11 622 mp	1 000 mp	2 000mp	27 600 mp
Utilitati publice (apa, en el, canalizare)	Da	La gard	La gard	La gard
CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Pret total (EURO)		15000 eur	30 000 eur	165 600 eur
Pret/mp (EURO)		15 eur/mp	15 eur/mp	6 eur/mp
Sursa		<u>Www.olx.ro tel : 0723254452 , din discutia telefonica pretul este negociabil</u>	<u>Www.olx.ro tel : 0766578873, din discutia telefonica pretul este negociabil</u>	<u>Www.olx.ro tel 0748117570 din discutia telefonica pretul este negociabil</u>

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

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 (avand in vedere ca termenul din contract la care s-a facut tranzactia este recent -evaluatorul a considerat ca pretul este valabil la data evaluarii)	Data evaluarii
3	Cumparator hotarat	Da
4	Vanzator hotarat	Da
5	Tranzactie nepartinitoare	Da
6	Marketing adecvat	Da
7	Cerinta de actiune in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri	Da

Raspuns : corect pentru cele 3 comparabile

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

Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
EUR				
EUR/MP		-1500	-3000	-16560
Elementul de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pretul probabil de vanzare (eur/mp)		13,5	13,5	5,4
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		13,5	13,5	5,4
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)		13,5	13,5	5,4
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)		13,5	13,5	5,4
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)		13,5	13,5	5,4
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)		13,5	13,5	5,4
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)		13,5	13,5	5,4
LOCALIZARE				
Localizare	Fundulea, Jud Calarasi	Fundulea Jud Calarasi	Fundulea Jud Calarasi	Fundulea, Jud Calarasi
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru localizare		0	0	0
Pret corectata (eur/mp)		13,5	13,5	5,4
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata (mp)	11 622 mp	1 000 mp inferior	2 000mp inferior	27 600 mp similar
Corectie unitara sau procentuala		15,00%	10,00%	0,00%
Corectie totala pentru dimensiuni		2,03	1,35	0
Prêt corectat (eur/mp)		15,53	14,85	5,4
Regim juridic	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Inravilan
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru asezare plan		0	0	0
Prêt corectata (eur/mp)		15,53	14,85	5,4
UTILITATI DISPONIBILE				
Apa/en. Electrica/canalizare	Da	La gard	La gard	La gard
Corectie unitara		1,84	0,92	0,06
Prêt corectat (eur/mp)		17,37	15,77	5,46
CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala caracteristici fizice		0	0	0
Prêt corectat		17,37	15,77	5,46
Pret corectat(EUR/mp)		€ 17,37	€ 15,77	€ 5,46
Nr.corectii		2	2	1
Corectie totala bruta	Absolut	3,87	2,27	0,06
Corectie totala procentuala		28,67%	16,81%	1,11%
Suprafata :11 622 mp				
Opinie eur/mp : € 5,46				
Valoare estimata EURO :5,46 eur/mp x 11 622 mp= 63 456 eur				
Valoare LEI : 315389				
Curs valutar : 4,9702				
Data evaluarii : 20.12.2023				

■ 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;acesta discount este diferit de la un proprietar la altul ,la baza varietiei 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
- Caracteristici fizice - marime:
 - s-au corectat pozitiv comparabilele A si B pentru suprafata acestora fiind inferioare fata de proprietatea subiect; valoarea coeficientilor de corectie fiind conform piata - din arhiva expertului.
- Caracteristici fizice regim juridic
 - nu au fost necesare corectii pentru regim juridic
- Caracteristici fizice - utilitati
 - s-au corectat pozitiv comparabilele pentru utilitati aceasta fiind inferioare 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
- Cea mai buna utilizare
 - nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor acestea fiind alese avand CMBU comercial. Valoarea estimata pentru terenul supus evaluarii a fost asimilata ca fiind valoarea corectata a terenului comparabilei C deoarece terenului C i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate.

In acest context valoarea rezultata pentru teren prin abordarea prin comparatia directa, analiza pe perechi de date este de 63 456 EURO (315 389 LEI)

Valoarea nu contine TVA si a fost estimata in data 20.12.2023

FISA TEHNICA nr.1

Obiectul evaluării

Adresa

Cladire tip

Sc

C1 locuinta paznic

Fundulea, Directia Judeteana de Dezinfectie si Ecologizare Mediu -Centru Fundulea, Jud Calarasi

P

41 mp

An pif 1968; Stare tehnica S. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada august 2023- iulie 2024
Catalog Corneliu Schiopu Costuri de reconstrucie - Costuri de inlocuire cladiri rezidentiale fisa pag 55

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog lei/um	Corectie distanta	Corectie manopera	Indice actualizare	Cost unitar corectat	Cost inlocuire total
A	B	C	D	E	F	G	$H = D * E * F * G$	$I = H * C$
1	Fundatii si structura	41.00 mp	705.40 lei/ mp	1.003	1.018	2.2424	1615.09 lei/ mp	66219 lei
2	Finisaj	41.00 mp	486.10 lei/ mp	1.003	1.018	3.2452	1610.70 lei/ mp	66039 lei
3	Instalatii electrice	41.00 mp	65.00 lei/ mp	1.003	1.018	4.0108	266.19 lei/ mp	10914 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							143172 lei
	TOTAL FARA TVA							120313 lei

Depreciere fizica conform PE 135-99 anexa 36 cod 1.6.4.2 respectiv cele constatate la inspectie este de 100%
Valoare cladire :[1-100%]x120313 lei = 0 lei

FISA TEHNICA nr.2

Obiectul evaluării

Adresa

Cladire tip

Sc

Volum

C2 fosa

Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu -Centru Fundulea, Jud Calarasi

P

28 mp

42 mc

An pif 1968; Stare tehnica S. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada august 2023- iulie 2024

Catalog Corneliu Schiopolu Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole , constructii speciale
fisa pag 198

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog lei/um	Corectie distanta	Corectie manopera	Indice actualizare	Cost unitar corectat	Cost inlocuire total
A	B	C	D	E	F	G	$H = D * E * F * G$	$I = H * C$
1	Fosa septica FOSASEPT	42.00 mc	1350.70 lei/ mc	1.003	1.018	2.2663	3125.54 lei/ mc	131273 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							131273 lei
	TOTAL FARA TVA							110313 lei

Depreciere fizica conform PE 135-99 anexa 34 cod 1.6.1.4 respectiv cele constatate la inspectie este de 100%

Valoare constructie : [1-100%] x 110313 lei = 0 lei

FISA TEHNICA nr.3

Obiectul evaluării

Adresa

Cladire tip

Sc

Volum

C3 fosa

Fundulea, Directia Judeteana de Dezinfecție si Ecologizare Mediu -Centru Fundulea, Jud Calarasi

P

25 mp

38 mc

An pif 1968; Stare tehnica S. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada august 2023- iulie 2024

Catalog Corneliu Schiopu Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole , constructii speciale
fisa pag 198

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog lei/um	Corectie distanta	Corectie manopera	Indice actualizare	Cost unitar corectat	Cost inlocuire total
A	B	C	D	E	F	G	$H = D * E * F * G$	$I = H * C$
1	Fosa septica FOSASEPT	32.00 mc	1350.70 lei/ mc	1.003	1.018	2.2663	3125.54 lei/ mc	100017 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							100017 lei
	TOTAL FARA TVA							84048 lei

Depreciere fizica conform PE 135-99 anexa 34 cod 1.6.1.4 respectiv cele constatate la inspectie este de 100%

Valoarea constructie : [1-100%] x 84048 lei = 0 lei

FISA TEHNICA nr.4

Obiectul evaluării

C4 bazin

Adresa

Fundulea, Directia Judeteana de Dezinfectie si Ecologizare Mediu -Centru Fundulea, Jud Calarasi

Cladire tip

P

Sc

6 mp

V

3 mc

An pif 1968; Stare tehnica S. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada august 2023- iulie 2024

Catalog Corneliu Schiopu Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole , constructii speciale
fisa pag 198

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog lei/um	Corectie distanta	Corectie manopera	Indice actualizare	Cost unitar corectat	Cost inlocuire total
A	B	C	D	E	F	G	$H = D * E * F * G$	$I = H * C$
1	fundatie bazin FSUTILAJ	3.00 mc	778.80 lei/ mc	1.003	1.018	1.7106	1360.26 lei/ mc	4081 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							4081 lei
	TOTAL FARA TVA							3429 lei

Depreciere fizica conform PE 135-99 anexa 34 cod 1.6.1.4 respectiv cele constatate la inspectie este de 100%

Valoare constructie : [1-100%] x 3429 lei = 0 lei

FISA TEHNICA nr.5

Obiectul evaluării

Adresa

Cladire tip

Sc

C5 magazine

Fundulea, Directia Judeteana de Dezinfecție și Ecologizare Mediu -Centru Fundulea, Jud Calarasi

P

447 mp

An pif 1968; Stare tehnica S. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili în perioada august 2023- iulie 2024

Catalog Corneliu Schiopu Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri mitek și construcții speciale, fisa pag.53

Nr. crt	Denumire elemente de construcție și Simbol	Suprafața (mp)	Cost catalog lei/um	Corecție distanță	Corecție manopera	Indice actualizare	Cost unitar corectat	Cost înlocuire total
A	B	C	D	E	F	G	$H = D * E * F * G$	$I = H * C$
1	Structura BCA GARAJBCA	447.00 mp	316.30 lei/ mp	1.003	1.018	2.8314	914.43 lei/ mp	408750 lei
2	Învelitoare tablă ITZNOND	447.00 mp	90.70 lei/ mp	1.003	1.018	2.2978	212.80 lei/ mp	95122 lei
3	Instalații electrice ELBUCAT	2.00 buc	45.10 lei/ buc	1.003	1.018	2.9756	137.02 lei/ buc	274 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							504146 lei
	TOTAL FARA TVA							423652 lei

Depreciere fizică conform PE 135-99 anexa 36 cod 1.6.4.1 respectiv cele constatate la inspecție este de 75%

Valoarea clădire : [1-75%] x 423652 lei =105913 lei

FISA TEHNICA nr.6

Obiectul evaluării

Adresa

Cladire tip

Sc

C6 sopron

Fundulea, Directia Judeteana de Dezinfectie si Ecologizare Mediu -Centru Fundulea, Jud Calarasi

P

111 mp

An pif 1968; Stare tehnica S. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada august 2023- iulie 2024
Catalog Corneliu Schiopp Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale
fisa pag 180

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Symbol	Suprafata (mp)	Cost catalog lei/um	Corectie distanta	Corectie manopera	Indice actualizare	Cost unitar corectat	Cost inlocuire total
A	B	C	D	E	F	G	$H = D * E * F * G$	$I = H * C$
1	Sopron stalpi teava SMIAZFM	111.00 mp	557.00 lei/ mp	1.003	1.018	2.5041	1424.15 lei/ mp	158081 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							158081 lei
	TOTAL FARA TVA							132841 lei

Depreciere fizica conform PE 135-99 anexa 9 cod 1.2.2 respectiv cele constatate la inspectie este de 100%
Valoare cladire : [1-100%] x 132841 lei =0 lei

FISA TEHNICA nr.7

Obiectul evaluării

Adresa

Cladire tip

Sc

C7 magazine

Fundulea, Directia Judeteana de Dezinfecție si Ecologizare Mediu -Centru Fundulea, Jud Calarasi

P

172 mp

An pif 1968; Stare tehnica S. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada august 2023- iulie 2024
Catalog Corneliu Schiopu Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri mitek
si constructii speciale, fisa pag 53

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog lei/um	Corectie distanta	Corectie manopera	Indice actualizare	Cost unitar corectat	Cost inlocuire total
A	B	C	D	E	F	G	$H = D * E * F * G$	$I = H * C$
1	Structura bca GARA/BCA	172.00 mp	316.30 lei/ mp	1.003	1.018	2.8314	914.43 lei/ mp	157282 lei
2	Invelitoare tabla ITZNOND	172.00 mp	90.70 lei/ mp	1.003	1.018	2.2978	212.80 lei/ mp	95122 lei
3	Instalatii electrice ELBUCAT	2.00 buc	45.10 lei/ buc	1.003	1.018	2.9756	137.02 lei/ buc	274 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							252678 lei
	TOTAL FARA TVA							212334 lei

Depreciere fizica conform PE 135-99 anexa 36 cod 1.6.4.1 respectiv cele constatate la inspectie este de 75%
Valoare cladire : [1-75%] x 212334 lei =53084 lei

FISA TEHNICA nr.8

Obiectul evaluarii

Adresa

Cladire tip

Sc

Volum

C8 fosa

Fundulea, Directia Judeteana de Dezinfectie si Ecologizare Mediu -Centru Fundulea, Jud Calarasi

P

20 mp

30 mc

An pif 1968; Stare tehnica S. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada august 2023- iulie 2024
Catalog Corneliu Schiopu Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole , constructii speciale
fisa pag 198

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog lei/um	Corectie distanta	Corectie manopera	Indice actualizare	Cost unitar corectat	Cost inlocuire total
A	B	C	D	E	F	G	$H = D * E * F * G$	$I = H * C$
1	Fosa septica FOSASEPT	30.00 mc	1350.70 lei/ mc	1.003	1.018	2.2663	3125.54 lei/ mc	93766 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							93766 lei
	TOTAL FARA TVA							78795 lei

Depreciere fizica conform PE 135-99 anexa 34 cod 1.6.1.4 respectiv cele constatate la inspectie este de 100%
Valoarea constructie :[1-100%] x 78795 lei = 0 lei

FISA TEHNICA nr.9

Obiectul evaluării

Adresa

Cladire tip

Sc

Volum

C9 fosa

Fundulea, Directia Judeteana de Dezinsectie si Ecologizare Mediu -Centru Fundulea, Jud Calarasi

P

21 mp

31 mc

An pif 1968; Stare tehnica S. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada august 2023- iulie 2024
Catalog Corneliu Schioppu Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole , constructii speciale
fisa pag 198

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog lei/um	Corectie distanta	Corectie manopera	Indice actualizare	Cost unitar corectat	Cost inlocuire total
A	B	C	D	E	F	G	$H = D * E * F * G$	$I = H * C$
1	Fosa septica FOSASEPT	31.00 mc	1350.70 lei/ mc	1.003	1.018	2.2663	3125.54 lei/ mc	96892 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							96892 lei
	TOTAL FARA TVA							81422 lei

Depreciere fizica conform PE 135-99 anexa 34 cod 1.6.1.4 respectiv cele constatate la inspectie este de 100%
Valoarea constructie :[1-100%] x 81422 lei = 0 lei

FISA TEHNICA nr.10
 Obiectul evaluării
 Adresa
 Cladire tip
 Sc

C10 magazine
 Fundulea, Directia Judeteana de Dezinfecție și Ecologizare Mediu -Centru Fundulea, Jud Calarasi
 P
 572 mp

An pif 1968; Stare tehnica S. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada august 2023- iulie 2024
 Catalog Corneliu Schiopu Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri mitek
 și constructii speciale, fisa pag 53

Nr. crt	Denumire elemente de constructie și Simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog lei/um	Corectie distanta	Corectie manopera	Indice actualizare	Cost unitar corectat	Cost inlocuire total
A	B	C	D	E	F	G	$H = D * E * F * G$	$I = H * C$
1	Structura bca GARAJBCA	572.00 mp	316.30 lei/ mp	1.003	1.018	2.8314	914.43 lei/ mp	523054 lei
2	Invelitoare tabla ITZNOND	572.00 mp	90.70 lei/ mp	1.003	1.018	2.2978	212.80 lei/ mp	95122 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							618176 lei
	TOTAL FARA TVA							519476 lei

Depreciere fizica conform PE 135-99 anexa 36 cod 1.6.4.1 respectiv cele constatate la inspectie este de 75%
 Valoarea cladire :[1-75%] x 519706 lei =129869 lei

FISA TEHNICA nr.11

Obiectul evaluarii

Adresa

Cladire tip

Sc

C11 depozit carburant

Fundulea, Directia Judeteana de Dezinfectie si Ecologizare Mediu -Centru Fundulea, Jud Calarasi
P

33 mp

An pif 1968; Stare tehnica S. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada august 2023- iulie 2024
Catalog Corneliu Schiopu Costuri de reconstrucie - Costuri de inlocuire cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri mitek
si constructii speciale, fisa pag 53

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog lei/um	Corectie distanta	Corectie manopera	Indice actualizare	Cost unitar corectat	Cost inlocuire total
A	B	C	D	E	F	G	$H = D * E * F * G$	$I = H * C$
1	Structura bca GARAJBCA	33.00 mp	316.30 lei/ mp	1.003	1.018	2.8314	914.43 lei/ mp	30176 lei
2	Invelitoare tabla ITZNOND	33.00 mp	90.70 lei/ mp	1.003	1.018	2.2978	212.80 lei/ mp	95122 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							125298 lei
	TOTAL FARA TVA							105292 lei

Depreciere fizica conform PE 135-99 anexa 10 cod 1.2.3.3 respectiv cele constatate la inspectie este de 100%
Valoare cladire :[1-100%] x 105292 lei = 0 lei

FISA TEHNICA nr.12

Obiectul evaluarii

Adresa

Cladire tip

Sc

Volu

C12 fosa

Fundulea, Directia Judeteana de Dezinfectie si Ecologizare Mediu -Centru Fundulea, Jud Calarasi

P

13 mp

20 mc

An pif 1968; Stare tehnica S. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada august 2023- iulie 2024
Catalog Corneliu Schiopu Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole , constructii speciale
fisa pag 198

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog lei/um	Corectie distanta	Corectie manopera	Indice actualizare	Cost unitar corectat	Cost inlocuire total
A	B	C	D	E	F	G	$H = D * E * F * G$	$I = H * C$
1	Fosa septica FOSASEPT	20.00 mc	1350.70 lei/ mc	1.003	1.018	2.2663	3125.54 lei/ mc	62511 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							62511 lei
	TOTAL FARA TVA							52530 lei

Depreciere fizica conform PE 135-99 anexa 34 cod 1.6.1.4 respectiv cele constatate la inspectie este de 100%
Valoare constructie :[1-100%] x 52530 lei = 0 lei



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

Nr. cerere 95367
Ziua 04
Luna 12
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 26183 Fundulea

Cod verificare
100161643843



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fundulea, Jud. Calarasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26183	Din acte: 11.683 Masurata: 11.622	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	26183-C1	Loc. Fundulea, Jud. Calarasi	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:41 mp; LOCUINTA PAZNIC
A1.2	26183-C2	Loc. Fundulea, Jud. Calarasi	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:28 mp; S. construita desfasurata:28 mp; FOSA
A1.3	26183-C3	Loc. Fundulea, Jud. Calarasi	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; FOSA
A1.4	26183-C4	Loc. Fundulea, Jud. Calarasi	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; BAZIN APA
A1.5	26183-C5	Loc. Fundulea, Jud. Calarasi	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:447 mp; S. construita desfasurata:447 mp; MAGAZIE
A1.6	26183-C6	Loc. Fundulea, Jud. Calarasi	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:111 mp; SOPRON
A1.7	26183-C7	Loc. Fundulea, Jud. Calarasi	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:172 mp; S. construita desfasurata:172 mp; MAGAZIE
A1.8	26183-C8	Loc. Fundulea, Jud. Calarasi	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; FOSA
A1.9	26183-C9	Loc. Fundulea, Jud. Calarasi	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; FOSA
A1.10	26183-C10	Loc. Fundulea, Jud. Calarasi	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:572 mp; S. construita desfasurata:572 mp; MAGAZIE
A1.11	26183-C11	Loc. Fundulea, Jud. Calarasi	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; DEPOZIT CARBURANT
A1.12	26183-C12	Loc. Fundulea, Jud. Calarasi	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; FOSA

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
38464 / 15/07/2014	
Act Notarial nr. 1450, din 11/07/2014 emis de NP MITACHE IULIANA ADRIANA;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 26183 a imobilului cu numarul cadastral 26183/Fundulea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 1934 (identificator electronic 23917) inscris in cartea funciara 2603/S (identificator electronic 23917);	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12
H.G. nr. 699, din 19/08/1999 (HGR 1349/27.12.2001; H NR. 99/22.11.2006-CONSILIUL JUDETEAN CALARASI, ADRESA NR. 11626/18.12.20007- CONSILIUL JUDETEAN CALARASI, ADRESA 1508/15.02.2008-CONSILIUL JUDETEAN CALARASI; PROTOCOLUL NR. 10700/34/07.12.2006-CONSILIUL JUDETEAN CALARASI);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEPUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12
1) JUDETEL CALARASI-DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23917/Fundulea, inscrisa prin incheierea nr. 2072 din 28/01/2008;	
Act Administrativ nr. 29, din 14/03/2012 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI (ANEXA 1, act administrativ nr.11/28.01.2010- CONSILIUL JUDETEAN CALARASI, ; PROTOCOLUL NR. 2804/27.03.2012 - incheiat intre CONSILIUL JUDETEAN CALARASI si DIRECTIA JUDETEANA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT AL JUDETELUI CALARASI);	

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

Pagina 1 din 4

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

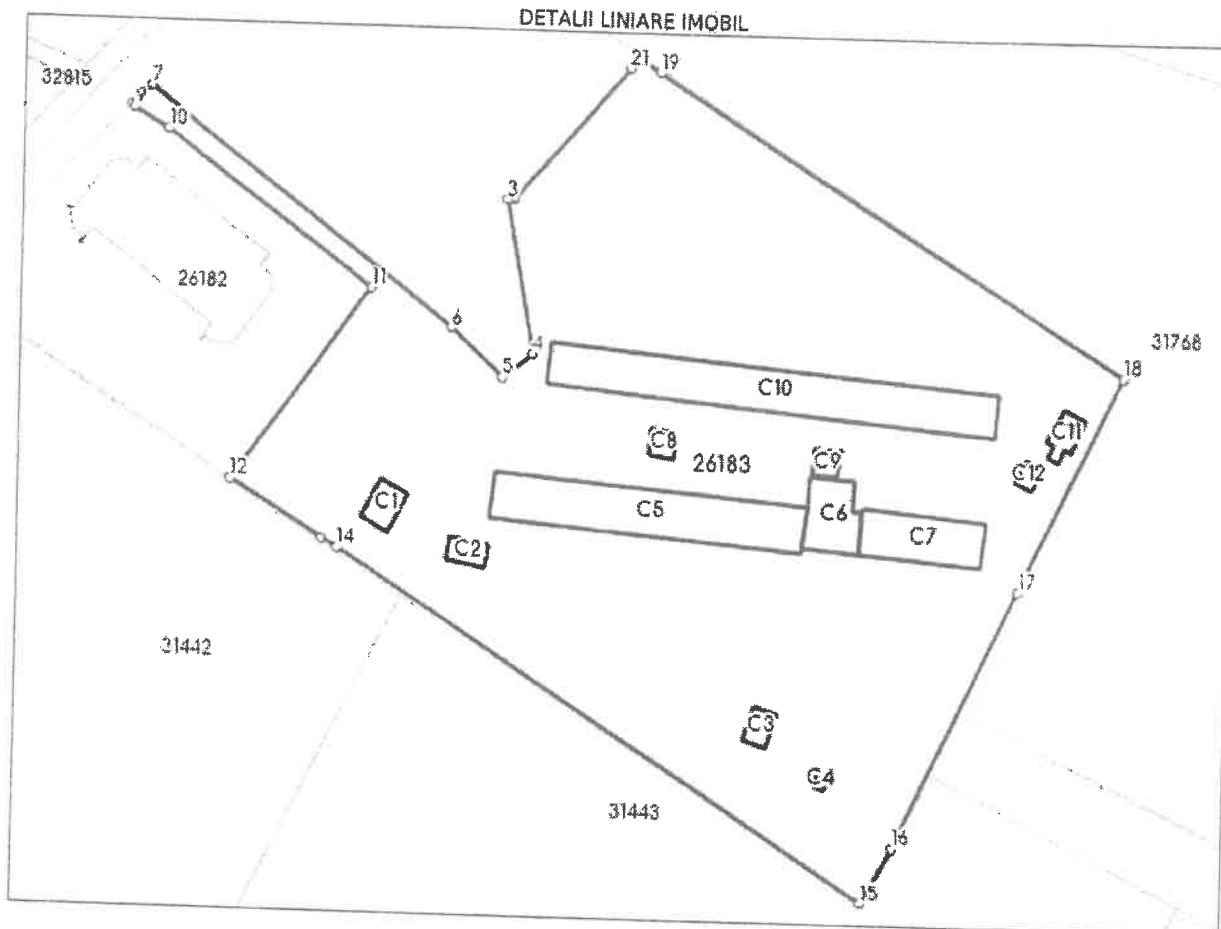
Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12
1) CONSILIUL JUDETEAN CALARASI		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23917/Fundulea, inscrisa prin incheierea nr. 31921 din 10/06/2014;		
3842 / 29/01/2019		
Act Administrativ nr. 3842, din 29/01/2019 emis de BCPI Calarasi;		
B6	se noteaza repositionarea imobilului in baza documentatiei cadastrale avizata si receptionata de inspectorul de cadastru	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26183	Din acte: 11.683 Masurata: 11.622	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 11.683 Masurata: 11.622	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	26183-C1	construcții anexa	41	Cu acte	S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:41 mp; LOCUINTA PAZNIC
A1.2	26183-C2	construcții anexa	28	Cu acte	S. construita la sol:28 mp; S. construita desfasurata:28 mp; FOSA
A1.3	26183-C3	construcții anexa	25	Cu acte	S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; FOSA
A1.4	26183-C4	construcții anexa	6	Cu acte	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; BAZIN APA
A1.5	26183-C5	construcții anexa	447	Cu acte	S. construita la sol:447 mp; S. construita desfasurata:447 mp; MAGAZIE
A1.6	26183-C6	construcții anexa	111	Cu acte	S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:111 mp; SOPRON
A1.7	26183-C7	construcții anexa	172	Cu acte	S. construita la sol:172 mp; S. construita desfasurata:172 mp; MAGAZIE
A1.8	26183-C8	construcții anexa	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; FOSA

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.9	26183-C9	construcții anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; FOSA
A1.10	26183-C10	construcții anexa	572	Cu acte	S. construita la sol:572 mp; S. construita desfasurata:572 mp; MAGAZIE
A1.11	26183-C11	construcții anexa	33	Cu acte	S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; DEPOZIT CARBURANT
A1.12	26183-C12	construcții anexa	13	Cu acte	S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; FOSA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.832
3	4	26.889
5	6	12.412
7	8	4.799
9	10	6.909
11	12	41.052
13	14	3.164
15	16	10.792
17	18	41.63
19	20	4.957
21	1	30.003

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	0.426
4	5	6.675
6	7	65.866
8	9	0.616
10	11	44.162
12	13	18.634
14	15	109.639
16	17	49.395
18	19	96.03
20	21	2.109

** 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.

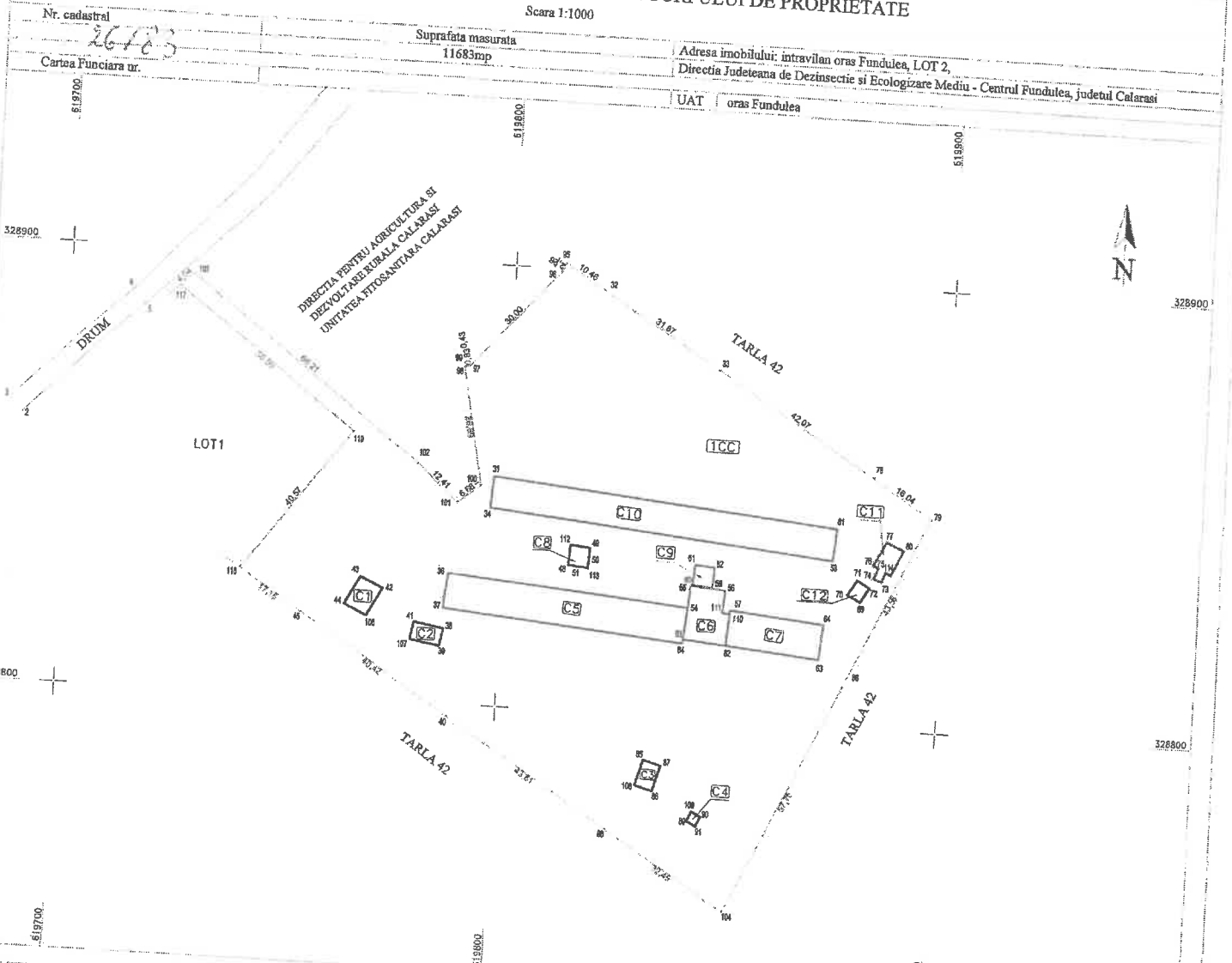
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 04/12/2023, 09:55



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1:1000



Nr. parcela I	Categoria de folosinta Cc	Suprafata (mp)	A. Date referitoare la teren	
			Valoarea de inopozitare (lei)	Mentiiuni
		11683	51779	
Total		11683	51779	gard de plasa si limita nemeafanizata

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de inopozitare (lei)	B. Date referitoare la constructii	
			Mentiiuni	
C1	41	295612.11	Suprafata construita desfasurata = 41 mp. Locuinta paznic.	
C2	28		Suprafata construita desfasurata = 28 mp. Fosa.	
C3	25		Suprafata construita desfasurata = 25 mp. Fosa.	
C4	6		Suprafata construita desfasurata = 6 mp. Bazin apa.	
C5	447		Suprafata construita desfasurata = 447 mp. Magazie.	
C7	111		Suprafata construita desfasurata = 111 mp. Sopron.	
C8	172		Suprafata construita desfasurata = 172 mp. Magazie.	
C9	20		Suprafata construita desfasurata = 20 mp. Fosa.	
C10	21		Suprafata construita desfasurata = 21 mp. Fosa.	
C11	572		Suprafata construita desfasurata = 572 mp. Magazie.	
C12	33		Suprafata construita desfasurata = 33 mp. Depozit carburant.	
Total	1489			Suprafata construita desfasurata = 13 mp. Fosa.

INVENTAR DE COORDONATE

Parcela (LOT2)

Nr. Pct.	Coordonatele pol. de constructii		Lungimea lateri D(L+1)
	E (m)	N (m)	
75	619876.300	328848.310	16.027
76	619883.450	328871.150	43.075
77	619847.530	328879.060	21.875
78	619826.380	328893.760	18.434
85	619811.510	328903.200	2.263
96	619812.310	328892.270	30.023
97	619799.730	328876.710	0.832
98	619789.910	328876.570	0.426
99	619789.490	328855.060	26.489
100	619794.490	328855.060	6.575
101	619785.220	328845.970	12.415
102	619765.010	328854.280	66.208
103	619722.170	328894.170	4.043
117	619724.200	328891.330	30.922
115	619765.000	328868.500	40.568
118	619786.160	328828.220	40.634
45	619755.020	328813.990	17.135
40	619789.120	328797.280	43.306
81	619826.190	328772.940	32.449
104	619831.780	328755.860	37.296
66	619878.260	328699.050	43.444

SQ LOT2=11683mp 2=976.003mp

DATA: 16.06.2014

Parafa
Semnatura si data
Stampila BCPI

CERTIFICAT DE RECUNOSCINTA
DE SCHEFER SRL
AUTORIZATIA de stampila
Scurtu B, Nr. 240
SCHEFER S.R.L.

Suprafata LOT 2= 11683mp
Sistem de proiectie STEREO 1970

Centralizator cost

Teren intravilan 1 1683 mp.....	315 389 lei
C1 locuinta paznic Sc = 41 mp	0 lei
C2 fosa Sc = 28 mp	0 lei
C3 fosa Sc = 25 mp	0 lei
C4 bazin Sc = 6 mp	0 lei
C5 magazine Sc = 447 mp	0 lei
C6 sopron Sc = 111 mp	105 913 lei
C7 magazine Sc = 172 mp	0 lei
C8 fosa Sc = 20 mp	53 084 lei
C9 fosa Sc = 21 mp	0 lei
C10 magazine Sc = 572 mp	0 lei
C11 depozit carburant Sc = 33 mp	129 869 lei
C12 fosa Sc = 13 mp	0 lei
Total	604 255 lei

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea concesiunii imobilului „Centrul de Dezinsecție Fundulea”,
aflat în domeniul public al județului Călărași

În baza Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 124/15.10.2020 privind aprobarea concesiunii imobilului „Centrul de Dezinsecție Fundulea”, imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 26183, cu nr. cadastral 26183, orașul Fundulea, Județul Călărași, cunoscut sub denumirea „Centrul de Dezinsecție Fundulea”, a fost scos la concesiune.

Ulterior acestei Hotărâri a fost încheiat Contractul de concesiune nr. 581/2 din 14.01.2021 încheiat între Consiliul Județean Călărași și câștigătorul licitației, S.C. Peteka Agrocultura S.R.L.

Având în vedere faptul că prin Hotărârea civilă nr. 2501 din 25.10.2023 privind dosarul nr.246/116/2021* a fost anulată hotărârea menționată anterior, acest lucru a dus la încetarea contractului de concesiune cu acordul părților în baza Actului adițional nr. 1 la Contractul de concesiune nr. 581/2 din 14.01.2021.

Astfel este necesară reluarea procedurii de concesiune a acestui imobil, ce este compus din teren cu suprafața de 11612 m.p. și construcții cu suprafața totală de 1489 m.p., deoarece poate implica costuri mari pentru Consiliul Județean Călărași în ceea ce privește cheltuielile cu paza și cu renovarea magaziilor din cadrul imobilului, întrucât acestea, dacă nu sunt folosite, ar putea prezenta stare avansată a gradului de uzură fizică și morală, nefiind rentabile pentru instituția noastră.

Conform dispozițiilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și având în prezent calitatea de administrator al imobilului „Centrul de Dezinsecție Fundulea”, în urma H.C.J. nr. 255 din 21.12.2023 privind reglementarea situației juridice a unor bunuri din domeniul public și privat al Județului Călărași, cu modificările și completările ulterioare a fost întocmit Studiul de oportunitate, document care urmează a fi supus aprobării Consiliului Județean Călărași.

În conformitate cu raportul de evaluare nr. 195 din 20.12.2023, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 22816 din 20.12.2023, redevența minimă de pornire a licitației pentru concesiunea imobilului, până la data de 19.11.2043, este de 24.170 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Societatea EXPERT COMPLEX S.R.L. – evaluator autorizat Adrian Dobrescu.


Mai mult decât atât, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ prevede faptul că redevența obținută prin concesiune, din activități de exploatare a resurselor la suprafața ale unităților administrativ- teritoriale, se constituie venit la bugetul unității administrativ-teritoriale concedente.

În aceste condiții, consider necesară și oportună aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, a concesiunii, prin licitație publică, a imobilului descris mai sus și prezentat în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre, pe baza studiului de oportunitate elaborat constituit ca Anexa nr. 1.

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

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit, redactat:
CONSILIER, ec. Cosmin AVRAM



RAPORT
la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii imobilului
„Centrul de Dezinsecție Fundulea”
aflat în domeniul public al județului Călărași

Direcției Economice i-a fost transmis proiectul de hotărâre, inițiat de Președintele Consiliului Județean Călărași, privind aprobarea concesiunii imobilului „Centrul de Dezinsecție Fundulea” aflat în domeniul public al județului Călărași.

În conformitate cu dispozițiile art. 36 alin. (8) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Județean Călărași, precum și ale art. 182 alin. (4) raportate la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, examinăm proiectul de hotărâre și să ne spunem părerea asupra legalității adoptării acesteia în forma și în condițiile prezentate de inițiator.

În baza Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 124/15.10.2020 privind aprobarea concesiunii imobilului „Centrul de Dezinsecție Fundulea”, imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 26183, cu nr. cadastral 26183, orașul Fundulea, Județul Călărași, cunoscut sub denumirea „Centrul de Dezinsecție Fundulea”, a fost scos la concesiune.

Ulterior acestei Hotărâri, a fost încheiat Contractul de concesiune nr. 581/2 din 14.01.2021 încheiat între Consiliul Județean Călărași și câștigătorul licitației, S.C. Peteka Agrocultura S.R.L.

Având în vedere faptul că prin Hotărârea civilă nr. 2501 din 25.10.2023 privind dosarul nr.246/116/2021*a fost anulată hotărârea menționată anterior, acest lucru a dus la încetarea contractului de concesiune cu acordul părților în baza Actului adițional nr. 1 la Contractul de concesiune nr. 581/2 din 14.01.2021.

Astfel este necesară reluarea procedurii de concesiune a acestui imobil, ce este compus din teren cu suprafața de 11612 m.p. și construcții cu suprafața totală de 1489 m.p., deoarece poate implica costuri mari pentru Consiliul Județean Călărași în ceea ce privește cheltuielile cu paza și cu renovarea magaziilor din cadrul imobilului, întrucât acestea, dacă nu sunt folosite, ar putea prezenta stare avansată a gradului de uzură fizică și morală, nefiind rentabile pentru instituția noastră.

În prezent, imobilul menționat mai sus este liber, dar dacă acesta nu este folosit, construcțiile ar putea prezenta stare avansată a gradului de uzură fizică și morală, iar Consiliul Județean Călărași ar trebui să angajeze plăți pentru întreținerea lor. Costurile sunt foarte mari (cheltuielile cu paza și renovarea magaziilor), aceste spații nefiind rentabile din punct de vedere financiar.

Din Studiul de oportunitate reies următoarele concluzii:

- imobilul menționat se află în conservare, iar starea de degradare a construcțiilor se accentuează;

- există propuneri de exploatare a imobilului.

Imobilul este compus din teren cu suprafața de 11622 m.p. și construcții cu următoarele suprafețe:

- C1 – locuința paznic = 41 m.p.
- C2 – fosa septică = 28 m.p.
- C3 – fosa septică = 25 m.p.
- C4 – puț forat (nu mai are bazinul apă) = 6 m.p.
- C5 – magazie subst. chimice=447 m.p.
- C6 – sopron = 111 m.p.
- C7 – magazie subst. chimice = 172 m.p.
- C8 – fosa septică = 20 m.p.
- C9 – fosa septică = 21 m.p.

- C10 – magazine subst. chimice = 5/2 m.p.
- C11 – depozit carburant = 33 m.p.
- C12 – fosa septica = 13 m.p.
- Imprejmuire din plasa = 586 m.p..

Conform dispozițiilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și având în prezent calitatea de administrator al imobilului „Centrul de Dezinsecție Fundulea”, în urma H.C.J. nr. 255 din 21.12.2023 privind reglementarea situației juridice a unor bunuri din domeniul public și privat al Județului Călărași, cu modificările și completările ulterioare a fost întocmit Studiul de oportunitate, document care urmează a fi supus aprobării Consiliului Județean Călărași.

În conformitate cu raportul de evaluare nr. 195 din 20.12.2023, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 22816 din 20.12.2023, redevența minimă de pornire a licitației pentru concesionarea imobilului, până la data de 19.11.2043, este de 24.170 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Societatea EXPERT COMPLEX S.R.L. – evaluator autorizat Adrian Dobrescu.

Mai mult decât atât, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ prevede faptul că redevența obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață ale unităților administrativ- teritoriale, se constituie venit la bugetul unității administrativ-teritoriale cedente.

Instituția noastră are deja în posesie avizul pentru concesionarea imobilului, dat de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, avizul nr. 3317 PS din 19.11.2018 înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 20934 din 03.12.2018 și este unul favorabil concesionării.

Conform prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, trebuie efectuată publicitatea asupra prezentului proiect de hotărâre.

Concesionarea, prin licitație publică, a imobilului prezentat, aflat în domeniul public al județului Călărași, are ca temei legal Hotărârea civilă nr. 2501 din 25.10.2023 privind dosarul nr.246/116/2021*, prevederile Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 255 din 21.12.2023 privind reglementarea situației juridice a unor bunuri din domeniul public și privat al Județului Călărași, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1349/2001 privind atestarea domeniului public al județului Călărași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Călărași cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 1, poz. 61, prevederile art. 861 alin. (3), art. 871 și art. 872 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, prevederile art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a), art. 303 alin. (1), (2), (4), art. 307 alin. (1), art. 308 alin. (1), (4), art. 309 alin. (5), art. 312 alin. (1), (3) și art. 314 alin. (1), art. 317 alin. (1), (3) și art. 324 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul raport va fi supus dezbaterii și votului consilierilor județeni.

**DIRECTOR EXECUTIV,
ec. Paraschiva MUREȘANU**



**COMPARTIMENT JURIDIC,
Pleșea Robert**



ROMÂNIA
CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
SPLAIUL INDEPENDENȚEI NR.5, SECTOR 4
BUCUREȘTI, COD POSTAL 050091
SECȚIA A VIII-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

ROMÂNIA	
Consiliul Județean Călărași	
INTRARE	Nr. 20655
IEȘIRE	11
20 23	LUNA 11
	ORA 21

Secretariat
[Signature]

Destinatar:
CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
PRIN PREȘEDINTE VASILE ILIUȚĂ
CĂLĂRAȘ, STR. 1 DECEMBRIE
1918, nr. 1, Județul CĂLĂRAȘI

DOSARUL NR. 246/116/2021*
Materia: Contencios administrativ și fiscal
Stadiul procesual al dosarului: Recurs
Obiectul dosarului: anulare act administrativ
Complet: 8-completul 5 recurs nepc



NR: 20655
DATA: 21/11/2023
COD: 1780A

COMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ

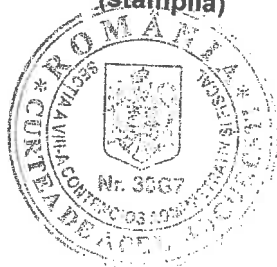
NR. 2501/2023 DIN DATA DE 25 Octombrie 2023

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 2501/2023, pronunțată la data de 25 Octombrie 2023, de către CURTEA DE APEL BUCUREȘTI SECȚIA A VIII-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL.

22.11.2023
în vederea
ștampilării
și în vederea
elaborării procedurii
[Signature]

L.S. PRESEDINTE
(stampila)



Grefier,
[Signature]

M.R. 16.11.2023 14:28:01, nr. comunicare: 1 din 2

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
SECȚIA A VIII-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

DECIZIA CIVILĂ Nr. 2501/2023
Ședința publică de la 25 Octombrie 2023

Curtea constituită din:
PREȘEDINTE MIRCEA EPURAN
Judecător CRISTINA ARDELEANU
Judecător SILVIA PAVELESCU
Grefier MARIA DIANA ROȘIORU

Pe rol se află soluționarea cererii de recurs formulată de recurentul-pârât Consiliul Județean Călărași prin Președinte Vasile Iliuță, împotriva sentinței civile nr. 81/19.01.2023, pronunțată de Tribunalul Călărași în dosarul nr. 246/116/2021*, în contradictoriu cu intimatul-reclamant Prefectul Județului Călărași, cauza având ca obiect anulare act administrativ.

La apelul nominal făcut în ședința publică, la prima strigare a cauzei, părțile au fost lipsă.

La apelul nominal făcut în ședința publică, la a doua strigare a cauzei, părțile au fost lipsă.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței faptul că procedura de citare este legal îndeplinită și că recurentul a solicitat judecarea cauzei în lipsă.

Curtea ia act că procedura de citare este legal îndeplinită, după care,

Curtea reține cauza în pronunțare asupra cererii de renunțare la judecata recursului formulată de intimatul-reclamant Prefectul județului Călărași.

CURTEA

Deliberând asupra cererii de renunțare la judecată, Curtea constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 81/19.01.2023, Tribunalul Călărași a admis acțiunea formulată de reclamantul Prefectul Județului Călărași în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Județean Călărași, a anulat Hotărârea nr. 124/15.10.2020 emisă de Consiliul Județean Călărași privind aprobarea concesiunii imobilului „Centru de Dezinfecție Fundulea” aflat în domeniul public al jud. Călărași.

Împotriva acestei sentințe a declarat **recurs**, în termen legal, pârâtul Consiliul Județean Călărași, solicitând casarea sentinței, iar în rejudecare să fie respinsă acțiunea ca neîntemeiată, pentru următoarele motive:

Natura juridică a Hotărârii CJ Călărași privind aprobarea concesiunii imobilului „Centrul de dezinfecție Fundulea” este aceea de act preparator, rolul său fiind acela de a pregăti legala încheiere a Contractului de Concesiune.

Nefiind un act susceptibil să producă efecte juridice prin el însuși, așa cum impun dispozițiile art. 2 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 554/2004, verificarea legalității Hotărârii CJ Călărași privind aprobarea concesiunii imobilului „Centrul de dezinfecție Fundulea” s-ar fi putut face doar în cadrul unei acțiuni formulate împotriva Contractului de concesiune, aceasta reprezentând actul administrativ propriu-zis, producător de efecte juridice.

În speță este vorba de o simplă etapă în procesul decizional, proprie actelor preparatorii, actul care a pus capăt acestui proces este Contractul de concesiune pe care recurentul reclamant nu a înțeles să-l atace împreună cu hotărârea în cauză. Eventuala vătămare generată de nelegalitatea actului și-ar putea avea izvorul doar în contractul de concesiune, și nu în Hotărârea prin care a fost aprobată încheierea acestuia.

Hotărârea CJ Călărași privind aprobarea concesiunii imobilului „Centrul de dezinfecție Fundulea” este producătoare de anumite efecte juridice, în sensul că emiterea acesteia conferă unității administrativ teritoriale dreptul de a încheia, în condițiile legii, contractul de concesiune. În măsura în care Hotărârea CJ Călărași sus menționată a fost urmată de încheierea Contractului

de concesiune, ceea ce s-a și întâmplat, aceste efecte juridice nu pot fi privite în mod independent, fiind limitate la procedura de încheiere a contractului de concesiune și fiind resorbite, în totalitate, în efectele pe care le produce actul final al autorității.

Din această perspectivă, inadmisibilitatea acțiunii formulate de recurentul reclamant exclusiv împotriva Hotărârii CJ. Călărași prin care a fost aprobată concesionarea unui imobil din domeniul public al județului, atunci când acesta este susceptibilă de a fi urmată de încheierea unui contract de concesiune, este pe deplin justificată.

Raportat la prevederile art. 105 alin. 2 Cpc, arată că în cauza de față Hotărârea CJ Călărași privind aprobarea concesionării imobilului „Centrul de dezinsecție Fundulea” în sine nu a creat nicio vătămare intimatului reclamant întrucât, prin ea însăși, nu produce efecte privind transmiterea posesiei cu privire la imobilul în cauză, așa cum am arătat, Hotărârea fiind doar un act preparator încheierii Contractului de concesiune.

În drept, a invocat art. 488 alin. 1 pct. 5 Cpc, art. 20 din Legea nr. 554/2004, art. 483 și urm Cpc, OUG 57/2019 privind Codul administrativ.

La data de 23.03.2023 recurentul-pârât a depus cerere de renunțare la judecata cererii de recurs.

Prin înscrisul depus la 22.05.2023 intimatul-reclamant a arătat că este de acord cu cererea de renunțare la judecată.

Asupra cererii de renunțare la judecata recursului formulată de recurentul-pârât, Curtea reține următoarele:

Potrivit art. 406 Cod procedură civilă, dreptul comun în materie, partea poate să renunțe oricând la judecată, fie verbal în ședință, fie prin cerere scrisă. În cauză, Curtea constată ca cererea de renunțare a fost formulată în scris și depusă la dosar la 23.03.2023.

Curtea reține că renunțarea la judecată reprezintă o formă de manifestare a principiului disponibilității, potrivit căruia părțile sunt cele care decid atât declanșarea unui proces civil, cât și stingerea lui. Astfel, actele de dispoziție prin care părțile pun capăt unui proces nu sunt supuse controlului instanței, care, sub rezerva încălcării unor dispoziții imperative, are obligația, în baza principiului disponibilității ce guvernează procesul civil, să ia act de respectivul act de dispoziție al părții. De la principiul disponibilității specific procedurii civile, instanța nu poate deroga pe temeiul rolului activ fără să existe o dispoziție legală expresă.

În lumina acestor considerente, în cauză rezultă că Curtea nu poate să cerceteze în continuare cererea, ci, făcând aplicarea principiului disponibilității, în baza art. 406 Cod procedură civilă, urmează să ia act de renunțarea la judecată formulată de recurentul-pârât Consiliul Județean Călărași.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE**

Ia act de renunțarea la judecata recursului formulat de recurentul-pârât Consiliul Județean Călărași prin Președinte Vasile Iliuță, cu sediul în Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1, județ Călărași, în contradictoriu cu intimatul-reclamant Prefectul Județului Călărași, cu sediul în Călărași, str. Sloboziei, nr. 9-11, județ Călărași.

Definitivă.

Pronunțată astăzi, 25.10.2023, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

**Președinte,
Epuran Mircea**

**Judecător,
Cristina Ardeleanu**

**Judecător,
Silvia Pavelescu**

**Grefier,
Maria-Diana Roșioru**

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
Nr.3152/16.02.2024

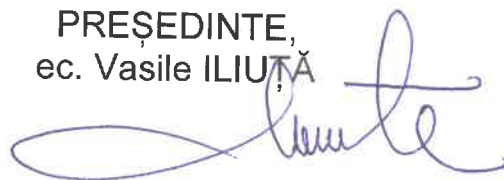
A N U N Ț

**privind aprobarea concesiunii imobilului „ Centrul de
Dezinsecție Fundulea” aflat în domeniul public al
județului Călărași.**

Consiliul Județean Călărași supune dezbaterii publice Proiectul de Hotărâre privind aprobarea concesiunii imobilului „ Centrul de Dezinsecție Fundulea” 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.calarasi.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 01.03.2024 la sediul instituției.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ



COMPARTIMENT RELAȚII PUBLICE
Nr.3153/16.02.2024

Proces – verbal
încheiat astăzi 16.02. 2024

**Pentru afișarea anunțului proiectului, privind aprobarea
concesionării imobilului „Centrul de Dezinsecție Fundulea”, aflat în
domeniul public al județului Călărași.**

Subsemnata, Ducea Doina, consilier în cadrul
Compartimentului Cancelarie, astăzi 16.02.2024, orele 09:00, am
procedat la afișarea Proiectului **privind aprobarea concesionării
imobilului „Centrul de Dezinsecție Fundulea”, aflat în domeniul
public al județului Călărași.**

Consilier,
Ducea Doina

Martori

Vișan Mihaela - consilier

Cojocaru Mirela -consilier