ROMÂNIA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI

PROIECT
nr. 9255 din 15.06.2022

3

majoritatea consilierilor în funcțe

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864–C1–U1 UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași

Consiliul Județean Călărași, întrunit în ședința ordinară din 18.08.2022,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Călărași, înregistrat sub nr. 9256 din 15.06.2022;
- raportul de evaluare, întocmit de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR, nr. 76 din 27.05.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 8348 din 31.05.2022;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1303/2011 pentru modificarea și completarea unor anexe la Hotărârea Guvernului nr. 1349/2001 privind atestarea domeniului public al județului Călărași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Călărași, Anexa nr. 1, poziția nr. 84;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 112 din 31.05.2017 privind transmiterea unor bunuri, aflate în domeniul public și privat al Județului Călărași din administrarea Centrului Județean de Cultură și Creație Călărași în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și privat al Județului Călărași;
- prevederile art. 861 alin. (3) 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 spațiului înscris în Cartea Funciară nr. 25864–C1–U1 Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași, cu nr. cadastral 25864–C1–U1, situat în comuna Cuza Vodă, parter, apartament 1, județul Călărași, cu suprafața utilă de 95,3 m.p. și terasă cu suprafața de 20,8 m.p., cu număr de inventar 1.6.4.120 și valoare de 287.975,00 lei, și suprafață de teren cotă indiviză de 209 m.p., cu număr de inventar 011.105 și valoare de 9.570,00 lei din cadrul imobilului „Punct de control pentru trecerea frontierei Călărași–Silistra" situat pe teritoriul administrativ al comunei Cuza Vodă, Șoseaua Chiciului (DN 3), județul Călărași, prezentat în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Spațiul prezentat la aliniatul (1) se preia din administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași în administrarea Consiliului Județean Călărași, iar poziția nr. 2 din Anexa la Hotărârea nr. 112 din 31.05.2017 se abrogă, iar poziția nr. 7 din Anexa la Hotărârea nr. 112 din 31.05.2017 se modifică în mod corespunzător.

(3) Prețul minim de la care se pornește licitația publică pentru închirierea spațiului este 13.713 lei/an, fără T.V.A..

(4) Spațiul va fi destinat pentru desfășurarea activităților de reparare și întreținere a ambarcațiunilor de agrement.

Art. 2. – Se aprobă documentația de atribuire conform Anexei nr. 2, care face 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 care va fi 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 18.08.2022

Întocmit, redactat:
CONSILIER, ec. Romeo DINU

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
PREȘEDINTE
Nr. 9256 din 15.06.2022

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea închirierii unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864–C1–U1 UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași

În prezent, spațiul înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U1, cu nr. cadastral 25864-C1-U1, situat în comuna Cuza Vodă, parter, ap. 1, județul Călărași, cu suprafața utilă de 95,3 m.p. și terasă cu suprafața de 20,8 m.p și suprafață de teren cotă indiviză de 209 m.p., din cadrul imobilului „Punct de control pentru trecerea frontierei Călărași – Silistra" situat pe teritoriul administrativ al comunei Cuza Vodă, Șoseaua Chiciului (DN 3), județul Călărași, conform Hotărârii Consiliului Județean Călăraşi nr. 112/2017 se află în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași.

În urma verificării documentelor existente în instituția noastră şi în urma deplasărilor efectuate cu ocazia inventarierii activelor fixe corporale, s-a constatat faptul că imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 25864–C1–U1, cu nr. cadastral 25864–C1–U1, localitatea Cuza Vodă, Județul Călărași, este în prezent neutilizat, se află în conservare din pricina inexistenței fondurilor necesare întreținerii şi exploatării lui.

Urmare concesionării acestui spațiu Consiliul Județean Călărași intenționează să obțină chirie trimestrial, iar un contract de închiriere ar reprezentă o garanție în ceea ce privește angajarea unor cheltuieli pentru amenajarea şi întreținerea spațiului de către chiriaș.

Mai mult decât atât, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ prevede faptul că chiria obținută prin închiriere se constituie integral venit la bugetul propriu al județului

În conformitate cu raportul de evaluare, chiria minimă de pornire a licitației pentru închirierea imobilului, pe o perioadă de 25 de ani, este de 13.713 lei/an şi a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a imobilului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANRVAR conform raportului de evaluare nr. 76 din 27.05.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 8348 din 31.05.2022.

În aceste condiții, consider necesară și oportună aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, a închirierii, prin licitație publică, a imobilului descris mai sus şi 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 şi Privat al Județului Călărași pentru spațiul și terenul aferent ce vor fi scoase la închiriere.

Prin aceeași Hotărâre, apreciez că se impune abrogarea poziției nr. 2 şi modificarea în mod corespunzător a poziției nr. 7 din Anexa la Hotărârea nr. 112 din 31.05.2017, în sensul trecerii spațiului și terenului aferent înscrise în Cartea Funciară nr. 25864–C1–U1 UAT Cuza Vodă din administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public şi Privat al Județului Călărași în administrarea Consiliului Județean Călărași, această măsură intrând în vigoare numai după semnarea contractului de închiriere ce urmează a fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător.

În calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, în conformitate cu prevederile art. 182 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum 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. 9257 din 15.06.2022

AVIZAT,
VICEPREȘEDINTE,
Mihăiță-Constantin BEȘTEA

RAPORT
la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864–C1–U1 UAT Cuza Vodă, 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 spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864–C1–U1 UAT Cuza Vodă, 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, spațiul înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U1 Cuza Vodă, cu nr. cadastral 25864-C1-U1, situat în comuna Cuza Vodă, parter, ap. 1, județul Călărași, cu suprafața utilă de 95,3 m.p. și terasă cu suprafața de 20,8 m.p și suprafață de teren cotă indiviză de 209 m.p., din cadrul imobilului „Punct de control pentru trecerea frontierei Călărași – Silistra" situat pe teritoriul administrativ al comunei Cuza Vodă, Șoseaua Chiciului (DN 3), județul Călărași, conform Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 112/2017 se află în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași.

În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ care prevede faptul că Județul are calitatea de locator pentru bunurile proprietate publică a Județului, chiria obținută constituindu-se ca venit la bugetul propriu al județului potrivit dispozițiilor din același act normativ, se impune trecerea spațiul înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U1 UAT Cuza Vodă, 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 spațiului 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 13.713 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. 76 din 27.05.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 8348 din 31.05.2022.

Conform prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se impune demararea procedurii de publicitate asupra prezentului proiect de hotărâre și supunerea acestuia, după împlinirea termenului legal, aprobării Consiliului Județean Călărași.

Închirierea, prin licitație publică, a imobilului prezentat, aflat în domeniul public al județului Călărași, are ca temei legal prevederile Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. 112 din 31.05.2017 privind transmiterea unor bunuri, aflate în domeniul public și privat al Județului Călărași din administrarea Centrului Județean de Cultură și Creație Călărași în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și privat al Județului Călărași, ale art. 861 alin. (3) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, precum și ale art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a), art. 332, art. 333 alin. (3), (4), (5), art. 334, art. 336, art. 339, art. 340, art. 341 și art. 343 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul raport va fi supus dezbaterii și votului consilierilor județeni.

DIRECTOR EXECUTIV,
ec. Paraschiva Mureșanu

Consilier juridic,
Plesea Robert

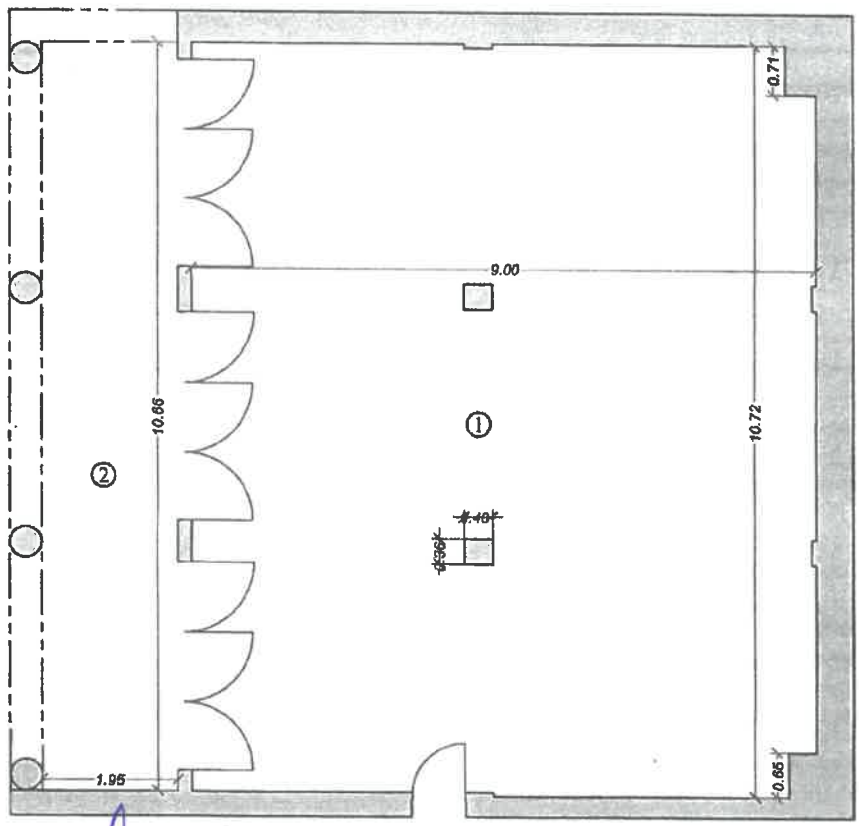
ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI NR. _____ DIN _____._____.2022

RELEVEU U.I. 1

Anexa Nr. 1.35

SCARA 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului:	
25864-C1-U1	209	Intravilan, com. Cuza Voda, Sat Cuza Voda, jud. Călărași	
Cartea Funciară colectivă nr.	25864-C1	UAT	CUZA VODA
Cod unitate individuală (UI)	U1	CF individuală	25864-C1-U1



PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Recapitulatie suprafete

Nr. incap.	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	Camera	95.3
SUPRAFATA UTILA		95.3
2	Terasa	20.8
SUPRAFATA TOTALA		116.1

Florian Cristina

Digitally signed by Florian Cristina
DN: c=RO, o=KOMORA ENGINEERING SRL, cn=Florian Cristina, serialNumber=CF362, givenName=Florian, sn=Cristina, 2.5.4.97=RO32815436
Date: 2020.07.30 1[illegible]

Întocmit,
ec. Cristina Dumitrache

Executant:	Data: 29.07.2020
Receptionat:	Data:

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

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-AB-F Nr. 0383 CRISTINA FLORIAN CATEGORIA B

Digitally signed by Sanda-Marina Mastacaneanu
Date: 2020.08.03 10:54:31 +03'00'

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
Călărași, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 1
Tel. 0242 311 301, Fax 0242 331 609
e-mail: cjcalarasi@calarasi.ro
web: www.calarasi.ro

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Județean Călărași nr. ____ din 18.08.2022

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru închirierea unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864–C1–U1 UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași

I. Caiet de sarcini – 6 pagini

II. Fișa de date a procedurii – 4 pagini

III. Contract cadru – 9 pagini

IV. Formulare şi modele de documente

- **Fișa de informații – 1 pagină**
- **Declarație de participare - 1 pagină**
- **Formular de ofertă – 1 pagină**

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
Aurel PARASCHIV

FIȘA DE DATE A PROCEDURII
privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere a unui spațiu aflat în domeniul public al Județului Călărași

I. Organizarea și desfășurarea licitației publice deschise

1. Garanția de participare

După achiziționarea Documentației de atribuire a Contractului de 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;
- o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- dovada achitării contravalorii Documentației de atribuire și a garanției de participare.

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

3. Documentele doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților

în funcție de modul de organizare al acestora

Persoanele juridice interesate vor depune în plicul exterior următoarele documente:

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

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

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

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

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

Persoanele fizice vor depune în plicul exterior următoarele documente:

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

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

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

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

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

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

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

II. Procedura desfășurării licitației publice

1. Licitația publică

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raportul transmis locatorului se depune la dosarul închirierii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raportul transmis Locatorului se depune la dosarul închirierii.

III. Criteriile de evaluare a ofertelor admise sunt:

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

Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al chiriei obține 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.

CAIET DE SARCINI
privind închirierea unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864–C1–U1 UAT Cuza Vodă, 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 Dinu Romeo, email romeo.dinu@calarasi.ro, organizează licitație publică deschisă pentru închirierea unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864–C1–U1 UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași.

1. Informații generale privind obiectul închirierii

Obiectul supus închirierii, îl reprezintă un spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864–C1–U1 UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași, cu nr. cadastral 25864–C1–U1, situat în comuna Cuza Vodă, parter, apartament 1, județul Călărași, din cadrul imobilului „Punct de control pentru trecerea frontierei Călărași–Silistra" situat pe teritoriul administrativ al comunei Cuza Vodă, Șoseaua Chiciului (DN3), județul Călărași.

Spațiul este în prezent neexploatat, are suprafața utilă de 95,3 m.p. și terasă cu suprafața de 20,8 m.p., și suprafață de teren cotă indiviză de 209 m.p..

1.2. Destinația imobilului ce face obiectul închirierii; obiectivele închirierii

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

După adjudecare, **destinația spațiului va fi pentru desfășurarea activităților de reparare și întreținere a ambarcațiunilor de agrement.**

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 spațiului închiriat, activitatea stabilită.

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

Locatarul va asigura, pe întreaga durata a închirierii, menținerea spațiului 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 Presedintele Consiliului Judetean**, prin aparatul de specialitate.

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

Spațiul va fi verificat anual cu ocazia inventarierii patrimoniului.

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

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

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

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

Încetarea contractului din orice cauză are drept consecință preluarea de către locator a spațiului, 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 spațiul, 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 spațiului 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 spațiul 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 spațiul, 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 spațiului.

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

2.6. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

Chiria minimă de la care se pornește licitația publică pentru închiriare este de 13.713 lei/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a spațiului stabilită de Expert Complex S.R.L. reprezentată de ing. Adrian Dobrescu – evaluator autorizat ANEVAR conform raportului de evaluare nr. 76 din 27.05.2022, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 8348 din 31.05.2022, 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 spațiului, 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 spațiului 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. Protectia 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.

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 spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864–C1–U1 UAT Cuza Vodă, 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. DEFINITII

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

- ***oferta*** - desemneaza documentatia depusa de locatar cu ocazia licitației organizate de locator și înregistrată la acesta sub nr. ..... din data de ....., precum și răspunsurile la clarificarile depuse de locatar și care reprezintă parte integrantă a Contractului;
- ***lege aplicabilă*** - desemneaza legislatia română și decretul, legea, ordonanța, hotărârea, reglementarea, normele în vigoare și aplicabile la data semnării;
- ***chirie*** - desemnează suma plătită de locatar locatorului, conform ofertei;
- ***valoarea totală a contractului*** - desemnează valoarea totală a chiriei datorate pe întreaga durată 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 spațiului înscris în Cartea Funciară nr. 25864–C1–U1 Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași, cu nr. cadastral 25864–C1–U1, situat în comuna Cuza Vodă, parter, apartament 1, județul Călărași, cu suprafața utilă de 95,3 m.p. și terasă cu suprafața de 20,8 m.p., și suprafață de teren cotă indiviză de 209 m.p., din cadrul imobilului „Punct de control pentru trecerea frontierei Călărași–Silistra" situat pe teritoriul administrativ al comunei Cuza Vodă, Șoseaua Chiciului (DN 3), județul Călărași, pentru o perioadă de 25 ani, în schimbul unei chirii, în conformitate cu prevederile prezentului contract.

Destinația imobilului va fi pentru desfășurarea activităților de reparare și întreținere a ambarcațiunilor de agrement.

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

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

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

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

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

4.3 Spațiile vor fi verificate anual cu ocazia inventarierii patrimoniului. Totodată, verificările anuale, cu privire la starea spațiilor respective, vor fi efectuate de 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 SI CONDITII DE PLATĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9 Neplata chiriei și neîntregirea garanției de bună execuție a contractului, în termen de 30 de zile de la data 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 25 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 și pe răspunderea sa, spațiile ce fac obiectul contractului de închiriere;

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

c) de 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-și manifesta intenția fermă de a dobândi bunurile de retur.

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

9. OBLIGATIILE LOCATARULUI

Locatarul este obligat:

1) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a spațiilor proprietate publică ce fac obiectul închirierii, potrivit cerințelor prezentului contract; în cazul nerespectării, din vina Locatarului, a unuia sau mai multor clauze contractuale, 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.

27) să înscrie contractul de închiriere la taxe și impozite locale de pe raza UAT-ului unde se află imobilul, în vederea achitării impozitului anual al spațiului închiriat.

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. GARANTII 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. GARANTIA DE BUNĂ EXECUTIE A CONTRACTULUI

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

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

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

21. INTEGRALITATEA CONTRACTULUI

Prezentul Contract constituie înțelegerea integrală și finală dintre părți și prevalează asupra tuturor declarațiilor, comunicărilor, înțelegerilor și acordurilor prealabile dintre 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. INDEPENDENTA CLAUZELOR CONTRACTULUI

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

23. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

Limba care guvernează contractul este limba română.

24. COMUNICĂRI

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

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

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

a) personal

b) prin curier

c) scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau

d) fax.

24.4 Toate comunicările / notificările vor fi considerate primite:

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

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

25. LEGEA APLICABILĂ A 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,
Județul Călărași

LOCATAR,

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

OFERTANT_____

Către, _____

Urmare a anuntului publicitar apărut în publicația _____din data de _____

Prin prezenta,

Noi,_____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închiriera 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 spațiului 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.

OFERTANT

_____

FISA OFERTANTULUI
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA
ÎNCHIRIERII UNUI SPAȚIU 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.

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

I. După examinarea anunțului publicitar și ulterior a documentației de atribuire pentru ofertanți, prin care mi se face cunoscut că chiria minimă de la care se pornește licitația este 13.713 lei/an, pentru închirierea unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864–C1–U1 UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași, ofer ca chirie suma totală de ..... lei/an.

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

Termenul de valabilitate a ofertei este 120 zile.

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

II. Criteriul de evaluare "Protecția mediului înconjurător"

a) DA ☐ NU ☐

b) DA ☐ NU ☐

c) DA ☐ NU ☐

OFERTANT.....

DOMICILIUL/SEDIUL.....

Data .....

SEMNĂTURA.

L.S.

ROMÂNIA
JUDEŢULCĂLĂRAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN CĂLĂRAŞI

281

HOTĂRÂRE

privind transmiterea unor bunuri, aflate în domeniul public şi privat al Judeţului Călăraşi, din administrarea Centrului Judeţean de Cultură şi Creaţie Călăraşi în administrarea Direcţiei Judeţene de Administrare a Domeniului Public şi Privat al Judeţului Călăraşi

Consiliului Judeţean Călăraşi, întrunit în şedinţa ordinară din 31.05.2017,
Având în vedere:
- raportul Direcţiei Economice, înregistrat sub nr. 8388 din 2305.2017;
- raportul Comisiei de Studii, Prognoze Economico–Sociale, Buget–Finanţe şi Administrarea Domeniului Public şi Privat al Judeţului;
- adresele Centrului Judeţean de Cultură şi Creaţie Călăraşi, nr. 1101 din 17.01.2017, nr. 373 din 18.04.2017 şi 636 din 04.05.2017, înregistrate la Consiliul Judeţean Călăraşi sub nr. 1138 din 30.01.2017, nr. 6175 din 19.04.2017 şi nr. 7387 din 08.05.2017;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Călăraşi nr. 156 din 28.11.2012 privind darea în administrare a unui bun mobil, proprietate privată a judeţului Călăraşi, Centrului Cultural Judeţean Călăraşi;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Călăraşi nr. 29 din 14.03.2012 privind reglementarea situaţiei juridice a unor bunuri din domeniul public şi privat al Judeţului Călăraşi;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Călăraşi nr. 85 din 10.07.2012 privind darea în administrare a unui imobil, proprietate publică a judeţului Călăraşi, Centrului Cultural Judeţean Călăraşi;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Călăraşi nr. 134 din 31.10.2013 privind darea în administrare a unor imobile, aflate în patrimoniul judeţului Călăraşi, Centrului Cultural Judeţean Călăraşi;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Călăraşi nr. 127 din 27.09.2016 privind înfiinţarea Direcţiei Judeţene de Administrare a Domeniului Public şi Privat al Judeţului Călăraşi, aprobarea Organigramei, a Statului de funcţii şi a Regulamentului de Organizare şi Funcţionare;
- prevederile art. 867 şi 868 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;
- prevederile art. art. 2 lit. a) şi 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. 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 bunurilor ce aparţin domeniului public şi privat al Judeţului Călăraşi din administrarea Centrului Judeţean de Cultură şi Creaţie Călăraşi în administrarea Direcţiei Judeţene de Administrare a Domeniului Public şi Privat al Judeţului Călăraşi, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se împuterniceşte Preşedintele Consiliului Judeţean Călăraşi să semneze contractele de dare în administrare.

Art. 3. – Predarea bunurilor menţionate la art. 1 se va face, pe bază de proces–verbal, de către Comisia constituită prin Dispoziţia nr. 380 din 20.07.2015 a Preşedintelui Consiliului Judeţean Călăraşi, completată cu doi membri comunicaţi de conducerea Centrului Judeţean de Cultură şi Creaţie Călăraşi.

Art. 4. – La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se abrogă orice dispoziţie contrară.

Art. 5. – Direcţia Economică din aparatul de specialitate al Consiliului Judeţean Călăraşi, Direcţia Judeţeană de Administrare a Domeniului Public şi Privat al Judeţului Călăraşi şi Centrul Judeţean de Cultură şi Creaţie Călăraşi vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

ROMÂNIA * CONSILIUL JUDEŢEAN * JUDEŢUL CĂLĂRAŞI

VICEPREŞEDINTE,
ec. Marian DINULESCU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL JUDEŢULUI,
Dumitru TUDONE

Nr. 112
Adoptată la Călăraşi
Astăzi 31.05.2017

Întocmit, redactat,
DIRECTOR EXECUTIV,
ec. Paraschiva MUREŞANU

242

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI NR. 112 DIN 31.05.2017

Lista bunurilor din domeniul public si privat al județului Călărași care trec din administrarea Centrului Județean de Cultură și Creație Călărași în administrarea Direcției Județene de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Călărași

Nr. Crt.	DENUMIRE IMOBIL	NR. INVENTAR	SUPRAFAȚĂ
1	PUNCT CONTROL TRECERE FRONTIERĂ ROMÂNIA-BULGARIA - **POST TRAFO**	1.6.4.120	7 m.p.
2	PUNCT CONTROL TRECERE FRONTIERĂ ROMÂNIA-BULGARIA - **MAGAZIE MĂRFURI** cu generator de curent electric - dotare din investiția inițială	1.6.4.120	229 m.p.
3	PUNCT CONTROL TRECERE FRONTIERĂ ROMÂNIA-BULGARIA - **STAȚIE DE POMPE**	1.6.4.120	34 m.p.
4	PUNCT CONTROL TRECERE FRONTIERĂ ROMÂNIA-BULGARIA - **BAZIN DE APĂ**	1.6.4.120	31 m.p.
5	PUNCT CONTROL TRECERE FRONTIERĂ ROMÂNIA-BULGARIA - **CONTROL AUTO**	1.6.4.120	174 m.p.
6	PUNCT CONTROL TRECERE FRONTIERĂ ROMÂNIA-BULGARIA - Spații aflate la demisolul clădirii administrative aripa Poliției de Frontieră - spațiu centrală termică + centrală termică - dotare din investiția inițială + toaletă + vestiar	1.6.4.120	45,24 m.p.
7	TEREN PUNCT CONTROL TRECERE FRONTIERĂ ROMÂNIA-BULGARIA	11.105	82.699 m.p.
8	TEREN CONSILIUL JUDEȚEAN (platou km 0, parc și parcare din str. 6 Martie, Călărași)	11.117	10.925,04 m.p.
9	Ponton Bac dormitor	2.3.3.1.101	lungime = 22,16 m lățime = 5 m
10	Ponton Bac dormitor - Barca	2.3.3.1.102	-
11	Centrul Județean pentru Cultură și Administrație Publică "Barbu Știrbei" - **SPAȚII A3B3CB + DOTĂRI (SĂLI DE ȘEDINȚE)**	1.6.4.121/2	276 m.p.

VICEPREȘEDINTE,
ec. Marian DINULESCU

Întocmit, redactat,
DIRECTOR EXECUTIV,
ec. Paraschiva MUREȘANU

NR: 8348
DATA: 31/05/2022
COD: B332

ROMÂNIA
Consiliul Județean Călărași
INTRARE / IEȘIRE Nr. 8348
20 22 LUNA 05 ZIUA 31

comp. patrimoniu

Catre Consiliul Judetean

Subscrisa Expert Complex S.R.L alaturat va inaintam raport de evaluare nr 76/27.05.2022 insotit de proces verbal nr 17/31.05.2022 si factura nr 0017/31.05.2022.

Cu stima

Data

31.05.2022

Semnatura

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

NR.17/31.05.2022

PROCES VERBAL DE PREDARE/PRIMIRE

Incheiat azi 31.05.2022 intre :

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

Si

CONSILIUL JUDETEAN CALARASI

Cu ocazia predarii/primirii a raportului de evaluare 76/27.05.2022 pentru teren intravilan + constructie situat in Comuna Cuza Voda, punct trecere frontiera intre Calarasi si Silistra, et P, ap 1, Jud Calarasi cu numar cadastral 25864-C1-U1 inscris in cartea funciara 25864-C1-U1 .

Valoare de piata : 342 819 lei din care teren : 20916 lei , constructie 321 903 lei , respectiv valoare concesiune 13 713 lei/an respectiv 1143 lei/luna .

Lucrarile au fost executate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2021 . Au fost agreati termenii de referinta ai evaluarii (Anexa nr 1) .

AM PRIMIT,

CONSILIUL JUDETEAN CALARASI

AM PREDAT,

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

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

Nr.76/27.05.2022

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara : teren intravilan + constructie

Adresa :Com Cuza Voda, Et P, ap 1, punct trecere frontiera , 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

27 mai 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 situat in Com Cuza Voda, Et P, ap 1, **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
27.05.2022

Curs de schimb RON/EUR : 4,9423 LEI/EUR

Data raportului : 27.05.2022

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**	**St=209 mp**	**Com Cuza Voda, Et P, ap 1, Jud Calarasi**	**20 916 lei**
2	Constructie	**Su=95.3 mp**	**Com Cuza Voda, Et P, ap 1, Jud Calarasi**	**321 903 lei**
	TOTAL			**342 819 lei**

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

EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA EPI, EEM
DOBRESCU ADRIAN

DOBRESCU ADRIAN
Legitimatia Nr. 12145
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EEM
ANEVAR

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 Com Cuza Voda, Et P, ap 1 **, Jud Calarasi,** proprietate alcatuita din :

-teren in suprafata totala St = 209 mp
-constructie in suprafata utila Su = 95.3 mp respectiv suprafata costruita Sc =133 mp conform cod fiscal Su x 1,4

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 27.05.2022 si a fost realizata de catre evaluator autorizat Dobrescu Adrian conform planurilor parcelare aferente , data evaluarii este 27 mai 2022 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9423 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 2020, doua Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGOVA , care impreuna cu Ghidul de Evaluare (GEV) reprezinta o colectie completa din Romania, legate de evaluarea bunurilor. Standardele de Evaluare sunt insotite si de Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat aprobat prin HCN nr 1/2012 pentru a integra astfel intr-un singur document si cerintele privind integritatea, impartialitatea , obligativitatea , rationamentul independent si conditia de etica . Aceasta editie intra in vigoare incepand cu 1 septembrie 2020

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

	Analiza prin cost	Analiza prin piata
rezultate in EUR	**69 364 EUR**	-
rezultate in LEI	**342 819 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 27.05.2022 este cea obtinuta in abordarea prin cost .

69 364 EUR respectiv 342 819 LEI
Valoare concesiune : 13 713 lei/an respectiv 1143 lei/luna

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

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI ; EBM
DOBRESCU ADRIAN

CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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
5.1 Abordare prin piata
5.2 Abordare prin venit
5.3 Abordare prin cost

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

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

Raportul cuprinde ..... pagini

1. Termeni de referinta ai evaluarii

1.1 Evaluatorul; competente; certificarea valorii

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

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

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

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

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

-analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 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 **Cuza Voda, Et P, ap 1 , Jud Calarasi, punct trecere frontiera** , proprietate alcatuita din :

Teren in suprafata totala St =209 mp , constructie in suprafata utila Su= 95.3 mp , respectiv Sc = 133 mp conform cod fiscal Sc = Su x 1,4 .

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

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

1.4 Identificarea activului supus evaluarii

Sintetic, proprietatea , din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurata astfel :-imobilul (teren intravilan +constructie) este detinut cu drept de proprietate absolut, dobandit prin lege confor extras carte funciara 42229/21.08.2020 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 27.05.2022 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 mai 2022; data evaluarii este 27.05.2022 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,9423** 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 cu incheiere intabulare 42229/21.08.2020 , releveu

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 legala a proprietatii

Proprietatea evaluata este situata in Com Cuza Voda, Et P, ap 1, punct trecere frontiera, Jud Calarasi . Este formata din teren intravilan St = 209 mp , constructie suprafata utila Su = 95.3 mp respectiv suprafata construita Sc =133 mp, constructie edificata in anul 2002 . Imobilul dispune de utilitati . Imobilul are numar cadastral 25864-C1-U1 inscris in carte funciara 25864-C1-U1 a UAT Cuza Voda.

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

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

Dreptul de proprietate asupra imobilului : absolut conform extras carte funciara 42229/21.08.2020 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 2022, studiile de piata consultate arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

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

Pentru segmentul de birouri :

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

Pentru segmentul spatii comerciale :

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

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

3.3 Analiza ofertei

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

3.4 Analiza cererii .

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

3.5 Echilibrul pietei
Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la 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.

4.1 CMBU a terenului considerat liber

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

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

4.3 Utilizari probabile in mod rezonabil
In cadrul analizei de piata au fost observate terenurile invecinate ; acestea sunt exclusiv rezidentiale . Terenurile sunt parcelate , accesul se face pe drum asfaltat . Deci singura utilizare probabila este comerciala . .

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

4.5 Testul fezabilitatii financiare
Este posibil fizic si legal o dezvoltare rezidentiala utilizarea este fezabila financiar – pe termen lung .

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

4.7 Concluziile analizei CMBU

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

5 . Abordari in evaluare

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2021 , pentru determinarea valorii de piata, exista 3 abordari, fiecare dintre ele cuprinzand un numar de tehnici si metode specifice , astfel :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

In fundamentarea concluziei asupra valorii expertul specifica ca a utilziat urmatoarele abordari :

- Abordare prin cost : 342.819 lei
- Abordare prin venit : -

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

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

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

	Analiza prin cost	Analiza prin piata
rezultate in EUR	**294 109 EUR**	**-**
rezultate in LEI	**1 453 164 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 27.05.2022 este cea obtinuta in abordarea prin cost .

69 364 EUR respectiv 342 819 LEI
Valoare concesiune : 13 713 lei/an respectiv 1143 lei/luna

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

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALITATEA
EPI ; EBM
DOBRESCU ADRIAN

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

Specificatie	*Indicatori*	*Valori (lei)*
Suprafata (mp)	*Teren : 209 mp;* *Constructie Su = 95.3 mp*	
Valoare imobil		*342 819*
Rata capitalizare	*4,00%*	
Valoare venit anual		*13 713*
VNE lunar		*1143*

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, Cuza Voda, et P, ap 1 , Jud Calarasi	Calarasi, Zona Piscicola , Jud Calarasi	Calarasi,Varianta , Jud Calarasi	Calarasi, DN3 Jud Calarasi
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	209 mp	2000 mp	1500 mp	2500 mp
Utilitati publice (apa, en el, canalizare)	Da	Da	La gard	La gard
Pret total (EURO)		50 000 eur	58 500 eur	50 000 eur
Pret/mp (EURO)		25 eur/mp	39 eur/mp	25 eur/mp
Sursa		Www.publi24.ro tel :0731167829, din discutia telefonica pretul este negociabil	Www.olx.ro tel : 0721036056 din discutia telefonica pretul este negociabil	Www.olx.ro tel : 0732935478 , 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		-5000	-5850	-5000
EUR/MP		-2.5	-3.9	-2.5
Elementul de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pretul probabil de vanzare (eur/mp)		22.5	35.1	22.5
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectia unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat (EUR/MP)		0	0	0
RESTRICTII LEGALE		22.5	35.1	22.5
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)		22.5	35.1	22.5
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru finantare		0	0	0
Pret corectat(eur/mp)		22.5	35.1	22.5
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat (eur/mp)		22.5	35.1	22.5
CHLETUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru cheltuieli		0	0	0
Pret corectata (eur/mp)		22.5	35.1	22.5
CONDITII DE PIATA				
Conditii ale pietei	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Corectie unitara sau		0,00%	0,00%	0,00%

procentuala				
Corectie totala pentru conditiile pietei		0	0	0
Pret corectata (eur/mp)		22.5	35.1	22.5
LOCALIZARE				
Localizare	Calarasi, Cuza Voda, et P, ap 1 , Jud Calarasi	Calarasi, Zona Piscicola , Jud Calarasi similar	Calarasi,Varianta , Jud Calarasi superior	Calarasi, DN3 Jud Calarasi similar
Corectie unitara sau procentuala		0%	-5,00%	0%
Corectie totala pentru localizare		0	-1.76	0
Pret corectata (eur/mp)		22.5	33.34	22.5
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (suprafata cf acte)	209 mp	2000 mp superior	1500 mp superior	2500 mp superior
Corectie unitara sau procentuala		-10,00%	-5%	-15%
Corectie totala pentru dimensiuni		-2.25	-1.67	-3.38
Prêt corectat (eur/mp)		20.25	31.67	19.12
UTILITATI DISPONIBILE				
Apa/en. Electrica/canalizare	Da	Da	La gard	La gard
Corectie totala utilitati		0	+1.23	+0.74
Prêt corectat (eur/mp)		20.25	32.90	19.86
Pret corectat(EUR/mp)		€ 20.25	€ 32.9	**€ 19.86**
Nr.corectii		**1**	**3**	**2**
Corectie totala bruta	Absolut	2.25	4.66	4.12
Corectie totala procentuala		10%	13.28%	**18.31%**
Suprafata :209 mp				
Opinie eur/mp **€ 20.25**				

Valoare estimata EURO : 20.25 eur/mp x 209 mp= 4232 eur Valoare LEI : 20 916	
Curs valutar : 4,9423	
Data evaluarii : 27.05.2022	

- 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-a corectat negativ comparabila B pentru localizare aceasta fiind superioara fata de proprietatea subiect

■Caracteristici fizice -marime:

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

■Caracterisitici fizice -utilitati

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

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

In acest context valoarea rezultata pentru teren prin abordarea prin comparatia directa, analiza pe perechi de date este de 4 232 EURO (20 916 LEI)

Valoarea nu contine TVA si a fost estimata in data 27.05.2022

Descriere

Proprietar, vând o suprafață de 1000 de mp de teren, cu o deschidere direct la șoseaua principală DN3 de 25 ml, lângă Piscicola Călărași, vis-a-vis de dezmembrări auto! Prețul pentru o suprafață de 1000 mp este de 25000 Euro!
Se poate vinde si o suprafață mai mare, respectiv 3500 mp, având deschiderea direct la drumul național DN3 de 87.5 ml; Menționez ca nu există deschidere mai mare la șoseaua nationala pe toată ruta Călărași-Canton! Prețul pentru suprafața de 3500 mp este de 87500 Euro!
Utilități: curent electric si apa!
Toate actele in regula: cadastru si intabulare!
Ideal afacere, prestări servicii!

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0732935478

25€/mp

Teren de vanzare in Călărași 2000 mp piscicola

Calarasi (judet), Calarasi

25 €

0 €/m²

KIWI Finance:
Calculeaza-ti rata pentru credit!

Prezentare generala

Suprafata	**2.000 m²**
Tip teren	**cere informatii**
Inclinatie	**cere informatii**
Siguranta	**cere informatii**
Vizionare la distanta	**cere informatii**
Tip vanzator	**agentie**

Descriere anunt

0731 167 829

Teren de vânzare in Călărași !
Strada : DN3 Piscicola
Suprafața : 2000 mp
Deschidere : 20
Lungime : 1000
Opțiuni : Curent

Preț ; 25 € mp

FISA TEHNICA nr.1

Obiectul evaluarii	cladire C1
Adresa	Cuza Voda, et P, ap 1, Jud Calarasi, punct trecere frontiera
Cladire tip	P
Su	95.3 mp
Sc	133 mp

An pif 2002 Stare tehnica S. Evaluatorul a utilizat Indici de actualizare valabili in perioada august 2021- iulie 2022
Catalog Corneliu Schiopu Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire cladiri rezidentiale fisa pag 13, pag 17, pag 35, pag 37

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog lei/um	Corectie distanta	Corectie manopera	Indice actualizare	Cost unitar corectat	Cost inlocuire total
A	B	C	D	E	F	G	H = D * E * F * G	I = H * C
1	Fundatie beton simplu FCBS	133.00 mp	359.30 lei/ mp	1.003	1.018	1.2876	472.37 lei/ mp	62825 lei
2	Structura 8ZBCA24PFS	133.00 mp	649.00 lei/ mp	1.003	1.018	1.1778	780.49 lei/ mp	103805 lei
3	Terasa necirculabila TERNE	133.00 mp	439.40 lei/ mp	1.003	1.018	1.4195	636.86 lei/ mp	84702 lei
4	Finisaj obisnuit FOBFS	133.00 mp	918.10 lei/ mp	1.003	1.018	1.9291	1808.40 lei/ mp	240517 lei
5	Instalatii elelctrice ELINGR	133.00 mp	82.40 lei/ mp	1.003	1.018	1.8204	153.16 lei/ mp	20370 lei
6	Instalatii incalzire INCELFS	133.00 mp	172.50 lei/ mp	1.003	1.018	1.2733	224.27 lei/ mp	29828 lei
	TOTAL CU TVA (19%)							542047 lei
	TOTAL FARA TVA							455502 lei

Calcul varsta cronologica ponderata pentru cladire

Nr. crt	Denumire elemente de constructie si Simbol	AN PIF	AN Evaluare	V cronologica/ V efectiva	Durata de viata utila (ani)	Depreciere fizica	Valoare de nou (lei)	Depreciere fizica (lei)	Valoare (lei)
A	B	C	D	E = D - C	F	G = E / F	H	I = H * G	J = H - I
1	Fundatie beton simplu FCBS	2002	2022	20	100	0.200	62825 lei	12565 lei	50260 lei
2	Structura 8ZBCA24PFS	2002	2022	20	100	0.200	103805 lei	20761 lei	83044 lei
3	Terasa necirculabila TERNE	2002	2022	20	60	0.333	84702 lei	28206 lei	56496 lei
4	Finisaj obisnuit FOBFS	2002	2022	20	70	0.286	240517 lei	68788 lei	171729 lei
5	Instalatii elelctrice ELINGR	2002	2022	20	35	0.571	20370 lei	11631 lei	8739 lei
6	Instalatii incalzire INCELFS	2002	2022	20	35	0.571	29828 lei	17032 lei	12796 lei
	TOTAL CU TVA (19%)						542047 lei	158983 lei	383064 lei
	TOTAL FARA TVA						455502 lei	133599 lei	321903 lei

Depreciere fizica totala [%] = $\frac{158983}{542047}$ x100% = 29.33%

Centralizator cost

1. Teren intravilan St =209 mp .....20 916 lei
2. Constructie Su = 95.3 mp .....321 903 lei

Total ..... 342 819 lei

27

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

ANCPI

Nr. cerere	42229
Ziua	21
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100087488002

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 25864-C1-U1 Cuza Voda

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
42229 / 21/08/2020	
Act Notarial nr. 2115, din 20/08/2020 emis de Serban Angelica Valentina;	
B1 Se înființeaza cartea funciara 25864-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 25864-C1-U1/Cuza Voda, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 25864-C1 inscrisa in cartea funciara 25864-C1;	A1
Act Normativ nr. 1303, din 27/12/2011 emis de GUVERNUL ROMANIEI;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) **JUDETUL CALARASI**	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24917/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 7412 din 18/02/2019; pozitie transcrisa din CF 22185/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 38756 din 09/08/2013;	
Hotarare Judecatoreasca nr. 3452, din 02/12/2013 emis de JUDECATORIA CALARASI DOSAR 3729/202/2010; Hotarare Judecatoreasca nr. decizie civila 15/2017, din 16/03/2017 emis de TRIBUNALUL CALARASI;	
B3 se noteaza sentinta civila nr. 3452/02.12.2013 pronuntata de Judecatoria Calarasi ce are ca obiect revendicare imobiliara si admite cererea de interventie accesorie in interesul paratului UAT JUDETUL CALARASI- Consiliul Judetean Calarasi, cerere formulata de intervenienta RNP Romsilva - Directia Silvica a Judetului Calarasi si respinge actiunea de revendicare introdusa de reclamanta SC Ostrovit SA impotriva paratului Consiliul Judetean Calarasi a UAT Jud. Calarasi	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24917/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 7412 din 18/02/2019; pozitie transcrisa din CF 22185/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 25911 din 18/05/2017;	
Act Administrativ nr. 56346, din 23/10/2019 emis de BCPI Calarasi;	
B4 se indreapta eroarea materiala cu privire la corectarea numerotarilor constructiilor pe planul analogic	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24917/Cuza Voda, inscrisa prin incheierea nr. 56346 din 23/10/2019;	

C. Partea III. SARCINI .

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

28

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cuza Voda, Et. P, Ap. 1, Jud. Calarasi
Părţi comune: Acoperis

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
03-09-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
SILVIA STANCIU
Silvia Stanciu
Semnat digital de Silvia Stanciu
Data: 2020.09.03 09:49:49 +03'00'
Stanciu semnătura

Referent,
(parafa şi semnătura)

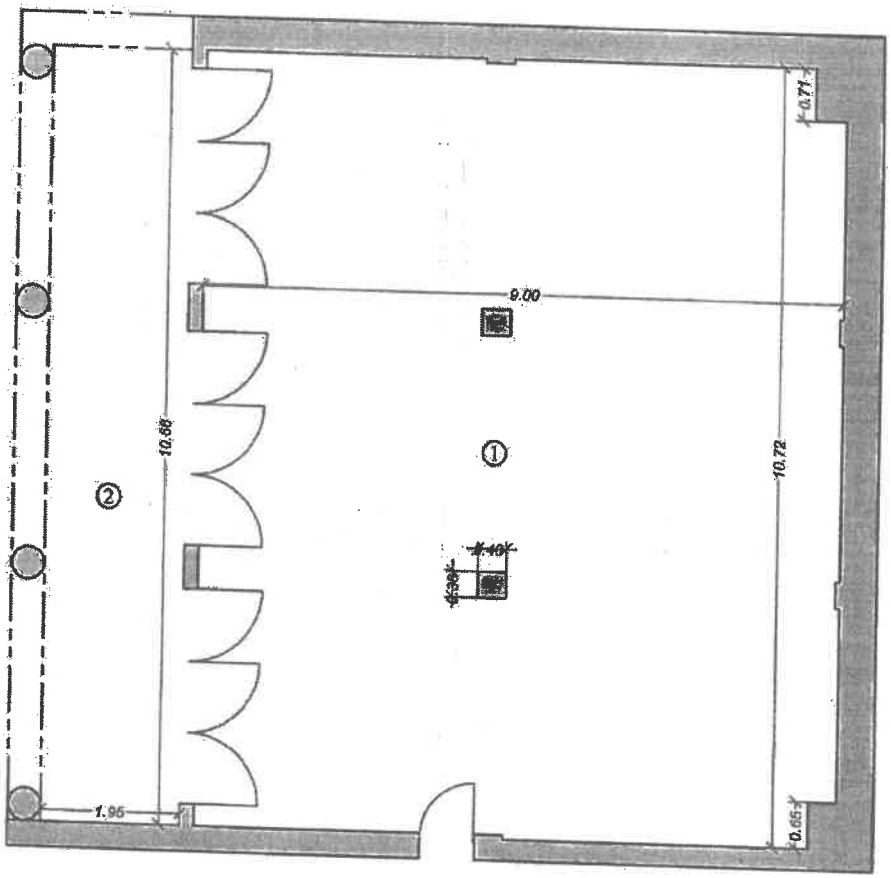
19

RELEVEU U.I. 1

Anexa Nr. 1.35

SCARA 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului:	
25864-C1-U1	209	Intravilan, com. Cuza Voda, Sat Cuza Voda, jud. Călărași	
Cartea Funciară colectivă nr.	25864-C1	UAT	CUZA VODA
Cod unitate individuală (UI)	U1	CF individuală	25864-C1-U1



Recapitulatie suprafete

Nr. incap.	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	Camera	95.3
SUPRAFATA UTILA		95.3
2	Terasa	20.8
SUPRAFATA TOTALA		116.1

Florian Cristina

Digitally signed by Florian Cristina
DN: c=RO, o=KOMORA ENGINEERING SRL, cn=Florian Cristina, serialNumber=CF362, givenName=Florian, sn=Cristina, 2.5.4.97=RO32813436
Date: 2020.07.30 14:48:27 +03'00'

Executant:

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

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-MB-F Nr. 0383 CRISTINA FLORIAN CATEGORIA B

Data: 29.07.2020

Receptionat: CLASAT

Data:

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CĂLĂRAȘI
Numele și prenumele MĂSTĂCĂNEANU SANDA MARINA
Funcția CONSILIER CADASTRU IA

Digitally signed by Sanda-Marina Mastacaneanu
Date: 2020.08.03 10:54:31 +03'00'

Nota de comanda

Se va intocmi raport de evaluare in scopul estimarii valorii de piata a bunului imobil teren intravilan + constructie situata in Comuna Cuza Voda, Et P, ap 1, punct trecere frontiera, Jud Calarasi , teren in suprafata totala St = 209 mp , constructie in suprafata utila Su = 95.3 mp .

In conformitate cu SEV 100 Cadru general si SEV 101 - Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2021 termenii de referinta ai evaluarii , agreati sunt :

1. Identificarea si competenta evaluatorului – Expert Complex S.R.L prin Ing Dobrescu Adrian ;
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati – Consiliul Judetean Calarasi ;
3. Scopul evaluarii – estimare valoare de piata pentru concesiune .
4. Identificarea activului supus evaluarii – bunului imobil – teren intravilan+constructie situat in Comuna Cuza Voda, Et P, ap 1 , Jud Calarasi
5. Tipul valorii – Valoare de piata
6. Data evaluarii –27.05 .2022;
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii - documente ce atesta dreptul de proprietate,
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea : A. Informatii primite de la client
   B. Informatii colectate de evaluator

9.Ipoteze si ipoteze speciale

-Evaluatorul a examinat documentele prezentate si a identificat bunul mobil . Orice 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.

10. Restrictii de utilizare , distribuire sau publicare Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti , sau orice alta referire la acesta, nu poate fi publicat , nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea , partiala sau integrala , precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele stabilite.

11. -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 GME 630 - Evaluare bunuri imobile.

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

12. Descrierea raportului : raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu SEV 103 si cuprinde descrierea tuturor datelor , faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate.

Client

Fisa inspectie

Cu ocazia inspectiei efectuate asupra imobilului teren intravilan+constructie prezentat , in data de 27.05.2022, teren intravilan in suprafata St = 209 mp constructie in suprafata utila Su = 209 mp , constructie edificata in 2002 . Proprietar Consiliul Judetean Calarasi . Imobilul este situat in Comuna Cuza Voda, Et P, ap 1, punct trecere frontiera, Jud Calarasi . Imobilul are numar cadastral 25864-C1-U1 inscris in cartea funciara 25864-C1-U1 a UAT Calarasi . Raportul de evaluare are ca scop stabilirea valorii de piata pentru concesiune .

Data
27.05.2022

Semnatura

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
Nr.9583/21.06.2022

A N U N Ț

privind aprobarea închirierii unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr. 25864-C1-U1 UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași.

Consiliul Județean Călărași supune dezbaterii publice Proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr.25864-C1-U1 UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași,însoțit de referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Călărași, care sunt afișate la avizierul de la sediul instituției din mun. Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr.1, jud. Călărași, pe pagina de internet www.călărași.ro 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 04.07.2022 la sediul instituției.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

COMPARTIMENT RELAȚII PUBLICE
Nr. 9646/22 .06.2022

Proces – verbal

încheiat astăzi 22.06. 2022

Pentru afișarea proiectului privind aprobarea închirierii unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr.25864-C1-U1 UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași.

Subsemnata, Ducea Doina, consilier în cadrul Direcției Juridice, astăzi 22.06.2022, orele 09:30, am procedat la afișarea

Proiectului **privind aprobarea închirierii unui spațiu înscris în Cartea Funciară nr.25864-C!-U1 UAT Cuza Vodă, aflat în domeniul public al județului Călărași**

Consilier,
Ducea Doina

Martori
Vișan Mihaela – consilier
Cojocaru Mirela - consilier