ROMÂNIA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI majoritatea consilierilor în funcție

PROIECT 3
nr. 5357 din 06.04.2022

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Călărași, înregistrat sub nr. 5358 din 06.04.2022;

- raportul de evaluare, întocmit de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR, nr. 35 din 09.02.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 2179 din 10.02.2022;

- Studiul de oportunitate nr. 222 din 14.02.2022 întocmit de Direcția Județeană de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași, comunicat prin adresa nr. 224 din 14.02.2022 înregistrată la Consiliul Județean Călărași sub nr. 2369 din aceeași dată;

- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1349/2001 privind atestarea domeniului public al județului Călărași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Călărași, Anexa nr. 1, poziția nr. 80, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 230 din 29.11.2017 privind trecerea unor imobile, aflate în domeniul public al Județului Călărași, din administrarea Consiliului Județean Călărași în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași;

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

- prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

- prevederile art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a), art. 332, art. 333 alin. (3), (4), (5), art. 334, art. 336, art. 339, art. 340, art. 341 și art. 343 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică deschisă, pe o perioadă de 25 de ani, a terenului înscris în Cartea Funciară nr. 30331 Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași, cu nr. cadastral 30331, situat în intravilanul municipiului Călărași, cu suprafața măsurată de 371.345 m.p. și suprafața din acte de 1.066.000 m.p., cu număr de inventar 011.108 și valoare contabilă de 31.412.897,00 lei, care se preia din administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași în administrarea Consiliului Județean Călărași, prezentat în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, poziția nr. 2 din Anexa la Hotărârea nr. 230 din 29.11.2017 abrogându–se.

(2) Chiria minimă de la care se pornește licitația publică pentru închirierea terenului este 3416 lei/an.

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

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

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

Art. 5. – Președintele Consiliului Județean Călărași, prin aparatul de specialitate al Consiliului Județean Călărași și Comisia de evaluare a ofertelor constituită prin Dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Călărași vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

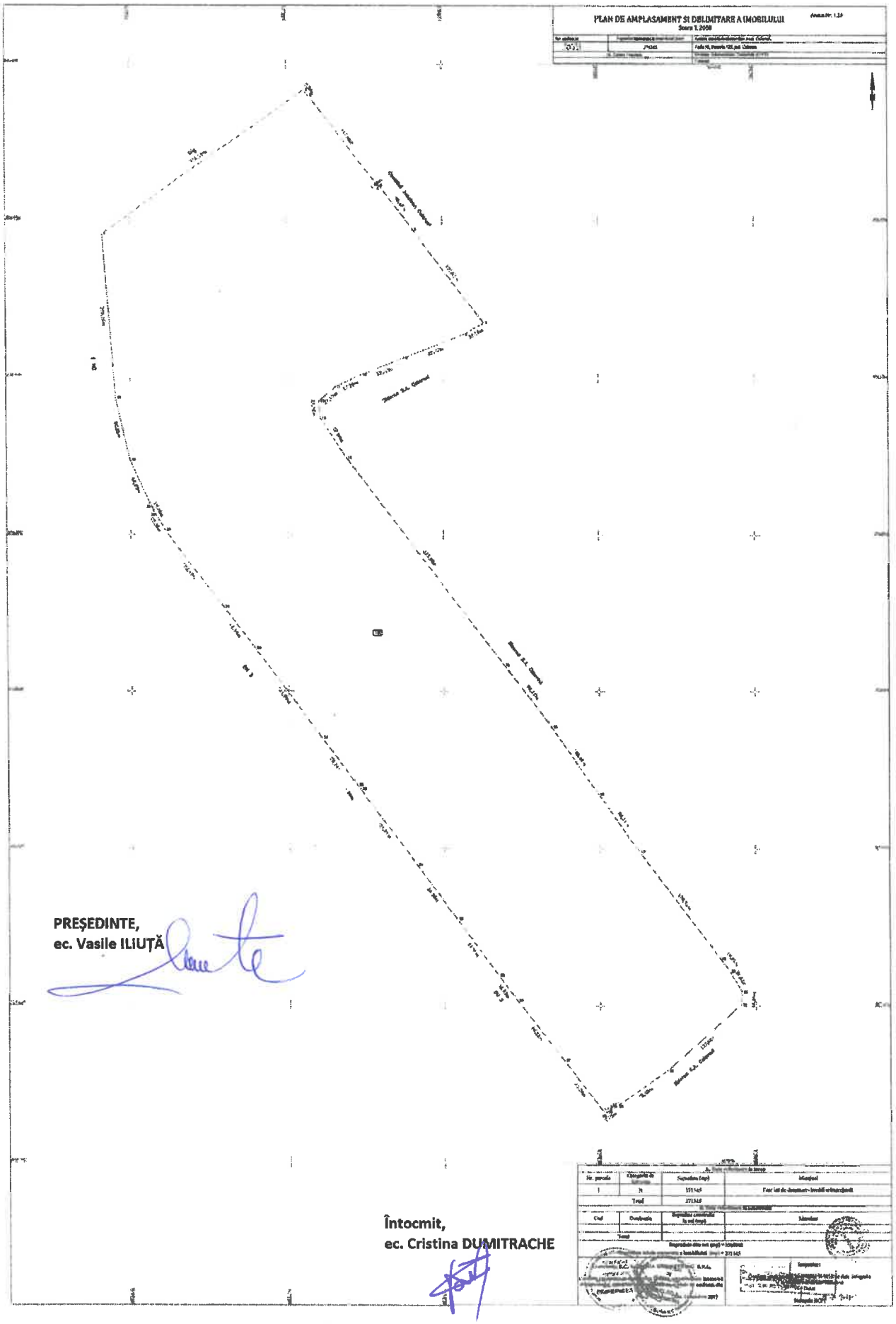
Secretarul General al Județului, prin Compartimentul Cancelarie Consiliu și Editare Monitor Oficial, va comunica prezenta hotărâre celor interesați.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
Aurel PARASCHIV

Nr. _____
Adoptată la Călărași
Astăzi .2022
Întocmit, redactat: CONSILIER, Cristina DUMITRACHE

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



PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit,
ec. Cristina DUMITRACHE

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI

ANEXA NR. 3
LA HOTĂRÂREA NR. ___ DIN __.__.2022

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

Consiliul Județean Călărași, cu sediul în municipiul Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1, județul Călărași, CUI 4294030, telefon 0242311301, fax 0242331609, persoană de contact Dumitrache Cristina, email cristina.dumitrache@calarasi.ro, organizează licitație publică deschisă pentru închirierea terenului înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

1. Informații generale privind obiectul închirierii

Obiectul supus închirierii, îl reprezintă un teren situat în intravilanul municipiului Călărași, județul Călărași, cu nr. cadastral 30331, înscris în Cartea funciară nr. 30331 UAT Călărași, cu suprafața măsurată de 371.345 m.p. și suprafața din acte de 1.066.000 m.p., cu număr de inventar 011.108 și valoare contabilă de 31.412.897,00 lei.

1.1. Descrierea și identificarea imobilului care urmează să fie închiriat

Terenul este în prezent neexploatat, are suprafața măsurată de 371.345 m.p. și suprafața din acte de 1.066.000 m.p..

1.2. Destinația imobilului ce face obiectul închirierii; obiectivele închirierii

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

După adjudecare, destinația terenului va fi pentru desfășurarea activității de acvacultură în ape dulci.

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

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

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

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

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

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

2. Condiții generale ale închirierii

2.1. Regimul imobilului utilizat de locatar în derularea închirierii

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

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

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

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

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

Terenul va fi verificat anual cu ocazia inventarierii patrimoniului.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Locatarul este obligat:

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

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

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

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

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

2.5. Durata închirierii

Durata închirierii este de 25 ani.

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

a) semnarea contractului de către părți;

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

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

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

2.6. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

Chiria minimă de la care se pornește licitația publică pentru închiriere este de 3416 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a terenului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR conform raportului de evaluare nr. nr. 35 din 09.02.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 2179 din 10.02.2022, raportată la o perioadă de închiriere de 25 de ani.

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator

ASIGURĂRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) din culpa sa, conduce la încetarea Contractului;

b) nu și-a îndeplinit obligația de plată a chiriei la termen;

c) este în insolvență;

d) produce daune asupra spațiilor.

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

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

2.8. Condițiile speciale ale spațiilor ce fac obiectul închirierii:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toți ofertanții vor depune în plicul exterior următoarele documente:

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

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă.

Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Capacitatea economico–financiară = maxim 40 puncte;

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

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

3. Protecția mediului înconjurător:

Condițiile închirierii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

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

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

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

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

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.

4.1. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatarului

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

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

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

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

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

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

vi) orice constituire de garanții asupra spațiilor.

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

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

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

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

4.2. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatorului

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

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

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

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

IV), Locatarul fiind îndreptățit să primească compensație de la Locator, conform înțelegerii lor, în baza legii aplicabile. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între Părți la data încetării.

4.3. Încetarea contractului de închiriere care nu este datorată părților

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

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

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, 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 spațiilor închiriate; locatorul nu va putea fi obligat la plata unor despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar ca urmare a situațiilor din cauză de forță majoră;

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

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

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

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

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

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

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

5. Temeiul legal al închirierii

Închirierea bunurilor aflate în patrimoniul 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) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE,

ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit, redactat:

Dinu Romeo

Bratu Dumitru

Pleșea Robert

Dumitrache Cristina

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI **Anexa nr. 3**

la Hotărârea nr. _____ din ___.___.2022

INSTRUCȚIUNI

privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere a unui teren aflat în domeniul public al Județului Călărași

I. Organizarea și desfășurarea licitației publice deschise

1. Garanția de participare

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

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

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

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

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

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

2. Conținutul ofertei

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

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

Toți ofertanții vor depune în plicul exterior următoarele documente:

- o fișă de informații privind ofertantul, conform Anexei nr. 1 la prezentele Instrucțiuni;
- o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări conform Anexei nr. 2 la prezentele Instrucțiuni;
- dovada achitării contravalorii Documentației de atribuire și a garanției de participare.

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

3. Documentele doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților

în funcție de modul de organizare al acestora

Persoanele juridice interesate vor depune în plicul exterior următoarele documente:

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

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

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

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

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

Persoanele fizice vor depune în plicul exterior următoarele documente:

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

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

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

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

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

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

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

II. Procedura desfășurării licitației publice

1. Licitația publică

Licitația publică va avea loc în data de _____, ora _____.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raportul transmis locatorului se depune la dosarul închirierii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raportul transmis Locatorului se depune la dosarul închirierii.

III. Criteriile de evaluare a ofertelor admise sunt:

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

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

2. Capacitatea economico – financiară = maxim 40 puncte;

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

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

3. Protecția mediului înconjurător:

Condițiile închirierii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Încheierea contractului de închiriere

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

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

Contractul de închiriere trebuie să conțină:

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

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

Forma și conținutul-cadru al contractului de închiriere sunt *prezentate în anexa nr. 6 la Hotărârea Consiliului Județean Călărași privind aprobarea închirierii.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit, redactat,

Dinu Romeo

Bratu Dumitru

Pleșea Robert

Dumitrache Cristina

ANEXA NR. 1 LA INSTRUCȚIUNI

OFERTANT

_____

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

1) Ofertant _____

2) Sediul societații 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 – daca este cazul

_____

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

_____

Data _____

Ofertant
L.S.

ANEXA NR. 2 LA INSTRUCȚIUNI

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA
ÎNCHIRIERII UNUI TEREN AFLAT ÎN PATRIMONIUL JUDEȚULUI CĂLĂRAȘI

OFERTANT_____

Către, _____

Urmare a anuntului publicitar apărut în publicația _____din data de _____

Prin prezenta,

Noi,_____

(denumirea ofertantului)

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

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

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

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

Data _____

Ofertant
L.S

ANEXA NR. 3 LA INSTRUCȚIUNI

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

I. După examinarea anunțului publicitar și ulterior a documentației de atribuire pentru ofertanți, prin care mi se face cunoscut că chiria minimă de la care se pornește licitația este 3416 lei/an, pentru închirierea unui unui teren înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași, ofer ca și chirie suma totală de ..... lei/an.

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

Termenul de valabilitate a ofertei este 120 zile.

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

II. Criteriul de evaluare "Protecția mediului înconjurător"

a) DA ☐ NU ☐

b) DA ☐ NU ☐

c) DA ☐ NU ☐

OFERTANT.....

DOMICILIUL/SEDIUL.....

Data .....

SEMNĂTURA.

L.S.

ANEXA NR. 4
LA HOTĂRÂREA NR. ___ DIN ___.__.2022

CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE

Încheiat la data de ....., la sediul locatorului,

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Județul Călărași, prin Consiliul Județean Călărași, în calitate de proprietar al spațiilor care fac obiectul prezentului Contract, aflate în domeniul public al Județului Călărași, cu sediul în municipiul Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1, Județul Călărași, cod unic de înregistrare 4294030, cont nr. **RO80TREZ20121A300530XXXX** deschis la Trezoreria Călărași, tel. 0242 311 301, reprezentat prin Președintele Consiliului Județean Călărași, denumit în continuare „Locatorul",
și
....., persoană fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate) / persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic) ....., cu sediul principal în ....., reprezentat prin ....., având funcția de ....., în calitate de **locatar**, denumit in continuare „Locatarul",

Fiecare denumită în mod individual "partea" și în mod colectiv "părțile",

În temeiul prevederilor:
- Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. _____ din _____2022 privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr. 30327 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași;
- art. 332 – 348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare..

Având în vedere că:
- Intenția comună a părților semnatare este să-și execute cu bună credință obligațiile pe care și le vor asuma prin prezentul contract și să depună toate diligențele necesare pentru a soluționa pe cale amiabilă orice diferend apărut în legătură cu validitatea prezentului contract sau rezultat din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia;
- Semnatarii prezentului Contract declară că au toate autorizațiile și/sau împuternicirile necesare în conformitate cu legea română și actele statutare ale societaților 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;
- Părtile, dupa caz, declară și garantează că:
a) elementele de identificare ale părților sunt cele inserate în preambulul contractului;
b) nu există niciun impediment de natură juridică sau de orice fel pentru încheierea și executarea prezentului contract;
- Prezentul Contract reprezintă voința reală a părților semnatare de a contracta,
De comun acord, părțile au încheiat prezentul contract de închiriere (denumit în continuare "*Contractul*"), cu respectarea următoarelor clauze:

2. DEFINIȚII

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

orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți;
- ***oferta*** - desemneaza documentatia depusa de locatar cu ocazia licitației organizate de locator și înregistrată la acesta sub nr. ..... din data de ....., precum și răspunsurile la clarificarile depuse de locatar și care reprezintă parte integrantă a Contractului;
- ***lege aplicabilă*** - desemneaza legislatia română și decretul, legea, ordonanța, hotărârea, reglementarea, normele în vigoare și aplicabile la data semnării;
- ***chiria*** - desemnează suma plătită de locatar locatorului, conform ofertei;
- ***valoarea totală a contractului*** - desemnează valoarea totală a chiriei datorate pe întreaga durată contractuala;
- ***zi*** – zi calendaristică; ***an*** – 365 de zile.

3. INTERPRETARE

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

4. OBIECTUL SI VALOAREA CONTRACTULUI

4.1 Obiectul Contractului de Închiriere îl constituie transmiterea dreptului și a obligației de exploatare, pe riscul și pe răspunderea Locatarului, a terenului înscris în Cartea Funciară nr. 30331 Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași, cu nr. cadastral 30331, situat în intravilanul municipiului Călărași, cu suprafața măsurată de 371.345 m.p. și suprafața din acte de 1.066.000 m.p., cu număr de inventar 011.108 și valoare contabilă de 31.412.897,00 lei, prezentat în Anexa nr. 1 la prezentul contract, pentru o perioadă de 25 ani, în schimbul unei chirii, în conformitate cu prevederile prezentului contract. Destinația imobilului va fi pentru desfășurarea activității de acvacultură în ape dulci.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. CHIRIA ȘI CONDIȚII DE PLATĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. DURATA ÎNCHIRIERII

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

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

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

a. semnarea contractului de către părți;

b. constituirea garanției de bună execuție, reprezentând chiria pe 2 luni, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului;

c. semnarea în termen a procesului verbal de predare – primire a spațiilor;

d. după încetarea stării de urgență/alertă declarate prin Decretul Președintelui României.

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

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

7. DREPTURILE LOCATARULUI

Locatarul are următoarele drepturi:

a) de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, spațiile ce fac obiectul contractului de închiriere;

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

c) de aces la spații;

d) de folosintă asupra spațiilor;

8. DREPTURILE LOCATORULUI

Drepturile locatorului sunt următoarele:

a) dreptul de a avea acces la spații în vederea inspectării acestora, precum și a verificării modului în care locatarul îndeplinește obligațiile ce-i revin conform contractului de închiriere; verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Locatarului;

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

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

d) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere;

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

f) de a-şi manifesta intenția fermă de a dobândi bunurile de retur.

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

9. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Locatarul este obligat:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. <u>OBLIGAȚIILE LOCATORULUI</u>

Obligațiile locatorului sunt:

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

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

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

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

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

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

11. GARANȚII ȘI ASIGURĂRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. SANCȚIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR

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

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

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

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

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

13. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

a) din culpa sa, conduce la încetarea contractului;

b) nu și-a îndeplinit obligația de plată a chiriei la termen;

c) este în insolvență;

d) produce daune asupra spațiilor.

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

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

14. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

15. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

15.1. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatarului

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

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

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

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

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

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

vi) orice constituire de garanții asupra spațiilor.

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

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

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

15.2. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatorului

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

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

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

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

15.3. Încetarea contractului de închiriere care nu este datorată părților

15.3.1 Prezentul contract de închiriere încetează în următoare situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

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

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

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

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

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

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

16. CONSECINȚELE ÎNCETĂRII CONTRACTULUI

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

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

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

17. RĂSPUNDERE

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

18. TRANSFERUL SPAȚIILOR

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

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

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

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

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

19. FORȚA MAJORĂ

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

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

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

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

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

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

20. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

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

21. INTEGRALITATEA CONTRACTULUI

Prezentul Contract constituie înțelegerea integrală și finală dintre părți și prevalează asupra tuturor declarațiilor, comunicărilor, înțelegerilor și acordurilor prealabile dintre pârți, anterioare sau prezente, verbale sau scrise, în ceea ce privește obiectul acestui contract, în măsura în care atare declarații, comunicări, înțelegeri și acorduri nu sunt conforme sau contravin prevederilor acestui contract. Părțile recunosc că nu au semnat prezentul Contract pe baza unei declarații, asigurări sau promisiuni a vreunui terț care nu este precizat în mod expres în acest Contract.

22. INDEPENDENȚA CLAUZELOR CONTRACTULUI

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

23. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

Limba care guvernează contractul este limba română.

24. COMUNICĂRI

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

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

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

a) personal

b) prin curier

c) scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau

d) fax.

24.4 Toate comunicările / notificările vor fi considerate primite:

a) la data primirii lor, dacă sunt transmise personal sau prin curier;

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

25. LEGEA APLICABILĂ A CONTRACULUI

Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

26.RISCURI

26.1 Riscuri Financiare

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

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

26.2 Riscuri de operare

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

26.3 Riscuri de plată

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

26.4 Riscuri de mediu

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

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

27. CLAUZE FINALE

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

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

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

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

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

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

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

28. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Documentele contractului sunt:

-caietul de sarcini;

-oferta.

29. ANEXE CARE FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN CONTRACT

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

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

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

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

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

LOCATOR, **LOCATAR**

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit, redactat,

Dinu Romeo

Bratu Dumitru

Pleșea Robert

Dumitrache Cristina

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
PREȘEDINTE
Nr. 5358 din 06.04.2022

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași

În urma analizării patrimoniului Județului Călărași, s-a constatat faptul că terenul înscris în Cartea Funciară nr. 30331, cu nr. cadastral 30331, Județul Călărași, cunoscut sub denumirea „Teren rezervat pentru zona liberă Călărași", poate fi scos la închiriere pe o perioadă de 25 de ani.

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

Terenul are o suprafață de măsurată de 376.321 m.p. și suprafața din acte de 408.000 m.p., cu număr de inventar 011.108 și valoare contabilă de 31.412.897,00 lei.

În urma verificării documentelor existente în instituția noastră și în urma deplasărilor efectuate cu ocazia inventarierii activelor fixe corporale, s-a constatat faptul că terenul înscris în Cartea Funciară nr. 30331, cu nr. cadastral 30331, Județul Călărași, este în prezent neutilizat, se află în conservare din pricina inexistenței fondurilor necesare întreținerii și exploatării lui.

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

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

În conformitate cu raportul de evaluare, chiria minimă de pornire a licitației pentru închirierea imobilului, pe o perioadă de 25 de ani, este de 3416 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a terenului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR conform raportului de evaluare nr. nr. 35 din 09.02.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 2179 din 10.02.2022.

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

Prin aceeași Hotărâre apreciez că se impune abrogarea poziției nr. 2 din Anexa la Hotărârea nr. 230 din 29.11.2017 privind trecerea unor imobile, aflate în domeniul public al Județului Călărași, din administrarea Consiliului Județean Călărași în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași prin trecerea imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călărași din administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași în administrarea Consiliului Județean Călărași, această măsură urmând să intre în vigoare, numai după semnarea contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător.

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

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit, redactat:
CONSILIER,
ec. Cristina DUMITRACHE

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
DIRECȚIA ECONOMICĂ
Nr. 5360 din 06.04.2022

AVIZAT,
VICEPREȘEDINTE,
ing. Ion SAMOILĂ

RAPORT
la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași

Direcției Economice i-a fost transmis proiectul de hotărâre, inițiat de Președintele Consiliului Județean Călărași, privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

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

În prezent, terenul înscris în Cartea Funciară nr. 30331, cu nr. cadastral 30331, Județul Călărași, cunoscut sub denumirea „Teren rezervat pentru zona liberă Călărași", conform Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 230/2017 se află în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași.

În conformitate prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ care prevede faptul că Județul are calitatea de locator pentru bunurile proprietate publică a Județului, chiria obținută constituindu-se ca venit la bugetul propriu al județului potrivit dispozițiilor din același act normativ, se impune trecerea terenului înscris în Cartea funciară nr. 30331 UAT Călărași din administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași în administrarea Consiliului Județean Călărași.

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

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

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

Raportul de evaluare a stabilit că chiria minimă de pornire a licitației pentru închirierea imobilului, pe o perioadă de 25 de ani, este de 3416 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a terenului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR conform raportului de evaluare nr. nr. 35 din 09.02.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 2179 din 10.02.2022..

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

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

Prezentul raport va fi supus dezbaterii și votului consilierilor județeni.

DIRECTOR EXECUTIV,
ec. Ștefan LUPU

Consilier juridic,
Pleșea Robert

JUDEŢUL CĂLĂRAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN CĂLĂRAŞI

HOTĂRÂRE

privind trecerea unor imobile, aflate în domeniul public al Judeţului Călăraşi, din administrarea Consiliului Judeţean Călăraşi în administrarea Direcţiei Judeţene de Administrare a Domeniului Public şi Privat al Judeţului Călăraşi

Consiliul Judeţean Călăraşi, întrunit în şedinţa ordinară din 29.11.2017,
Având în vedere:

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

În temeiul dispoziţiilor art. 97 alin. (1) din Legea administraţiei publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. – Se aprobă trecerea unor imobile, aflate în domeniul public al Judeţului Călăraşi, din administrarea Consiliului Judeţean Călăraşi în administrarea Direcţiei Judeţene de Administrare a Domeniului Public şi Privat al Judeţului Călăraşi, prezentate în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Secretarul judeţului, prin Direcţia Juridică şi Administraţie Publică, va comunica prezenta hotărâre celor interesaţi.

PREŞEDINTE,
ec. Vasile ILIUŢĂ

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL JUDEŢULUI,
Emil MUSAT

Nr. 230
Adoptată la Călăraşi
Astăzi 29.11.2017

Întocmit, redactat,
Director executiv,
ec. Paraschiva MUREŞANU

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI NR. 230 DIN 29.11.2017

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

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit, redactat,
DIRECTOR EXECUTIV
ec. Paraschiva MUREȘANU

NR: 2179
DATA: 10/02/2022
COD: 52CA

ROMÂNIA
Consiliul Județean Călărași
INTRARE Nr. 2179
IEȘIRE
20 22 LUNA 02 ZIUA 10

Domnule Presedinte ,

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

Data
09.02.2022

Semnatura

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

NR. 3/09.02 .2022

PROCES VERBAL DE PREDARE/PRIMIRE

Incheiat azi 09.02.2022 intre :

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

Si

CONSILIUL JUDETEAN CALARASI

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

Lucrarea a fost executata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022. Au fost agreati termenii de referinta ai evaluarii (Anexa nr 1) .

AM PRIMIT,

CONSILIUL JUDETEAN CALARASI

AM PREDAT,

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

Anexa

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

Expert Complex S.R.L

SOCIETATEA COMERCIALA EXPERT COMPLEX S.R.L. CALARASI - ROMANIA

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 630 bis | PARTEA I LEGI, DECRETE, HOTĂRÂRI ȘI ALTE ACTE | Luni, 26 august 2002

SUMAR

Nr. — Pagina

HOTĂRÂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

1.349/2001. — Hotărâre privind atestarea domeniului public al județului Călărași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Călărași 1–572

HOTĂRÂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

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

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

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

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

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

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

București, 27 decembrie 2001.
Nr. 1.349.

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

MONITORUL OFICIAL
AL
ROMÂNIEI

PARTEA I
Anul XIV — Nr. 630 bis LEGI, DECRETE, HOTĂRÂRI ȘI ALTE ACTE Luni, 26 august 2002

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

ANEXA NR.1

JUDEŢUL CĂLĂRAŞI

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

INSUŞIT DE CONSILIUL JUDEŢEAN CĂLĂRAŞI PRIN HOTĂRÂREA NR. 39 DIN 31.08.1999, MODIFICATA SI COMPLETATA PRIN HOTARAREA NR.23 DIN 21.05.2001
PREŞEDINTELE CONSILIULUI JUDEŢEAN,
Ing. MIHAI ARBAGIC

INVENTARUL BUNURILOR CARE APARŢIN DOMENIULUI PUBLIC AL JUDEŢULUI CĂLĂRAŞI

Secţiunea I: Bunuri imobile

0	1	2	3	4	5	6
		DRUMURI				
1.	3.1.7.	Drumul Judeţean 412	Origine: km30000 limită jud. Giurgiu Frumuşani-Nuci-Halta Vasilaţi-Gălbinaşi-Sohatu Destinaţie: km59+166 D'J402 L=29,166km; l=14m; suprafaţa de 40,83ha	1997	12.706,0	H.C.J.Călăraşi nr.55/31.10.1997

0	1	2	3	4	5	6
75.		Complex de aşezări şi necropole din epoca neolitică şi epoca fierului	com. Dorobanţu sat Vărăşti, pct. Grindul Grădiştea Ulmilor, pe fostul lac Boian, la 3km de şoseaua Călăraşi-Oltenita Teren în suprafaţă de 2ha			
76.		Complex de aşezări neolitice şi epoca bronzului	com. Ulmu sat Ulmu, pct. La Caraman, pe malul estic al lacului Mostiştea Teren în suprafaţă de 1,5ha			
77.		Complex de aşezări epoca bronzului şi geto-dacică	com. Jegălia sat Gîldău, pct. La Cheson Teren în suprafaţă de 1ha			
78.	1.6.1.	Complex hotelier şi alimentaţie publică « Perla »	B-dul 1 Mai nr.2 Călăraşi S-V parc; N- B-dul 1 Mai; E- Restaurant Pescarul	1990	487,0	H.G. 115/7.02.1990 Monitorul Oficial nr.148/30.06.1992 H.C.J.39/31.08.1999
79.	1.6.2.	Centrul de primire	Str. N. Bălcescu , nr.45 N – Cimitir central S – str. N Bălcescu E – Sava Lică V – Antohi Petre Sup. – 450 mp. Sup.constr. – 300 mp.			H.C.J.39/31.08.1999
80.		Teren rezervat pentru zonă liberă Călăraşi	N - S S.A. Călăraşi E - Siderca S.A. Călăraşi V - DN 3 S - DN 3 Suprafaţa: 106,6 ha	2001	830,0	Protocol cu SIDERCA S.A.

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

PREŞEDINTE,
Ing. Mihai Arbagic

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

21

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.35/09.02.2022

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara : teren intravilan cu numar cadastral 30331

Adresa : Calarasi, Jud Calarasi
Proprietar : Judetul Calarasi
Destinatar : Consiliul Judetean Calarasi

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

09 februarie 2022

Proprietar : Judetul Calarasi
Destinatar: Consiliul Judetean Calarasi

Scopul evaluarii

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

Identificarea cladirilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii se refera exclusiv la teren intravilan cu numar cadastral 30331 situat in **Calarasi, Jud Calarasi**

Tipul valorii estimate

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

Data evaluarii **09.02.2022**

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

Data raportului : 09.02.2022

Restrictii de utilizare ,difuzare sau publicare

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

Declararea conformitatii cu SEV

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

Verificarea raportului de evaluare

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

Rezultate evaluare

1	Teren intravilan cu numar cadastral 30331	St= 371 345mp	Calarasi, Jud Calarasi	85 404 lei
	TOTAL			85 404 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 concesionarii ; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata nici unui tert, niciodata si in nicio alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat .

In conformitate cu cererea clientului prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara teren intravilan , situat in **Calarasi, Jud Calarasi** , proprietate alcatuita din :

-teren in suprafata totala St = 371 345 mp

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

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

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

Inspectia a avut loc in data de 09.02.2022 si a fost realizata de catre evaluator autorizat Dobrescu Adrian conform planurilor parcelare aferente , data evaluarii este 09 februarie 2022 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9458 LEI** pentru 1 EUR .

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

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

Procesul evaluarii a fost condus iar prezentul raport a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2021, care include Standardele Internationale de Evaluare (IVS), editia 2021, doua Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGOVA , care impreuna cu Ghidul de Evaluare (GEV) reprezinta o colectie completa din Romania, legate de evaluarea bunurilor. Standardele de Evaluare sunt insotite si de Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat aprobat prin HCN\nr 1/2012 pentru a integra astfel intr-un singur document si cerintele privind integritatea, impartialitatea , obligativitatea , rationamentul independent si conditia de etica . Aceasta editie intra in vigoare incepand cu 1 septembrie 2021

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

	Analiza prin piata	Metode alternative
rezultate in EUR	**17 268 EUR**	-
rezultate in LEI	**85 404 LEI**	-
analiaza finala in	**vederea selectarii indicatiei**	**asupra valorii**
Adecvarea	**Buna**	-
Precizia	**Rezonabila**	-

Cantitatea de informatii de piata	suficienta	insuficienta

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

17 268 EUR respectiv 85 404 LEI

Valoare concesiune : 1743 lei/an respectiv 145 lei/luna

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

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA EPI, EBM
DOBRESCU ADRIAN ADNAN
Legitimatia Nr. 12145
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

-evaluatorul a respectat codul deontologic

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

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

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA DOBRESCU
EPI ; EBMIAN
DOBRESCU ADRIAN
Legitimație nr. 12145
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Cuprins

1.Termeni de referinta ai evaluarii

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

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

3. Analiza pietei imobiliare specifice
3.1 Tipul proprietatii, identificarea pietei
3.2 Fapte curente
3.3 Analiza cererii solvabile
3.4 Analiza ofertei competitive
3.5 Analiza echilibrului
3.6 Concluziile analizei de piata
4. Analiza celei mai bune utilizari
4.1 CMBU a terenului considerat liber
4.2 CMBU a proprietatii construite (in situatia de la data evaluarii)
4.3 Concluziilei analizei CMBU

5 Abordarile valorii
1 Comparatie directa
5.2 Metode alternative
5.3 Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

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

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

Raportul cuprinde ..61..... pagini

1. Termeni de referinta ai evaluarii

1.1 Evaluatorul; competente; certificarea valorii

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

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

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

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

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

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

-evaluatorul a respectat codul deontologic

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

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

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

1.2 Clientul si utilizatorii desemnati ; scopul evaluarii

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

1.3 Scopul evaluarii

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

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

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

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

1.4 Identificarea activului supus evaluarii

Sintetic, proprietatea , din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurata astfel : -imobilul (teren intravilan) este detinut cu drept de proprietate absolut, dobandit prin lege conform extras carte funciara 53760/12.10.2017 in favoarea Judetului Calarasi . Astfel, proprietatea este integrala, dreptul asupra ei fiind absolut

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

1.5 Tipul valorii ; definitii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari (identificat in cap 1.2) , tipul valorii adecvat este "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 09.02.2022 si a fost realizata de catre evaluator Dobrescu Adrian , cu aceasta ocazie s-a identificat imobilul conform plan amplasament ,reperele care delimiteaza lotul de teren , caracteristicile acestuia .

-indicatia asupra valorii recomandate ca opinie finala in acest raport a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice in perioada februarie 2022; data evaluarii este 09.02.2022 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9458** lei pentru 1 EUR .

1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

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

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

1.8 Natura si sursa informatiilor utilizate

A. Informatii primite de la client :

-elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate - adresa, delimitare fizica pe teren

-datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate - acte de intrare in posesie, documentatie cadastrala , planuri si relevee, incheiere de intabulare, extrase de carte funciara, alte documente; suprafata terenului a fost preluata din respectivele documente

-istoricul proprietatii

-scopul evaluarii

Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral reprezentantului 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 2021, formate din Standardele de Evaluare SEV si Ghidurile metodologice de evaluare.

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

-Evaluatorul a avut la dispozitie : extras carte funciara 53760/12.10.2017

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza niciun fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila,. valaorea 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 ase intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) . Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti ; verificarea situatiei juridice a bunului , astfel cum ea rezulta din documentele puse la dispozitia evaluatorului, nu este de competenta evaluatorului si nu ii angajeaza raspunderea ; evaluarea se face presupunand ca atat evaluatorul cat si destinatarul au primit acelasi set de documente.

-Se presupune o detinere responsabila a proprietatii.

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

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

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

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

-Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor , nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata , conform informatiilor primite de la parti. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice , a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-Evaluatorul nu a facut nicio masurare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluare 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

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

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

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

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

1.12 Descrierea raportului

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

2. Analiza proprietatii evaluate

2.1 Identificarea fizica si descrierea proprietatii

Proprietatea evaluata este situata in Calarasi, Jud Calarasi . Este formata din teren intravilan St = 371 345 mp , fara utilitati avand numar cadastral 30331 inscris in carte funciara 30331 a UAT Calarasi . Terenul a apartinut C.S Calarasi , ocazie cu care a fost trecut in intravilan. Actualmente dupa dezafectarea Combinatului Siderurgic a devenit intravilan neproductiv. Am anexat in acest sens Studiul IPROMET privind dezafectarea fluxului integrat de 1.8 mil tone otel / an , Dezafectarea si valorificarea obiectiv de investitie nr 64212 . Precizam ca pe terenul respectiv s-au aflat Gospodarii de materii prime , Sectorul Priza de apa si Uzina Cocsochimica . In acest sens facem precizarea ca terenul era puternic infestat iar pentru reutilizarea lui trebuie aplicate masuri de ecologizare respectiv decopertarea si indepartarea unui strat de teren respectiv inlaturarea fundatiilor si constructiilor existente. Acestea reprezinta cheltuielile pentru ecologizarea terenului respectiv pentru readucerea lui in conditii normale de exploatare . Conform studiului fara masuri de ecologizare terenul nu va putea fi utilizat in urmatorii circa 100 ani .

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

Document	Nr /data	Disponibil pentru evaluator
extras carte funciara	53760/12.10.2017	da
Plan amplasament	-	da

Dreptul de proprietate asupra imobilului : absolut conform extras carte funciara 53760/12.10.2017 in favoarea Judetului Calarasi .

3. Analiza pietei imobiliare specifice

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

3.1 Tipul proprietatii, identificarea pietei

Caracteristicile naturale ale terenului, impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele precedente , fac din proprietatea evaluata una de tip rezidential . 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 terenurilo 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 2021, studiile de piata consultate arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

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

Pentru segmentul de birouri :

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

Pentru segmentul spatii comerciale :

- cerere de cumparare in crestere ;
- tendinta chiriasilor de a renunta la inchirierea si a opta pentru cumparare .

Pentru segmentul spatii industriale : cerere in usoara scadere .

Pentru segmentul terenuri :

- piata relativ stabilizata ;
- cresterea preturilor pentru terenuri extravilane;
- reconsolidarea increderii investitorilor .

Anul 2021 va aduce o piata imobiliara in crestere , cu jucatori experimentati si mai precauti in gestionarea riscului , Romania fiind o piata foarte atractiva pentru investitori, conform unei analize realizate de Regatta Real Estate. Reprezentantii RE/MAX Romania anticipeaza pentru anul in curs o crestere cuprinsa intre 8-10 % a preturilor imobilelor situate in mediu urban, O evolutie asemnatoare este preconizata si pe segmentul inchirierilor , unde pretentiile proprietarilor sunt asteptate sa se majoreze cu 7-10% fata de anul 2020 . Potrivit reprezentantilor RE/MAX , ritmul de crestere a preturilor estimat pentru locuintele din Romania se afla in deplina consonanta cu evolutia consemnata de alte state europene, precum Olanda, Spania sau Germania. Un raport de piata realizat recent de platforma Analize Imobiliare, dezvoltata de imobiliare.ro, arata ca , desi in crestere , preturile locuintelor de piata locala – atat cerute , cat si de tranzactionare – au cunoscut pana acum un avans mai mic decat media consemnata la nivel european .

3.3 Analiza ofertei

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

3.4 Analiza cererii .

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

3.5 Echilibrul pietei

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

4. Analiza celei mai bune utilizari

In viziunea SEV 100 - Cadrul general , valoarea de piata a acestui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa definitie data de glosarul Anevar 2021, celei mai bune utilizari (CMBU) este "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite , utilizarea care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic , permisa legal , fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare" utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila , permisa legal si fezabila financiar .

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

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

5 Abordari in evaluare

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

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

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

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

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

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

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

Metode alternative

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

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

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

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

5.1.1 Analiza rezultatelor si concluziile asupra valorii

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

Indicatia asupra valorii de piata obtinuta in **abordarea prin piata** este **85 404** lei, elementele de calcul sunt prezentate detaliat in pagina urmatoare.

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

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

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

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

	Analiza prin piata	Metode alternative
rezultate in EUR	**17 268 EUR**	-
rezultate in LEI	**85 404 LEI**	-
analiaza finala in	**vederea selectarii indicatiei**	**asupra valorii**
Adecvarea	**Buna**	-
Precizia	**Rezonabila**	-

Cantitatea de informatii de piata	suficienta	insuficienta

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

17 268 EUR respectiv 85 404 LEI
Valoare concesiune : 1743 lei/an respectiv 145 lei/luna

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

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT
DOBRESCU ADRIAN
Legitimatia Nr. 12145
Valabil 2022
Specializarea: EPI EBM

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 49 de ani a pretului de vanzare al imobilului, in conditii de piata.
Rata de capitalizare a imobilului este de 2.04082 % .
Calculul concesiunii este prezentat in tabelul urmator :

Specificatie	Indicatori	Valori (lei)
Suprafata (mp)	371 345	
Valoare imobil		85404
Rata capitalizare	2.04082%	
Valoare venit anual		1743
VNE lunar		145

Evaluarea terenului

Metoda comparatiilor directe este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere – oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass – media sau alte surse de informare. Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.
Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnici cantitative, analiza comparatiilor pe perechi de date, care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pietei imobiliare si tipul datelor de piata.
Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentiile imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanel 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
Conditiile pietei	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Localizare :	Calarasi , Jud Calarasi	Calarasi, Peste canalul Siderurgic , DN3, Jud Calarasi	Calarasi, Sos Sloboziei, DN21, , Jud Calarasi	Calarasi, Varianta Nord Jud Calarasi
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	371 345 mp	5000 mp	35 000 mp	2800 mp
Utilitati publice (apa, en el, canalizare)	Fara	Fara	Fara	Fara
Lucrari imediat urmatoare	Da (conform anexa 1)	Nu	Nu	Nu
Pret total (EURO)		60 000 eur	1 750 000 eur	84 000 eur
Pret/mp (EURO)		12 eur/mp	50 eur/mp	30 eur/mp
Sursa		Www.publi24.ro tel :0735564659, din discutia telefonica pretul este negociabil	Www.olx.ro tel : 0732190649 din discutia telefonica pretul este negociabil	Www.publi24 .ro tel : 0723136406, din discutia telefonica pretul este negociabil

a)
Conform paragraf 47 din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2021, comparabilele au fost verificate, sunt reale(identificabile) si au caracteristicile fizice conform informatiilor scriptice.

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

Testul valorii de piata comparabila A, B si C :

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

Raspuns : corect pentru cele 3 comparabile

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

Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
EUR		-6000	-175000	-84000
EUR/MP		-1.2	-5	-3
Elementul de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pretul probabil de vanzare (eur/mp)		10.8	45	27
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectia unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat (EUR/MP)		0	0	0
RESTRICTII LEGALE		10.8	45	27
Restrictii legale -coeficienti urbanistici	Urbanismul zonei	Urbanismul zonei	Urbanismul zonei	Urbanismul zonei
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru restrictii legale -coeficienti urbanistici		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat(eur/mp)		10.8	45	27
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru finantare		0	0	0
Pret corectat(eur/mp)		10.8	45	27
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat (eur/mp)		10.8	45	27
CONDITII DE PIATA				
Conditii ale pietei	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru conditiile pietei		0	0	0
Pret corectata (eur/mp)		10.8	45	27
LOCALIZARE				
Localizare	Calarasi , Jud Calarasi	Calarasi, Peste canalul Siderurgic , DN3, Jud Calarasi	Calarasi, Sos Sloboziei, DN21, , Jud Calarasi Superior	Calarasi, Varianta Nord Jud Calarasi Superior
Corectie unitara sau procentuala		0	-20,00%	-20%

Corectie totala pentru localizare		0	-9	-1.35
Pret corectata (eur/mp)		10.8	36	25.65
CARACTERISTICI FIZICE				
UTILITATI DISPONIBILE				
Apa/en. Electrica/canalizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Corectie totala utilitati		0	0	0
Prêt corectat (eur/mp)		10.8	36	25.65
Lucrari imediat urmatoare	Da (conform anexa 1)	Nu	Nu	Nu
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala caracteristici fizice		0	0	0
Prêt corectat		10.8	36	25.65
Pret corectat(EUR/mp)		€ 10.8	€ 36	**€ 25.65**
Nr.corectii		**0**	**1**	**1**
Corectie totala bruta	Absolut	0	9	1.35
Corectie totala procentuala		0%	2%	5%
Suprafata :371 345mp				
Opinie eur/mp :**€ 10.8**				

Valoare estimata EURO : 10.8 eur/mp x 371 345 mp= 4 010 526 eur	
Valoare LEI : 19 835 259	
Curs valutar : 4,9458	
Data evaluarii : 09.02.2022	

■ Tip comparabila :

-A fost aplicata o corectie negativa de 10% tuturor comparabilelor,aceasta fiind o marja considerata corecta pentru acest tip de proprietate ,tinand cont de marimea investitiei;acest discount este diferit de la un proprietar la altul ,la baza 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 :

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

subiect

- Caracterisitici fizice -utilitati

-nu au fost necesare corectii pentru utilitati

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

In acest context valoarea rezultata pentru teren prin abordarea prin comparatia directa, analiza pe perechi de date este de 4 010 526 EURO (19 835 259 LEI)

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

4 010 526 EUR – 3 993 258 EUR = 17 268 EUR respectiv 85 404 LEI

Valoarea nu contine TVA si a fost estimata in data 09.02.2021

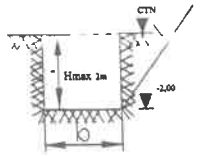
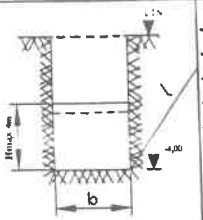
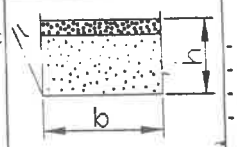
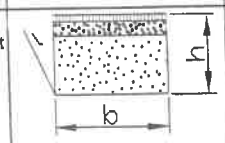
Anexa 1

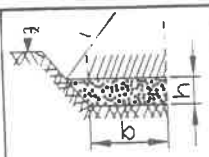
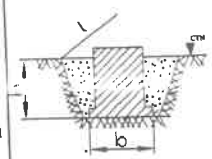
Lucrari aferente cheltuielilor imediat urmatoare dupa cumparare privind ecologizare ;

1. Decopertare 33.5 cm la 1 mp
   Conform Metoda Costurilor Segregate Corneliu Schiopu pag 166-1: 38.2 EUR/MC
   inclusiv TVA respectiv 32.10 EUR/MC
   0.335 x 371 345 mp x 32.1 eur/mc = 3 993 258 EUR

TERASAMENTE

Conține TVA 1euro=4,28lei

Denumire element	Desen	Activități efectuate pentru execuția elementului	UM	Material (lei/um)	Manoperă (lei/um)	Transport și utilaje (lei/um)	Coeficient cheltuieli indirecte	Total cost Lei/um	Total cost Euro/um
				A	B	C	D	E=(A+B+C)xD	F=E:4,28
Săpătură manuală cu adâncime 0-2 m b x h x l **R/SAPMAN02**		- săpătură pământ - încărcat în autovehicol - transport pământ la 10 km - plata acces la groapa - nivelarea cu buldozerul Tipul terenului - mijlociu - tare - foarte tare	mc	0,0	100,4	1,1	1,610		
Săpătură manuală de la 2,00-6,00 b x h x l **R/SAPMAN26**		- săpătură pământ - transport cu roaba - încărcat în autovehicol -transport pământ la 10 km - plata accès la groapa - nivelarea cu buldozerul Tipul terenului - mijlociu - tare - foarte tare	mc	1,3	118,5	4,6	1,609		
Umplutură de pământ cu strat filtrant de pietriș b x h x l **R/UMPLPB**		- umplutură pamânt 25 cm - compactare pământ - strat pietriș 10 cm grosime - transport	mc	4,6	91,0	3,4	1,607		
Umplutură de pământ cu strat filtrant de pietriș polistiren b x h x l **R/UMPLUPOL**		- umplutură pamânt - compactare pământ - strat pietriș 10 cm - polistiren extrudat 5 cm grosime - transport	mc	24,5	75,3	9,9	1,598		

Strat balast cilindrat o fundație de tip radier general b x h x l **R/PERNBAL**		- pichetare strat balast - întindere pat balast - cilindrare balast - transport	mc	32,7	23,4	53,8	1,578		
Săpătură generală mecanizată și manuală + umplutură în jurul clădirii + compactare Se calculează b x h x l, se scade suprafață construită clădire, iar perimetru clădirii stabilește volumul de umplutură **R/SME2**		- săpătură generală la cotă -executarea transportului unei păți din pământ - umplutură în jurul clădirii - evacuarea pământului in surplus - compactarea pământului - transport	mc	0,0	93,7	29,6	1,601		

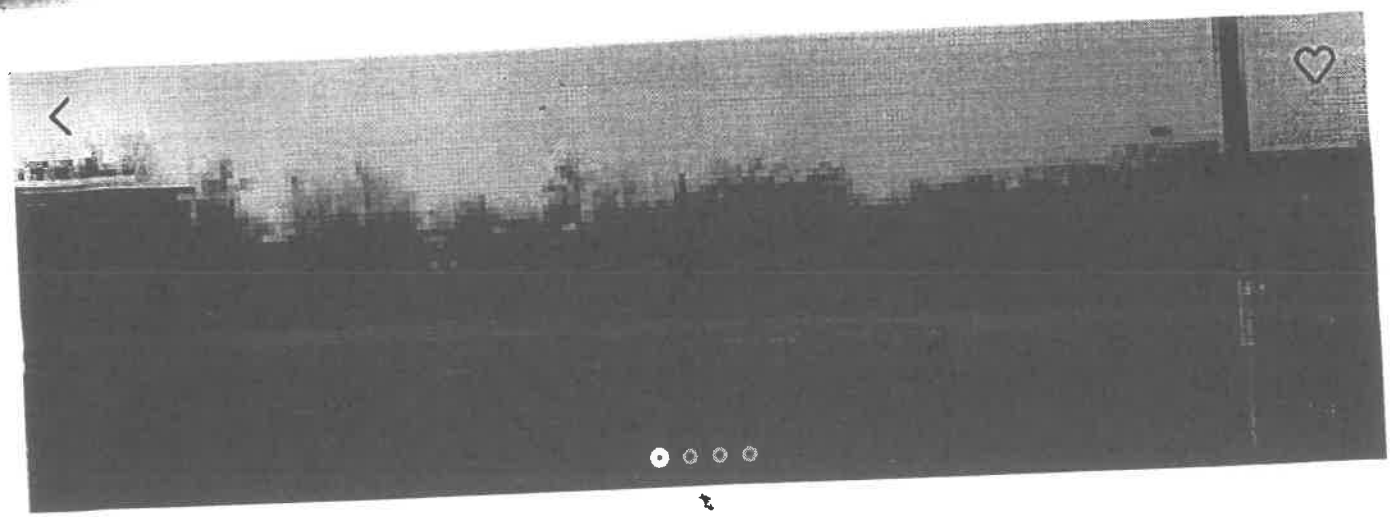
Descriere

Vind 5000 mp teren intravilan in zona pod peste canalul siderurgic, cu iesire la centura DN3 Centura vest
Deschiderea la DN3 ese de 39,3 m .
Terenul este un trapez cu urmatoarele cote :
Latimi li=39,3m ;l2=21,5 m
Lungimi L1=128,96 m ; L2 =125,57 m
Acces la racordare energie electrica

600006 eur

12 e/ mp

0735564609



27 ianuarie 2022

Teren intravilan DN21 - sos. Sloboziei

50 € Prețul e negociabil

Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

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

0732190649

Raportează (/oferta/abuse/232994830/)

Chirita Alexandru
Pe OLX din ianuarie 2012
Activ ieri la 12:11

Descriere

vand 2800 mp de teren , intravilan , la fostele sere din Calarasi.
acte in regula.
poate fi impartit in doua si vandut separat.
pretul nu este negociabil. telefon

Vezi detalii pe www.romimo.ro

30€/mp
0723136406
vezi telefon

FA OFERTA

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 8

Raporteaza



Catana Mariuca

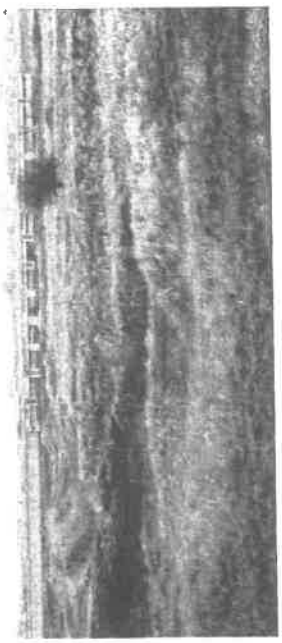
Telefon validat

Vezi toate anunturile

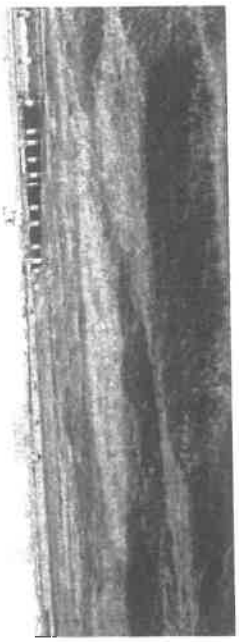
Urmareste

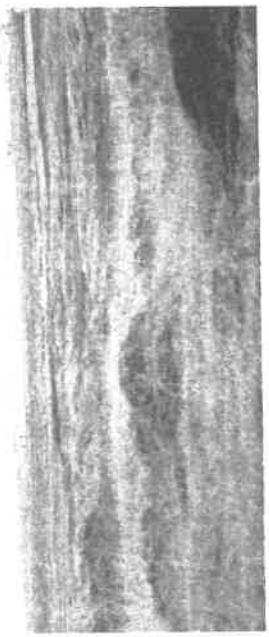
Distribuie anuntul pe

N° cad 30331

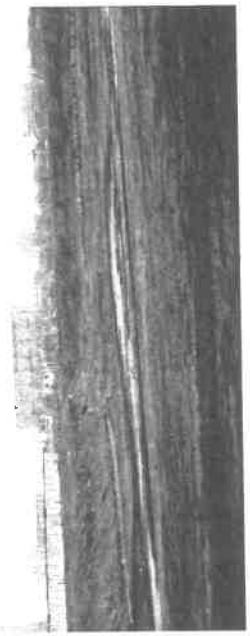






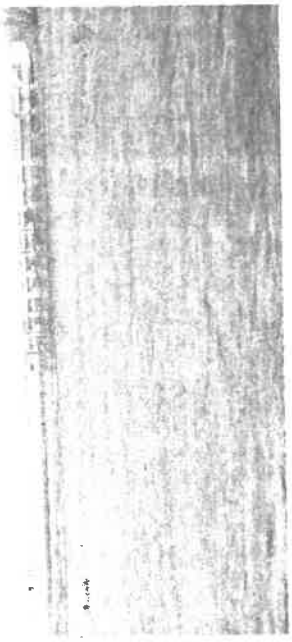


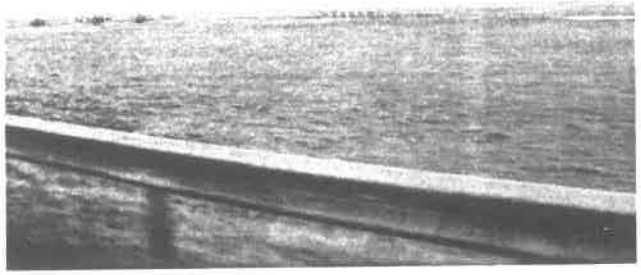




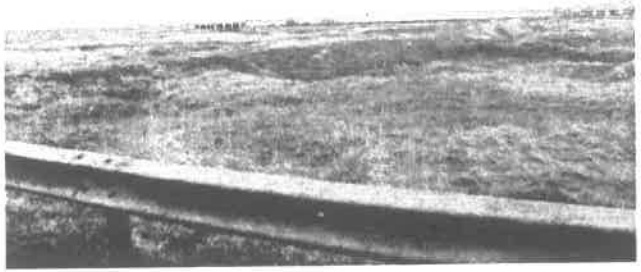


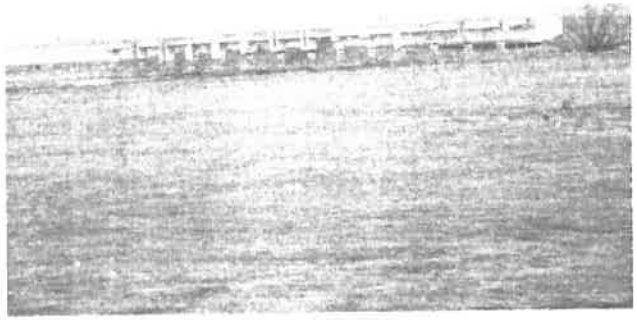


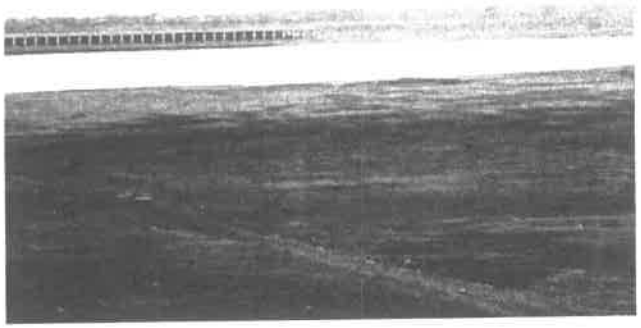


















1

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

Nr. cerere	53760
Ziua	12
Luna	10
Anul	2017

Cod verificare
100051359019

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30331 Calarasi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Calarasi, Jud. Calarasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	30331	Din acte: 1.066.000 Masurata: 371.345	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
53760 / 12/10/2017		
Act Normativ nr. 1349, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 15730, din 05/10/2017 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE- PUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **JUDETUL CALARASI**, - DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

30

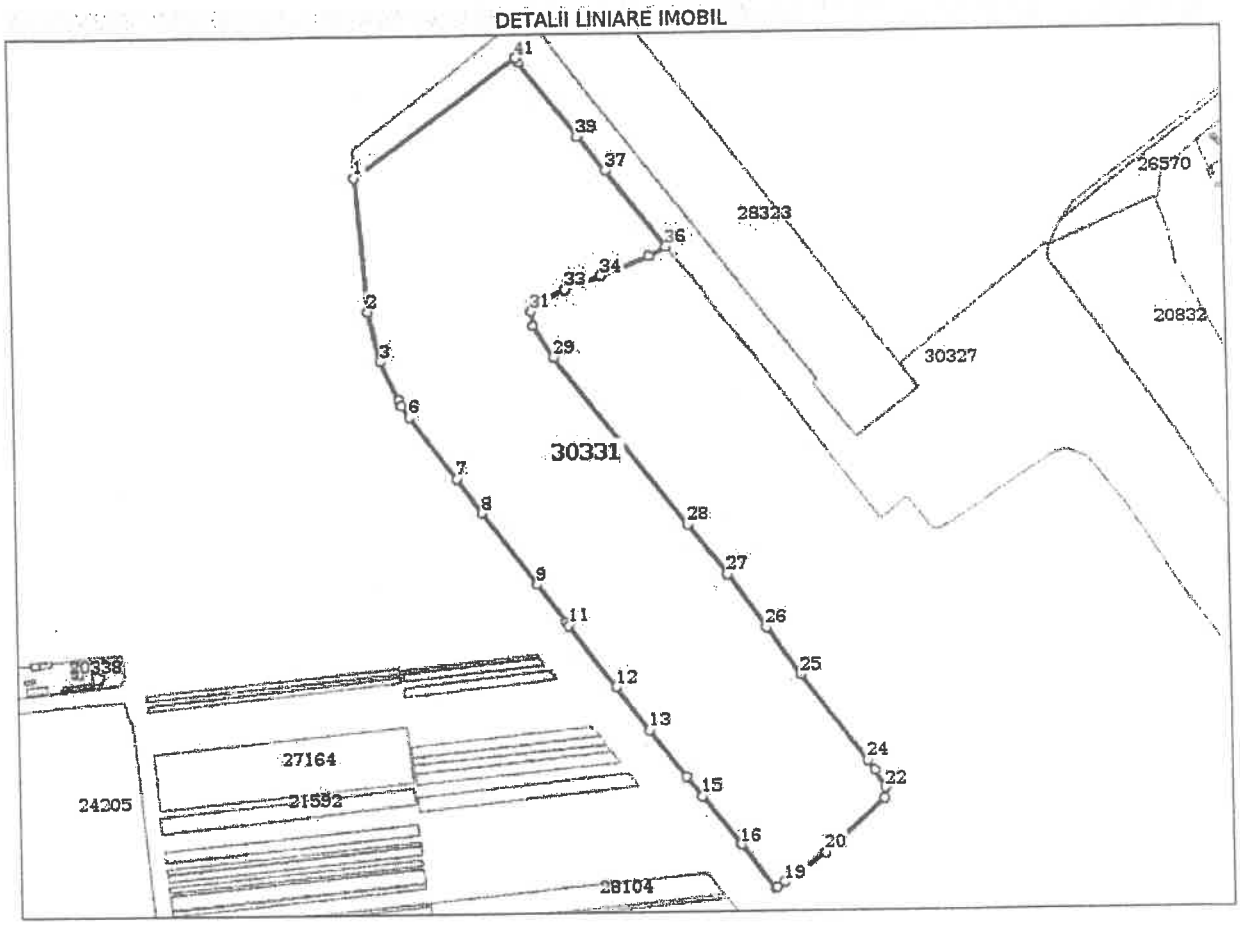
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
30331	Din acte: 1.066.000 Masurata: 371.345	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	DA	371.345	93	427	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	209.16
4	5	10.304
7	8	66.585
10	11	6.678
13	14	91.005
16	17	85.282

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
2	3	80.829
5	6	22.346
8	9	141.603
11	12	121.611
14	15	39.827
17	18	2.777

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
3	4	66.797
6	7	122.482
9	10	75.343
12	13	85.059
15	16	96.227
18	19	15.576

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

31

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
19	20	78.053
22	23	31.047
25	26	90.51
28	29	335.076
31	32	27.101
34	35	82.721
37	38	69.481
40	41	8.377

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
20	21	127.048
23	24	19.968
26	27	103.495
29	30	59.985
32	33	37.199
35	36	30.161
38	39	1.662
41	1	316.663

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
21	22	16.356
24	25	170.738
27	28	98.575
30	31	21.745
33	34	59.005
36	37	151.047
39	40	147.979

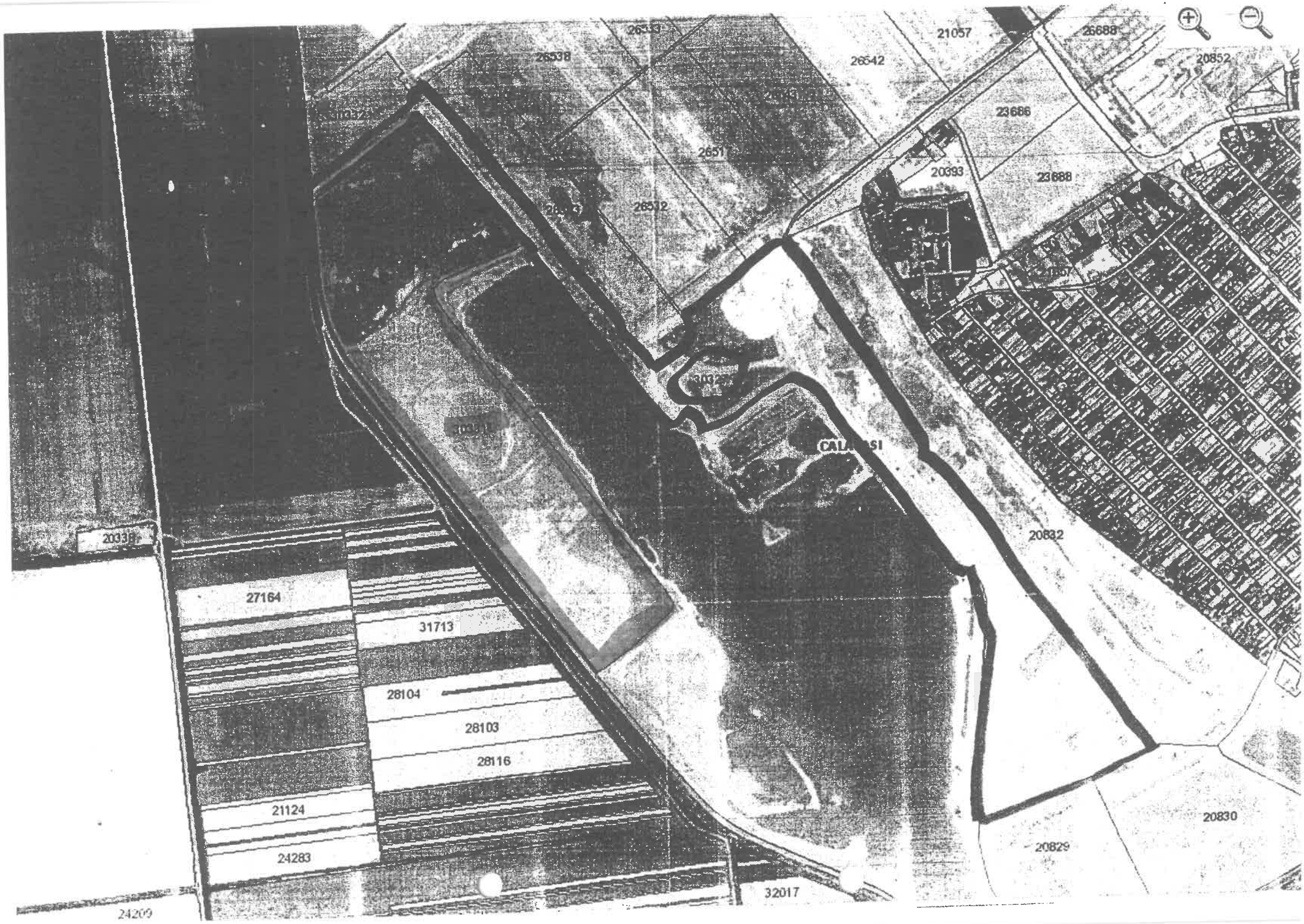
**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
20-10-2017
Data eliberării,
20.10.17

Asistent Registrator,
CORNELIA ROSU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)


21057
26688
26542
20852
26538
23686
2651
20393
23688
26512
20832
27164
31713
28104
28103
28116
21124
24283
20830
20829
32017
24209

IPROMET SA

SC „SIDERCA" SA - CALARAŞI

FLUXUL DE 1,8 MIL. TONE OŢEL / AN

DEZAFECTAREA ŞI VALORIFICAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII

STUDIU

Pr. Nr. 64 212

S.C. IPROMET S.A. IPROMET BUCUREŞTI

DIRECTOR GENERAL ION MOLDOVANU

DIRECTOR TEHNIC RADU PIVNICERU

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

MAI 1999

IPROMET – SA Bucureşti	SIDERCA SA Călăraşi Fluxul de 1,8 mil tone oţel/an Dezafectarea şi valorificarea obiectivului de investiţii Studiu Pr. nr. 64.212

CUPRINS

FOAIE DE GARDĂ 1
FOAIE DE SEMNĂTURI 2
CUPRINS 3
BORDEROUL ANEXELOR 4
MEMORIU 6
1.Date generale 6
2. Obiectul proiectului. 8
3. Baza de proiectare. 8
4. Sectoarele combinatului care vor rămâne în funcţiune. 8
5. Sectoarele combinatului care se dezafectează. 9
6. Dezafectarea şi valorificarea mijloacelor fixe. 10
6.1. Utilaje tehnologice 15
6.1.1. Sector furnale – aglomerare 15
6.1.2. Oţelăria cu convertizoare şi turnare continuă 25
6.1.3 Instalaţia de valorificare a zgurii 27
6.1.4. - Sector refractare 28
6.1.6. Secţia de prelucrare a materialelor feroase refolosibile, amplasament Grădiştea 33
6.2 Utilităţi 34
6.2.1.Instalaţii termoenergetice 34
6.2.2 - Sector hidrotehnic 40
6.2.3. - Instalaţii alimentări electrice 47
6.2.4. - Sectorul plan general şi transporturi 51
6.3. Construcţii metalice 56
7. Măsuri generale de tehnica securităţii şi protecţia muncii 58
8. Evaluarea tonajului de utilaje, instalatii, constructii metalice şi materiale care se dezafectează 64
9. Analiza economică 77
10. Suprafete de teren libere, existente sau eliberate prin dezafectarea unor constructii şi instalaţii 88
11. Concluzii. 92
12. Anexe ..... 96 - 222

35

2. Plan de situație zona Grădiştea 64.212-213665
3. Schema electrică bloc 64.212-213636

36

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

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

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

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

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

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

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

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

- centrala de termoficare – recuperare, care alimentează şi oraşul;
- staţia de tratare apă, de lângă oţelăria cu convertizoare;
- centrala de abur, aflată în centrala de suflante, care va alimenta pompa de vid din OE;
- staţii şi reţele termo uzinale (parţial)
- priza de apă cu staţia de pompe;
- staţia de tratare apă industrială;
- gospodăria uzinală de apă;
- gospodăria de apă L.P.G.S;
- alimentarea cu apă din sursa Modelu;
- staţii şi reţele de alimentare cu energie electrică (parţial)

5. Sectoarele combinatului care se dezafectează.

- furnale-aglomerare, format din:
  - Gospodăria de materii prime;
  - Fabrica de aglomerare;
  - Secţia furnale;
- oţelăria cu convertizoare
- instalaţia de valorificare a zgurii
- refractare, format din:
  - Fabrica de var;
  - Fabrica de dolomită sinterizată;
  - Fabrica de blocuri dolomitice.
- întreţinere, format din;
  - Secţia forjă- tratamente termice;
  - Atelierul modelărie;
  - Atelierul reparaţii electrice;

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

-piese din oţel de diferite dimensiuni sau părţi din pereţii diferitelor tipuri de cuptoare, care se dezafectează, cum ar fi: cuptoare de elaborare oţel, electrice, convertizoare sau Siemens- Martin, baterii de cocsificare, furnale etc,

- piese din fontă provenite în special de la blindaje şi de la batiurile de utilaje,

- ţevi de diferite dimensiuni, din oţel carbon, oţel inoxidabil sau neferoase,

- recipienţi de diferite dimensiuni,

- pompe pentru diferite lichide, armături şi vane de diferite dimensiuni şi din diferite materiale,

-. motoare electrice şi aparataj electric divers, inclusiv transformatoare,

- cărămidă refractară,

- cabluri din cupru sau aluminiu,

- piese masive din cupru, care provin de la instalaţiile de turnare continuă sau de la sistemul de alimentare cu energie electrică la cuptoarele electrice,

- benzi din cauciuc cu sau fără inserţie metalică, provenite de la transportoarele care se dezafectează,

- lemn şi sticlă, provenite de la dezafectarea închiderilor de hală,

-. grinzi şi stâlpi din metal sau beton,

- alte materiale.

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

- mori cu bile.

4. Utilaje de alimentare - dozare.
   - alimentatoare vibrante,
   - alimentatoare elicoidale,
   - dozatoare cu bandă,
   - dozatoare cu pâlnie cântar.
5. Utilaje de amestec - omogenizare.
   - amestecătoare biax,
   - amestecătoare rapide,
   - betoniere cu amestec forțat.
6. Utilaje de presare şi forjare.
   - prese hidraulice,
   - prese cu fricțiune,
   - prese de extrudare,
   - prese de forjare,
   - ciocane de forjare.
7. Cuptoare diferite..
   - cuptoare electrice de elaborare,
   - cuptoare cu inducție,
   - convertizoare,
   - cuptoare de forjă,
   - cuptoare de tratament termic şi CIF,
   - cuptoare rotative.

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

- electrice
- curenți slabi şi telefonie
- termoenergetice
- hidrotehnice

08 – Plan general şi transporturi

– <u>Furnal nr. 1</u>

Obiect: 01 – Alimentarea furnalului

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

02 – Secția de elaborare

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

03 – Preîncălzitoare aer

04 – Epurarea gazelor arse

- brută
- fină

05 – Centrala de suflante

- corp principal
- turnuri de răcire

06 – Stații şi rețele exterioare

91

- se vor preciza, delimita şi amenaja spaţii corespunzătoare (ca suprafaţă şi condiţii de acoperire şi închidere) pentru utilajele şi subansamblele dezafectate;
- lucrările de dezafectare se vor efectua de către echipe specializate (instruite asupra obiectului, utilajelor, instalaţiilor şi construcţiilor de dezafectat), după ce se vor asigura condiţiile şi mijloacele de lucru (macarale, schele, platforme de acces şi lucru, balustrade de protecţie, etc.);
- se vor respecta şi aplica normele specifice de protecţie a muncii pentru:
  * fabrici de aglomerare (ed. 1998)
  * furnale pentru elaborarea fontei (ed. 1998) adoptate la lucrările de dezafectare, precum şi alte norme, ca de exemplu:
    - NSSM pentru lucrul la înălţime;
    - NSPM pentru manipularea, transportul şi depozitarea materialelor;
    - R1 – 87 – Prescripţii tehnice pentru proiectarea, construirea, montarea şi exploatarea macaralelor, mecanismelor de ridicat şi dispozitivelor auxiliare;
- în cazul utilajelor şi echipamentelor care se pot valorifica ca atare sau ca piese de schimb, toate părţile componente, care rezultă din dezafectări, se vor inscripţiona, sau li se vor adăuga, plăcuţe de proveniență, pentru a putea fi ulterior depistate şi identificate;
- piesele de mare serie, componente ale transportoarelor cu bandă (role, suporţi, picioare, etc.), vor fi colectate şi depozitate în grupe dimensionale (B 650, 800, 1000, etc.)

- concasoare giratorii şi cu 4 valţuri
- ciururi vibrante
- dozatoare automate cu bandă
- transportoare cu bandă

Sunt montate în următoarele hale:

- staţia cu culbutoare pentru descărcarea vagoanelor
- siloz materiale diverse
- staţiile de concasare şi sortare minereuri
- staţii concasare - sortare calcar
- staţii concasare cocs
- staţie de predozare şarjă aglomerare

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

La statia de predozare, transportoarele cu bandă şi cărucioarele de descărcare de la cota +20,00 m se demontează cu grinda rulantă de 2,5t de la cota +27,50 m. Buncărele metalice se desfac în virole sau segmenţi care se scot din hală prin deschiderea pereţilor laterali (prin care s-a făcut montarea iniţială) sau prin uşile din frontoane (dacă dezmembrarea se face la dimensiunea uşilor).

6.1.1.2. – <u>Fabrica de aglomerare</u>

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

- dozatoare automate cu bandă
- buncăre şi pâlnii metalice
- maşina de aglomerare

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

Se dezafectează cu macaraua mobilă de 25tf.

La staţia de dozare, ca şi la predozarea din gospodăria de materii prime, buncărele metalice se pot scoate prin deschiderea pereţilor laterali ai staţiei, sau în segmente mai mici prin uşile din frontoane.

Tobele de amestec (Ø 5x15 si Ø 5x25 m), amplasate în aer liber, se demontează cu macaraua mobilă de 25tf.

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

6.1.1.3. – <u>Furnalul nr.1</u>

În staţia de derivaţie, închisă şi acoperită, utilajele de demontat sunt :

- transportoare cu bandă
- cărucioare de distribuţie
- elemente de legatură

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

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

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

6.1.2. Oţelăria cu convertizoare şi turnare continuă

Se propune dezafectarea ansamblului oţelăriei cu convertizoare format din următoarele :

- Secţia de elaborare
- Secţia de turnare continuă (inclusiv ajustaj)
- Secţia de turnare în lingou
- Secţia materialelor de adaos
- Baza sectorială de întreţinere

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

- Utilaje şi echipamente tehnologice
- Utilaje pentru reparaţii şi întreţinere
- Instalaţii electrice (alimentări, acţionări, automatizări şi AMC)
- Instalaţii termo-hidro-ventilaţii şi epurări
- Construcţii metalice

Dezafectarea utilajelor şi echipamentelor tehnologice

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

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

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

6.1.3 Instalatia de valorificare a zgurii

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

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

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

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

Dezafectarea utilajelor şi echipamentelor tehnologice

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

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

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

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

Secția de produse dolomitice

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

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

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

Ob. 04 Secția de fabricare a blocurilor dolomitice

Ob. 05 Stații şi rețele exterioare

Ob. 07 Plan general şi transporturi

Utilaje tehnologice

Utilajele acestor secții sunt:

A. – Utilaje montate în aer liber :

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

B. – Utilaje montate în hală:

- ciururi vibratoare
- dozatoare gravimetrice
- alimentatoare vibrante şi elicoidale
- buncăre
- granulatoare cu impact
- mori

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

- concasare şi sortare minereuri
- concasare şi sortare calcar
- concasare cocs mărunt

05 – Staţii de transbordare şi galerii de legătură

06 – Staţii şi reţele exterioare

- electrice
- curenţi slabi şi telefonie
- termoenergetice
- hidrotehnice

07 – Plan general şi transporturi

– <u>Fabrica de aglomerare nr. 1</u>

Obiect: 01 – Staţia de dozare

02 – Staţii de amestec

- primar
- secundar

03 – Corp principal şi răcire aglomerat

04 – Instalaţii epurare gaze arse şi desprăfuire centrală

05 – Staţia de sortare aglomerat

06 – Circuite de transport

- alimentare cu minereuri
- alimentare cu cocs mărunt
- amestec de şarjă
- aglomerat mărunt retur
- aglomerat de pat
- aglomerat finit
- verificare dozatoare

07 – Staţii şi reţele exterioare

IPROMET S A

S.C. "SIDERCA" – S.A. CĂLĂRAȘI

REEVALUARE IMOBILIZĂRI CORPORALE ALE PĂRȚII ACTIVE CONFORM HGR NR. 983/1998, MODIFICATĂ PRIN HGR NR. 95/1999

PROIECT NR. 64 174

DIRECTOR GENERAL **Ing. I. MOLDOVANU**

DIRECTOR TEHNIC **Ing. R. PIVNICERU**

S.C. IPROMET S.A. 1

- MAI 1999 –

50

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

Prezentul studiu are ca obiect determinarea valorii de piaţă în vederea reeveluării clădirilor, construcţiilor speciale, terenului, precum şi a imobilizărilor corporale în curs (de natura clădirilor şi construcţiilor speciale), existente în patrimoniul societăţii comerciale SIDERCA S.A. Călăraşi la 30 iunie 1998, conform HGR Nr. 983 din 29 decembrie 1998 şi HGR Nr. 95 din 18 februarie 1999.

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

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

- Evidenţele şi documentele contabile ale societăţii la data de 30.06.1998, dintre care enumerăm: situaţia patrimoniului, inventarul mijloacelor fixe, etc..

- HGR 95/1999- Hotărâre pentru modificarea şi completarea HGR nr. 983/1998 privind reevaluarea clădirilor, construcţiilor speciale şi terenurilor – prevede că agenţii economici pot ajusta, în plus sau în minus, funcţie de utilitatea şi valoarea de piaţă a imobilizărilor supuse evaluării, coeficienţii de actualizare stabiliţi de Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului care stau la baza reevaluării conform HG 983/1998.

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

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

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

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

52

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

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
Comisia de Studii, Prognoze Economico - Sociale, Buget - Finanțe și Administrarea Domeniului Public și Privat al Județului

AVIZ

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași

Comisiei de Studii, Prognoze Economico - Sociale, Buget - Finanțe și Administrarea Domeniului Public și Privat al Județului, i-a fost transmis proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

În ședința comisiei din data de _____.2022, am luat în dezbatere proiectul de hotărâre, expunerea de motive a inițiatorului și raportul de specialitate transmise.

În conformitate cu dispozițiile art. 125 alin. (1) lit. a) și b) raportate la dispozițiile art. 182 alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 16 alin. (1) lit. a), b), art. 22 pct. 1. lit. a) par. 7, art. 23, art. 36 alin. (3) lit. b), alin. (6) și alin. (8) lit. c) din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului Județean Călărași, suntem obligați să examinăm și să dezbatem proiectul de hotărâre și să ne pronunțăm asupra legalității, oportunității și necesității adoptării acestuia în forma și în condițiile prezentate de inițiator.

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

Examinând proiectul de hotărâre sub aspectul legalității, am stabilit că măsura propusă își găsește suportul legal în prevederile Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 230 din 29.11.2017 privind trecerea unor imobile, aflate în domeniul public al Județului Călărași, din administrarea Consiliului Județean Călărași în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași, ale art. 861 alin. (3) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, precum și ale art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a), art. 332, art. 333 alin. (3), (4), (5), art. 334, art. 336, art. 339, art. 340, art. 341 și art. 343 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Observație: Nu au fost semnalate cazuri, la consilierii județeni prezenți, de conflict de interese la votarea prezentului proiect de hotărâre.

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

Prezentul aviz va fi supus dezbaterii Consiliului Județean Călărași.

PREȘEDINTE, **SECRETAR,**

COMPARTIMENT CANCELARIE CONSILIU
Nr.6042/18.04.2022

Proces – verbal

încheiat astăzi 18.04. 2022

Pentru afișarea anunțului privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr.30331 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

Subsemnata, Ducea Doina, consilier în cadrul Direcției Juridice, astăzi 18.04.2022, orele 12:00, am procedat la afișarea

Anunțului **privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr.30331 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.**

Consilier,
Ducea Doina

Martori
Vișan Mihaela – consilier
Cojocaru Mirela - consilier

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
Nr.6022/18.04.2022

A N U N Ț

privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr.30331 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

Consiliul Județean Călărași supune dezbaterii publice Proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii unui teren înscris în Cartea Funciară nr.30331 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași, însoțit de referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Călărași, care sunt afișate la avizierul de la sediul instituției din mun. Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr.1, jud. Călărași, pe pagina de internet www.călărași.ro și transmise către mass-media locală.

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

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

ROMANIA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI