

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind concesionarea prin licitație publică a unui spațiu, identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U1, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului nr.5-9, strada Ierusalim 3000

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.63.688/13.07.2023;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.65.173/19.07.2023;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- cererea domnului Dinu Mihnea Petruț, în calitate de administrator al societății 4 M PLUS MEDICAL S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.60.874/04.07.2023;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu;
- prevederile art.108, art.297, alin.(1), lit.„b”, art.302-303, art.308-309 și art.312 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Ordonanței Guvernului nr.124/1998, privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art.4, alin.(1) și (3) din Hotărârea Guvernului nr.884/2004, cu modificările și completările ulterioare, privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„a”, art.139, alin.(3), lit.„g” și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea unui spațiu situat în incinta Dispensarului nr.5-9 din strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 55,47 mp., cota parte comună în suprafață de 27,706 mp., (părțile de utilitate comună) și teren aferent în suprafața de 110,315 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U1, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat cu Carte funciară nr.36341.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesionarea unui spațiu situat în incinta Dispensarului nr.5-9 din strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 55,47 mp., cota parte comună în suprafață de 27,706 mp., (părțile de utilitate comună) și teren aferent în suprafața de 110,315 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U1, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat cu Carte funciară nr.3634, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.63.629/13.07.2023, privind concesionarea unui spațiu situat în incinta Dispensarului nr.5-9 din strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 55,47 mp., cota parte comună în suprafață de 27,706 mp., (părțile de utilitate comună) și teren aferent în suprafața de 110,315 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U1, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat cu Carte funciară nr.3634, conform anexei 2.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 1.600 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.5. Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.6. Se aprobă documentația de atribuire în vederea concesionării prin licitație publică a spațiului situat în incinta Dispensarului nr.5-9 din strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 55,47 mp., cota parte comună în suprafață de 27,706 mp., (părțile de utilitate comună) și teren aferent în suprafața de 110,315 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U1, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat cu Carte funciară nr.3634, conform anexei 3.

Art.7. Anexele 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

Art.9. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

Art.10. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Daut Ioan - Adrian

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 27 iulie 2023

Nr. 203

Adoptată cu un număr de _____ voturi pentru, _____ voturi împotrivă și _____ abțineri,
din totalul de _____ consilieri prezenți



STUDIU DE OPORTUNITATE

***Privind inițierea procedurii de concesionare a unui imobil proprietate publica a orașului
Giurgiu, în suprafață de 55.47 mp si teren aferent conta indiviza in suprafata de
110.31 situată în orașul Giurgiu, Strada Ierusalim nr 5-9***

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 60.373/03.07.2023 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii spatiului in suprafata utila de 32.45mp.

Scopul studiului il constituie analiza oportunității concesiunii spatiului si estimarea valorii redeventei pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 07.07.2023 iar cursul euro este 1EUR= 4.9503 lei

Prezentul studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesiunea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică

Imobilul compus din spatiu in suprafata de 55.47 mp si cota indiviza din teren cu suprafata de 110.31 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Strada Ierusalim 3000, CF 36341-C1-U1. Imobilul ce urmeaza a fi concesiunat are destinatia curti constructii . Aceast imobil, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul se afla in domeniul public al UATM Giurgiu si este in intravilanul orașului Giurgiu conform extras de carte funciara Nr 36341-C1-U1. Imobilul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 55.47 mp si teren in suorafata de 110.31 mp în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

Întrucât o serie de imobile sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest imobil să fie valorificat prin concesionarea lui.

Proiectul va fi autorizat în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată, completată și republicată.

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Adresa postala

Proprietatea este situată în str. Ierusalim 3000 nr 5-9 jud. Giurgiu, mun. Giurgiu.

Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF. nr. 36341 mun. Giurgiu, nr cad construcție 36341-C1.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății comerciale compusă din teren intravilan detinut în indiviziune și C1 - spațiu cu utilizare comercială, proprietatea Primăria Giurgiu, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Drept de proprietate

Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului PRIMĂRIA GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din contractul de vânzare cumpărare cu Încheiere de Autentificare 565/2019 NP Marina Claudiu Cornel.

INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Giurgiu, str. Ierusalim 3000 nr 5-9, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietății subiect este situat în intravilanul localității Giurgiu, județul Giurgiu. Accesul în zona amplasamentului se realizează din strada Ierusalim 3000.
- **utilizarea actuală a amplasamentului:** clădirea este utilizată la data inspecției
- **utilități** - rețea urbană de energie electrică, apă, canalizare, gaze
- **utilizarea imobilelor din vecinătatea amplasamentului:** rezidențiale și comerciale

INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul construcției de bază** - clădire tip administrativ/birouri

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



i. **regim de inaltime** – P

ii. **anul construirii** – cca 1930, reabilitata si modernizata in anul 2000

iii. **sistem constructiv** – fundatie din beton armat, inchideri perimetrare din bca, acoperis tip tigla metalica pe astereala din lemn.

Caracteristici fizice ale constructiei subiect

Constructia C1 spatiu comercial, are o suprafata construita de 369 mp si suprafata utila de 245 mp. Este construit pe fundatie din beton armat, structura bca, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tigla metalica. Tâmplăria exterioara este din PVC cu geam termopan. Finisajele sunt medii: pardoseli din beton acoperit cu linoleum, zugraveli lavabile, placaje faianta in spatii pentru depozitare. Spatiul nu este bransat de la incalzirea centralizata, centrala termica montata, functionala.

La data evaluarii proprietatea este utilizata. Nu sunt necesare interventii pentru utilizare.

CAPITOLUL II

Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât și al concesionarului.

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

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la creșterea unor noi locuri de muncă. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- ✓ redevenței aferent terenului concesiionat, ca preț al concesiunii;
- ✓ taxei pe teren obtinute in urma concesiunii;
- ✓ venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, B1 Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare executării, în maxim 25 de ani.

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate publică *se încheie în conformitate cu legea română*, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului. Cât privește *redevența*, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) și (4) C. Adm. Așadar, *concesiunea este un contract cu titlu oneros*.

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii:

- ✓ proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- ✓ valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Estimarea chiriei (redevenței) minime

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului (mixta) pentru estimarea redevenței a fost utilizată valoarea obținută prin metoda abordarea prin piață și prin metoda abordarea prin venit.

Abordarea prin piață are la bază metoda comparațiilor de piață și are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri; potențialii cumpărători sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.



Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea venitului constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacității unei proprietăți imobiliare de a genera venituri în viitor, venituri care sunt convertite în valori actualizate.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru a estima valoarea terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chirie în cazul metodei capitalizării rentei funciare.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 07.07.2023 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 39.986 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: 37.929 euro**

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale direct din piață și este cea mai relevantă metodă pentru tipul de proprietate evaluată.

În calculul chiriei/redevenței a fost luat în considerare faptul că, proprietatea a fost evaluată prin metoda comparației directe 39.986 euro, echivalent 198.000 lei și ca perioada de concesiune va fi de 25 ani.

Chiria (redevența) anuală = $39.986 \text{ euro} / 25 \text{ ani} = 1599 \text{ euro/an}$

Valoarea redevenței minime anuale este de 1599 euro/an echivalent a 7.916 lei/an

Redevența se va stabili prin Hotărâre a Consiliului Local și va fi plătită anual, trimestrial sau lunar pe toată perioada contractului de concesiune.

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesiunea bunurilor ce aparțin domeniului privat, contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică pe baza unui caiet de sarcini și a documentelor de atribuire.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare în zona a parcelei supuse concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Subconcesiunea este interzisă.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 3, Bl. Z1, Sc1, Ap. 34, Sector 4, București

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – teren – nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, asadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

Imobilul – obiect al concesiunii – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Întocmit,

JustConta Business SRL

Andronic Raluca

Raluca-
Alexandra
Andronic

Semnat digital de
Raluca-Alexandra
Andronic
Data: 2023.07.07
11:34:19 +03'00'

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

ANEXA 2 LA H.C.L.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr.	63629
anul.	2023
luna.	07
ziua.	13

RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII REDEVENȚEI DIN CONCESIUNE PENTRU IMOBIL CU UTILIZARE PARTIALĂ TIP FARMACIE (APARTAMENT NR 1), AMPLASAT ÎN STR. IERUSALIM 3000 NR. 5-9, PROPRIETATE PRIVATĂ A PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

- ✓ *Evaluator Vierul Laurentiu Emil*
- ✓ *Economist Andronic Raluca*

**Raluca-
Alexand
ra
Androni
c**

Semnat digital
de Raluca-
Alexandra
Andronic
Data:
2023.07.07
10:01:52
+03'00'

07.07.2023

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului		PRIMARIA GIURGIU	
Utilizatori desemnati		PRIMARIA GIURGIU	
Data evaluarii		07.07.2023	
Tipul proprietatii		Comercial/birouri	
Adresa proprietatii			
Proprietari		Persoana juridica: PRIMARIA GIURGIU	
Numar cadastral		Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF. nr. 36341, nr cad constructie 36341-C1	
Numar Carte Funciara		36341 a localitatii GIURGIU	
Lista actelor de proprietate		titlul de proprietate conform: - Extras 63531/2023 - Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF nr. 36341, nr cad 36341 mun. Giurgiu.	
Utilizarea actuala a imobilului		Ocupat de proprietar	
Cea mai buna utilizare		Administrativ/spatiu de birouri	
Ocupanti:		Proprietar: ☐	A. Chirias: ☒ Libera: ☐
Suprafete (mp)			
	Constructie	Ac = 369 mp masurata la sol din care 83,24 ocupat de farmacie	Au = 55,47 mp conform documente prezentate de beneficiar
	Teren	Total 489 mp, din care 110,315 mp detinut in indiviziune	
Descrierea zonei si a amplasamentului		Giurgiu str. Ierusalim 3000 nr 5-9, zona mediana a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada Ierusalim 3000. Curent electric, gaze, canalizare, si apa.	

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Imobilul a fost construit in anul 1930, modernizare appx 2000 in scop comercial - cladire comerciala si administrativa.		
Tip constructie (structura)	Structura de rezistenta este realizata din cadre din beton armat, inchideri perimetrare din zidarie, acoperis din tigla metalica asezat pe astereala din lemn. Finisaje de birou/spatiu comercial.		
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	Constructia C1 are regim de inaltime P. Tamplaria este realizata din PVC, linoleum in spatiul medical si hol, var lavabil in incaperi. Spatiul este dotat cu instalatii electrice si sanitare functionale, centrala termica functionala. Finisajele realizate in procent de 100%, nivel mediu.		
Descriere teren	Deschidere la strada	Deschidere la str. Ierusalim 3000	
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	☒	Pe proprietate
	Incalzire	☐	Pe proprietate
	Alimentare cu apa	☒	Pe proprietate
	Alimentare cu gaze	☒	Pe proprietate
	Canalizare	☒	Pe proprietate
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	☐ DA ☒ NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU		

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Nu au fost identificate ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie.	
Concluzie privind imobilul evaluat	Imobilul are un aspect ingrijit. Evaluatorul nu are cunostinte despre existenta vreunei expertize tehnice a cladirii, privind starea tehnica a acesteia si eventuala incadrare la unul din gradele de risc seismic (I, II sau III).	
Abordari in evaluare:	S-au aplicat abordarea prin venit - metoda capitalizarii veniturilor si cost	
Abordarea prin venit	198.000 LEI	39.986 EUR
Abordarea prin cost	188.000 LEI	37.929 EUR
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	LEI	EUR
	198.000	39.986
Valoare redeventa din concesiune/an	7928,48 lei respectiv 660,7 lei/luna	1600 EUR/AN
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9503 Lei	

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CUPRINS

1. CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
1.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	6
1.3. Scopul evaluarii	7
1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii	8
1.5. Tipul valorii	8
1.6. Data evaluarii	8
1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii	8
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	8
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	8
1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	8
1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele	9
1.12. Forma raportului	9
1.13. Data raportului	9
2. CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. Date despre proprietatea subiect	10
2.2. Date despre aria de piata	11
2.3. Date despre proprietati comparabile	11
3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	12
3.1. Piata imobiliara specifica	12
3.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)	13
4. CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	14
4.1. Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	14
4.2. Abordarea prin piata	14
4.3. Abordarea prin venit	14
4.4. Abordarea prin cost	14
4.5. Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	15
5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	16
5.1. Analiza rezultatelor evaluarii	16
5.2. Concluzia asupra valorii	16
5.3. Mentiiuni tranzitorii	17
ANEXE	18
TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2023. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, elaboratorul semnează si parafează prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declarăm ca ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

LAURENTIU EMIL VIERU

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LEGITIMATIE

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU in calitate de persoană juridica.

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU.

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client si Prestator.

1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

In determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de catre Client pentru **determinarea redeventei din concesiune in conditiile recuperarii valorii de piata a imobilului in 25 de ani, conform solicitarii clientului.**

Evaluarea² nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Proprietatea este situata in str. Ierusalim 3000 nr 5-9 jud. Giurgiu, mun. Giurgiu.

1.4.2 Identificare cadastrala

¹ prin "evaluare" se intelege activitatea de evaluare prin care se determina valoarea estimata

² prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF. nr. 36341 mun. Giurgiu, nr cad constructie 36341-C1.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății comerciale compusă din teren intravilan detinut în indiviziune și C1 - spațiu cu utilizare comercială, proprietatea Primăria Giurgiu, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3 Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului PRIMĂRIA GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din contractul de vânzare cumpărare cu Încheiere de Autentificare 565/2019 NP Marina Claudiu Cornel.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mențiuni cu privire la ipotecă și/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras sunt înscrise privilegiile în favoarea PRIMĂRIA GIURGIU.

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață în scopul concesiunii cu o perioadă de recuperare a valorii de 25 de ani, definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9503 lei**

1.6. DATA EVALUĂRII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **07.07.2023**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUĂRII

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



³Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări si/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul si constructiile edificate pe teren, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost facute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate natura și sursa informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informații:

- **furnizate de către client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:

- Extras 63531/2023, OCPI Giurgiu;
- Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF. nr. 36341, nr cad clădire 36341-C1 mun. Giurgiu.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate al imobilului este liber de sarcini.

ii. **din surse publice:**

- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate - www.cauta-imobiliare.ro, www.olx.ro.
- cataloage de cost pentru estimarea costului de înlocuire – Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL București

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1 Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

1.9.2 Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze și ipoteze speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze: evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviolate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, structura fizica si fundatia constructiei, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.
- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale: determinarea redeventei din concesiune in conditiile recuperarii valorii de piata a imobilului in 25 de ani, conform solicitarii clientului.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- prezentul raport este realizat in scopul garantarii imprumutului si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatori ai raportului;

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV⁴) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convinge și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 12.07.2023.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat in data de 07.07.2023. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului beneficiarului in calitate de reprezentant al clientului, la exterior, cuprinzand amplasamentul si constructia edificata pe teren si la interiorul cladirii. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale

⁴ SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi diminuată. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Giurgiu, str. Ierusalim 3000 nr 5-9, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada Ierusalim 3000.
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** cladirea este utilizata la data inspectiei
- **utilitati** - retea urbana de energie electrica, apa, canalizare, gaze
- **utilizarea imobilelor din vecinatatea amplasamentului:** rezidentiale si comerciale

2.1.3 INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul constructiei de baza** - cladire tip administrativ/birouri
- i. **regim de inaltime** – P
- ii. **anul construirii** – cca 2000
- iii. **sistem constructiv** – fundatie din beton armat, inchideri perimetrare din bca, acoperis tip tigla metalica pe astereala din lemn.

Caracteristici fizice ale constructiei subiect

Constructia C1 spatiu comercial, are o suprafata construita de 369 mp si suprafata utila de 245 mp. Este construit pe fundatie din beton armat, structura bca, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tigla metalica. Tâmplăria exterioara este din PVC cu geam termopan. Finisajele sunt medii: pardoseli din beton

⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



acoperit cu linoleum, zugraveli lavabile, placaje faianta in spatii pentru depozitare. Spatiul nu este bransat de la incalzirea centralizata, centrala termica montata, functionala.

La data evaluarii proprietatea este utilizata. Nu sunt necesare interventii pentru utilizare.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piata la nivel de zona.

Din punct de vedere economic, este o zona cu economie activa si somaj redus.

Imobilul are amplasare favorabila, poluarea este in limite normale. Ambient civilizat.

Imobilul este situat in localitatea Giurgiu, str. Ierusalim 3000 nr 5-9. Din punct de vedere edilitar, este zona in dezvoltare – sunt finalizate sau in curs de finalizare proiecte rezidentiale si comerciale.

Imobilul are amplasare favorabila, poluarea este in limite normale. Ambient civilizat.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie **sensibile** la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si **influentate** de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioadă de stagnare. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate sau oferite spre vânzare sau închiriere:

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/50-mp-spatiu-comercial-inchiriat-giurgiu-giurgiu-6915476>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-suprafata-utila-90-mp-bd-cfr-giurgiu/640053h9986g7d691713i41495668f31.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/7f1d3ii5h6fh7fe52g72890he6dghh6d.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/eddge945471i76e012dfd69e2hgif8h1.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/de-inchiriat-spatiu-comercial-giurgiu/2dei8id793557540183588fi02561h76.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-situat-central-in-orasul-giurgiu-IDf4kDS.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDeEkk7.html>

Proprietățile imobiliare comparabile sunt amplasate în localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiul de piață realizat de evaluator, spațiile comerciale oferite la vânzare cu amplasament similar au valori cuprinse între 550-800 euro/mp, funcție de amplasare și dotări.

- i. informații despre costuri de construire

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Din informatiile culese de evaluator, costul de construire pentru spatii comerciale tip magazin este de appx 650 eur/mp.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, deprecieri

In zona de amplasare a imobilului evaluat (median) sunt amplasate constructii specifice rezidentiale si comerciale. Zona de interes este in stagnare, se realizeaza proiecte imobiliare de mici dimensiuni, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 0% conform analiza de piata.

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa 2. Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate in urma verificarilor sunt prezentate in Capitolul 2.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*⁶.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata spatiilor comerciale tip birouri amplasate in zona mediana a municipiului Giurgiu. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe

⁶ SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

3.1.3. OFERTA

Oferta de proprietati imobiliare este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi” (construite in general inainte de 1990) si cele „noi” (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (blocuri si case/ vile), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de spatii comerciale ramane apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi spatii fiind caracterizata fie prin livrarea unor proiecte incepute inainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata – spatiu comercial independent , aceasta se identifica cu proprietatile comerciale de dimensiuni mici/medii din zona mediana a mun. Giurgiu. Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre inchiriere la data evaluarii constau din proprietati similare ca varsta și localizare, cu preturi cuprinse intre 6,5 - 12 euro/mp. Proprietatile similare ofertate la vanzare sunt amplasate in zone specializate pentru comert si administrativ.

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19

obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁸

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a spatiilor comerciale situate in zona mediana a municipiului Giurgiu, balanta inclina major in favoarea ofertei.

In baza informatiilor prezentate referitoare la tranzactii incheiate, a informatiilor privind oferte de spatii birouri pentru vanzare si inchiriere, in urma analizei si interpretarii datelor, in cele ce urmeaza am realizat o delimitare a subpietelor si o sinteza a valorilor.

În ceea ce privește gradul de neocupare, aici trebuie făcută o diferențiere între cladirile de birouri din zonele mediane ale localitatii, și cele aferente spatiilor industriale. Diferențierea este necesară, datorită strategiilor aplicate eterogen în cele două domenii.

Avand in vedere analiza de piata efectuata cu privire la cladirile comerciale, gradul de neocupare în această zonă de aproximativ 10-15%.

Situația actuală

Oferta pentru închirieri de spatii de birouri

Oferta de proprietăți de tip spatii birouri pentru închiriere în mun. Giurgiu se manifestă din partea următorilor participanți pe piață:

- proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spațiilor;
- proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile;

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chirii practice pe piața din Giurgiu, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și modernizarea acestor spații într-un interval de timp de 10-15 ani.

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14



Numărul de proprietăți de tip comercial oferite spre închiriere a crescut, majoritatea preferând să închirieze decât să vândă. În ceea ce privește spațiile comerciale oferite spre închiriere, în localitatea Giurgiu, oferta este relativ mare.

Cererea de spații birouri

Cererea potențială de proprietăți de tip cladiri de birouri si comerciale este in stagnare.

O parte din potentialii cumparatori se orientează spre construirea de cladiri de birouri motivația fiind faptul că diferența între prețul de cumpărare și cel de construire se regăsește în avantajele care rezultă din deținerea unei cladiri noi, moderne, care nu necesită adecvări sau compartimentări

Rata de neocupare si rata de capitalizare

Rata de neocupare medie este de 9-12% conform studiilor de piata realizate de CBRE Romania, Colliers, Darian, Jones Lang LaSalle, etc prezentate in revista Valoarea, oriunde este ea. In zona in care se afla imobilul evaluat rata de neocupare este cuprinsa intre 10-15%

In zona mediana, rata de capitalizare se incadreaza in intervalul 8,4% -8,7% conform studiu de piata realizat de evaluator.

Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale

În ceea ce privește cererea pentru închirierea de spatii de birouri aceasta a inregistrat o stagnare în ultima perioadă . Valorile ofertate ale proprietatilor comerciale scoase la vanzare nu au inregistrat cresteri in ultima perioada, fapt datorat si crizei generate de starea conflictuala in care ne aflam de la mijlocul lunii martie 2022.

Echilibrul pieței

Piața proprietăților imobiliare comerciale este în stagnare la nivelul orașului Giurgiu. Numărul tranzacțiilor este mediu, marea majoritate preferând să închirieze, nu să vândă.

În baza informațiilor prezentate, referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte de spații de birouri pentru vânzare și închiriere, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează, am realizat o delimitare a subpiețelor și o sinteză a valorilor.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor și a chiriilor, precum și nivelurile de preț percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale amplasamentelor pe fiecare zonă în parte. În urma analizei au rezultat următoarele intervale de tranzacționare și chiriile aferente, pe baza cărora au fost estimate ratele de capitalizare. Cele mai cautate zone sunt zona centrala.

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.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotații ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro, respectiv preturile de vanzare pentru terenuri/spatii comerciale sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea este scazuta fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea evaluata, acesta se identifica cu proprietatile cu destinatie de spatii birouri amplasate in zone cu vad specific activitatilor bancare e cu toate facilitatile asigurate, care ofera caracteristici superioare, in special prin prisma amplasamentului.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2022 ca fiind:

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



"Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare."

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative.

Conform analizei de piață realizate de evaluator, spațiile comerciale similare ca suprafața proprietății analizate au o valoare de închiriere de cca 6.5 - 12 eur/mp. În anexe sunt prezentate ofertele analizate.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea administrativă este cea mai bună.

1. spațiu industrial – proprietatea este amplasată în zona rezidențială, fără acces pentru utilaje industriale, ca atare această utilizare nu este permisă legal

2. spațiu comercial – conform utilizare actuală realizată prin autorizație eliberată de Primărie.

Conform informațiilor primite de la client și a verificării ofertelor de închiriere anterioare, spații similare au fost oferite la închiriere la valoarea de 7eur/mp pentru care au fost primite solicitări de ofertă.

3. Proprietate rezidențială – dotările, facilitățile sunt specifice unui spațiu cu utilizare administrativă, modificările necesare (toaletă, încălzire etc) nu justifică schimbarea destinației.

4. teren liber - pentru determinarea oportunității utilizării ca teren liber, evaluatorul a raportat valoarea proprietății în ipoteza închirierii pentru spații birouri la valoarea terenului liber. Valorile sunt sensibil egale.

În aceste condiții, CMBU este utilizarea ca spațiu birouri.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață, se bazează pe informații de piață. Deși în formularea unei concluzii asupra valorii de piață în scopul garantării împrumutului, pot fi utilizate cele trei abordări indicate în SEV 100-Cadrul general, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată, încât nu există date suficiente pentru a se utiliza fie abordarea prin piață, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliară să fie privită ca fiind o garanție admisibilă. Ca urmare, abordarea prin cost este rareori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicității valorii determinate prin utilizarea altei abordări.⁹

Alegerea lor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării. În cazul de față au fost utilizate abordările prin cost și venit, iar prezentarea acestora și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost aplicată una dintre **tehnicele cantitative**, respectiv **analiza pe perechi de date**. Informațiile privind vânzarile comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferențele între proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Elementele de comparație includ: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață,

⁹ SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului, G4



localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Evaluatorul nu a identificat proprietati similare ofertate la vanzare in conditiile utilizarii terenului in indiviziune, ca atare aceasta abordare nu este utilizata.

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

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 evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include doua metode de baza:

- **Capitalizarea venitului**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- **(VBP)** venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- **(VBE)** venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piata¹⁰ este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Valoarea medie a chiriilor pentru spatii de birou amenajate in zona mediana este de 6,5 - 10 eur, incadrata de marginile 6 - 12 eur. Rata de capitalizare determinata de evaluator pe baza proprietatilor similare ofertate la vanzare /inchiriere este de 8,6% in conditiile unei rate de neocupare de 12,5% (doua luni/an) si cheltuieli aferente proprietarului de 3%.

Suprafata de calcul pentru abordarea prin venit este de cca 55 mp suprafata utila, corespunzator documente puse la dispozitie de catre proprietar.

4.4. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.¹¹

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierei). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

¹⁰ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

¹¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

1. Estimarea valorii terenului in ipoteza liber de constructii (cand este cazul);
2. Estimarea costurilor de inlocuire a constructiilor edificate pe teren;
3. Estimarea tuturor deprecierilor (fizice, functionale si economice) si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul va fi evaluat utilizat metoda prin comparatii directe.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.¹²

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara
2. Metoda varsta-durata de viata
3. Metoda segregarii

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea externa este calculata pentru o uzura a unui spatiu comercial cu varsta de 1-2 ani.
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Constructia este noua realizata dupa proiect in conformitate cu cerintele actuale, ca atare nu este identificata depreciere functionala.

Deprecierea externa – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea externa a fost calculata pe baza informatiilor de piata, cca 0%.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
-	-	198.000	39.986	188.000	37.929

4.6. RISCURI

Avand in vedere riscurile specifice ale pietei imobiliare, pentru subiectul evaluat exista un risc ridicat tinand seama de tendinta si evolutia pietei actuale.

Avand in vedere configuratia si tipul proprietatii (referitoare la: tipul proprietatii imobiliare, amplasarea in cadrul incintei si al zonei, utilizarile posibile, delimitarea fizica, dotarea cu utilitati si starea tehnica a constructiilor), consideram ca evaluarea este adecvata scopului propus atat timp cat nu se produc modificari semnificative privind situatia juridica, starea fizica sau aparitia altor factori care pot influenta valoarea.

Suplimentar se considera ca este urmat un marketing adecvat si o expunere pe piata corespunzatoare, tinand cont de volumul mediu de unitati cu potential comercial si de putere de absorbtie a pietei in contextul economic actual de scadere a interesului investitional si de limitare a creditarii către un segment din potentialii cumparatori.

Astfel din punct de vedere al pretabilitatii ca si garantie bancara, proprietatea subiect este:

- fara „restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”.

Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru activul evaluat exista următoarele riscuri:

- puterea de cumparare mare necesara pentru potentialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimtite pe piata sunt:

- reducerea numărului de potentiali cumparatori la cei cu putere financiara relativ mare;

- necesitatea expunerii un timp mai indelungat pe piata si efectuarea unei prezentari speciale care sa se

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



adreseze exclusiv potentialilor cumparatori, astfel incat sa existe un "marketing adecvat", in intelesul definitiei "valorii de piata".

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul vanzarii, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin venit** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata. Pentru **abordarea prin venit** au fost utilizate date de intrare si ipotezele care ar fi adoptate de catre participantii de pe piata. In **abordarea prin cost** s-a determinat costul si deprecierea aferente unui activ cu aceeasi utilitate, prin intermediul analizei costurilor si deprecierei existente pe piata.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin venit** s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul mediu de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere mediu al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin venit** este singura **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – **determinarea redeventei din concesiune in conditiile recuperarii valorii de piata a imobilului in 25 de ani, conform solicitarii beneficiarului.**

valoare de piata recomandata	
ABORDAREA PRIN VENIT	
lei	euro
198.000	39.986

Valorile nu sunt afectate de TVA

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

VIERU LAURENTIU EMIL

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2. Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al clientului, poate fi realizata de catre evaluatori interni sau de catre evaluatori externi, la solicitarea beneficiarului. Aceasta actiune va fi realizata de catre evaluatori autorizati, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceeasi cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.
- 5.3.3. Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.
- 5.3.4. Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.
- 5.3.5. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
 - fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

ANEXE

- Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii
- Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile
- Anexa Nr. 3 - Fotografii
- Anexa Nr. 4 - Localizare
- Anexa Nr. 5 - Acte

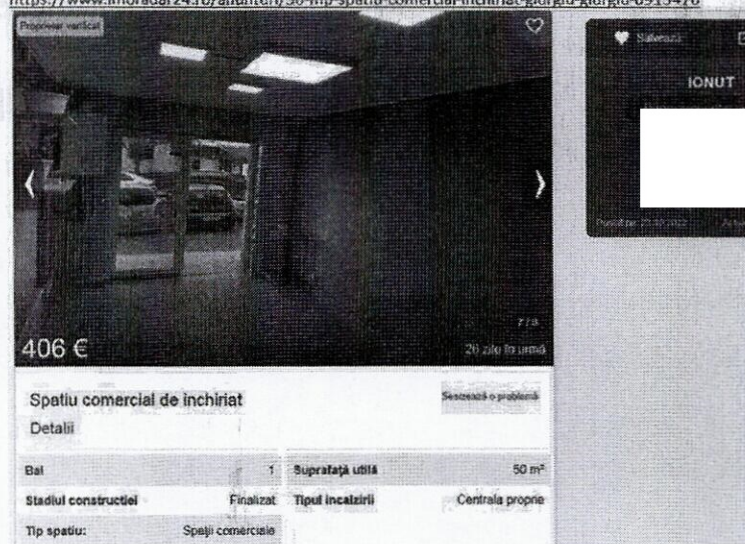
1. Estimarea valorii proprietatii prin venit

A. Venituri				B. Costuri si cheltuieli			
Spatiu / utilizare	suprafata utila	Chirie (€)				%	Valoare €
		unitara	lunara	anuala			
1 spatiu com	55.47	6.90	383	4,593	Rata de neocupare	12.50%	574
2	0.00	0.00	0	0	Impozit pe proprietate	1.30%	460
3			0	0	Asigurare cladiri	0.50%	60
4			0	0	Chelt af propr	3.00%	60
Venituri din chirii	55.47	6.90	383	4,593	Costuri cumulate		1,154
A. Venit brut din inchiriere				4,593	B. Costuri totale		1,154
A.1. Venit brut efectiv				4,019			
C. Venit net din inchiriere							3,439
D. Rata de capitalizare						8.6%	
E. Valoare de piata							39,986
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea							
G.				4,9503 lei	198,012 lei		39,986 €
					198,000 lei		40,000 €

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.lmoradar24.ro/anunturi/50-mp-spatiu-comercial-inchiriat-giurgiu-giurgiu-6915476>



Proprietar verificat

406 €

Spatiu comercial de inchiriat

Detalii

Bai	1	Suprafata utila	50 m²
Stadiul constructiei	Finalizat	Tipul incalzirii	Centrala proprie
Tip spatiu:	Spatii comerciale		

Sensibil o problemă

IONUT

Proiectat pe 12.10.2018

Comparabila utilizata pentru determinarea chiriei pentru spatiu util de 55 mp, marja de negociere de cca 15% (6,9 eur/mp)

Determinarea ratei de capitalizare

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
 CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

A. Venituri						B. Costuri si cheltuieli					
	Spatiu / uti	suprafata	Chirie (€)				%				Valoare €
			unitara	lunara	anuala						
1	sp com	70.00	10.00	700	8,400	Rata de neoc	12.50%				1,260
2	depozit sub	70.00	2.00	140	1,680	Impozit pe pr	1.30%				600
3				0	0	Asigurare cla	0.50%				150
4				0	0						
5				0	0	Chelt af prop	3.50%				309
	Venituri dir	140.00	6.00	840	10,080	Costuri cumulate					2,319
A.	Venit brut din inchiriere				10,080	B.	Costuri totale				2,319
A.1.	Venit brut efectiv				8,820						
C.	Venit net din inchiriere										7,761
D.	Rata de capitalizare						8.7%				
E.	Valoare de piata										89,210
F.	Elemente aditionale care afecteaza valoarea										
										valoare negociata 89000 eur	
G.							0 lei				89,210 €
https://www.imoradar24.ro/anunturi/50-mp-spatiu-comercial-inchiriat-giurgiu-giurgiu-6915476											
https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-in-giurgiu-posibilitate-de-achitare-in-rate-IDfUdan.html											
A. Venituri						B. Costuri si cheltuieli					
	Spatiu / uti	suprafata	Chirie (€)				%				Valoare €
			unitara	lunara	anuala						
1	sp com	150.00	8.00	1,200	14,400	Rata de neoc	12.50%				1,800
2		0.00	0.00	0	0	Impozit pe pr	1.30%				1,100
3				0	0	Asigurare cla	0.50%				200
4				0	0						
5				0	0	Chelt af prop	5.00%				630
	Venituri dir	150.00	8.00	1,200	14,400	Costuri cumulate					3,730
A.	Venit brut din inchiriere				14,400	B.	Costuri totale				3,730
A.1.	Venit brut efectiv				12,600						
C.	Venit net din inchiriere										10,670
D.	Rata de capitalizare						8.6%				
E.	Valoare de piata										124,070
F.	Elemente aditionale care afecteaza valoarea										
										valoare negociata 124000 eur	
G.							0 lei				124,070 €
https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDeEkk7.html											
https://www.imoradar24.ro/anunturi/50-mp-spatiu-comercial-inchiriat-giurgiu-giurgiu-6915476											

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli				
	Spatiu / uti	suprafata	Chirie (€)				%		Valoare €
			unitara	lunara	anuala				
1	birouri	97.00	10.00	970	11,640	Rata de neoc	12.50%		1,455
2		0.00	0.00	0	0	Impozit pe pr	1.30%		600
3				0	0	Asigurare cla	0.50%		200
4				0	0				
5				0	0	Chelt af propr	1.00%		102
	Venituri din	97.00	10.00	970	11,640	Costuri cumulate			2,357
A. Venit brut din inchiriere					11,640	B. Costuri totale			2,357
A.1. Venit brut efectiv					10,185				
C. Venit net din inchiriere									9,283
D. Rata de capitalizare						8.4%			
E. Valoare de piata									110,514
G.						0 lei			110,514 €

<https://www.olx.ro/oferta/vind-intr-un-imobil-ultracentral-etaj1-pt-birouri-sau-alta-activitate-IDb9K2t.html#5de4e41672>

3. valoarea constructiei determinata prin abordarea prin cost

Valoarea proprietatii determinata prin abordarea prin cost

CLĂDIRE PARTER FĂRĂ SUBSOL CU DESTINAȚIA MAGAZIN					0	369
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2022-2023	cost curent 2022-2023	
Structură	Grad 8	8STRMAGP	798.3	1.7442	1,392.4	513793.703
Finisaj interior		FINIEMAGP	482.2	2.3044	1,111.2	410026.04
Instalații electrice		INELMAGP	290.8	1.4634	425.6	157030.43
Instalații sanitare		ISAMAGP	63.7	1.9168	122.1	45054.959
Instalații de încălzire		INCMAGP	80.3	2.1131	169.7	62612.6322
Finisaj cu tencuială	FVINAR		149.4	1.8040	269.5	22,317.1
Învelitoare tablă Lindab		INVTL	340.4	2.2448	551.2	203392.8
VARSTA/ANI	25				total ftva	1,188,426.6
uzura fizica tab 1	40.00%	475,371			total ftva/mp	3,220.67
valoare impozabila		713,056			total eur ftva/mp	650.600643

determinarea valorii de piata pentru teren in abordarea prin cost
metoda extractiei

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la studiu final	Cost E/mp actual	Valoare la studiu actual	Structura	Instalati	Anvelopa	Finisaje	25% TOTAL	Valoare depreciata fizic	Depreciata funct	Depreciata ext	Valoare ramasa Euro
case	53.00	906 €	905.62 €	100%	47,998 €	905.62 €	47,998 €	46.25%	10.00%	10.00%	13.33%	25.33%	35,838	0.00%	24.00%	27,237 €
TOTAL																

Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Cornelii Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Val ramasa constructie de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Cornelii Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Val ramasa teren de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Cornelii Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Valoare teren de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Cornelii Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Valoare negociata proprietate de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Cornelii Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Valoare unitara teren de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Cornelii Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

ajustare pentru panta - 15%

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la studiu final	Cost E/mp actual	Valoare la studiu actual	Structura	Instalati	Anvelopa	Finisaje	25% TOTAL	Valoare depreciata fizic	Depreciata funct	Depreciata ext	Valoare ramasa Euro
case	100.00	906 €	906.00 €	100%	90,600 €	906.00 €	90,600 €	13.75%	25.00%	25.00%	33.33%	22.58%	70,140	0.00%	24.00%	53,306 €

Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Cornelii Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Val ramasa constructie de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Cornelii Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Val ramasa teren de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Cornelii Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Valoare teren de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Cornelii Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Valoare negociata proprietate de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Cornelii Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Valoare unitara teren de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Cornelii Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

ajustare pentru panta - 15%

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc 1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

Construcție	SC - mp	Cost de nou E/mp E/mp fara TVA	Cost de finaliza re %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Structura	Instalatii	Anvelopa	Finisaje	Valoare depreci ata fizic	Depreci funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro
farmacie	83.24	651 €	650.64 €	100%	54,159 €	650.64 €	54,159 €	28.75%	50.00%	37.50%	32.71%	0.00%	0.00%	36,444 €
TOTAL														36,444

Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Valoare ramasa construc	36,444 €	180,410 Lei
Valoare teren	1,485 €	7,351 Lei
Valoare totala proprietat	37,929 €	187,761 Lei

Curs Euro 4.9503

Comparabile utilizate pentru determinarea valorii terenului/alocare afferent Su constructie = 110 mp
Comparabile

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-livada-giurgiu-intrarea-merisor-nr-7-IDwlyE>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Diana
Donațian

laurentiu vieru

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Gorj) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Teren intravilan /Livada Giurgiu-Intrarea Merisor nr. 7

32 000 €

Giurgiu (Judet), Giurgiu, Giurgiu (Judet)

12 €/m²

Suprafață	2.640 m²
Locație	urbana
Vizionare la distanță	da

Tip teren	Cere informații
Dimensiuni	Cere informații
Tip vânzător	privat

Descriere

Teren intravilan situat in localitatea Giurgiu. In prezent terenul dispune de o casa batraneasca formata din doua camere si o anexa. Mentionez faptul ca terenul este racordat la toate utilitatile. Perfect pentru amenajarea unui livezi, culturi, case de vacanta. Mentionez faptul ca pretul este negociabil si accept schimburi.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



<https://www.storia.ro/ro/oferta/lot-teren-1000-mp-pentru-casa-IDukXh>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Nicuşor Enciu
Agente
073

laurentiu vieru

la

Alege motivul pentru com

Introdu mesajul tău

Administratorul acestor date este
Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesaj

Lot teren 1000 mp, pentru casa

Giurgiu (judet), Strada Trandafirilor nui, Giurgiu (judet), Sabareni, Giurgiu (judet), Sabareni

14 000 €

14 €/m²

[Propune un pret](#)

Suprafață	1.000 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan constructibil 1000 mp, in Sabareni, cu acces prin strada Trandafirilor.
Este situat la aproximativ 200 m de rețeaua de curent electric si de cea de gaze naturale.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-soseaua-alexandriei-IDwMx1>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Teren intravilan de Vanzare Șoseaua Alexandriei

7 €

Giurgiu (judet), Giurgiu, Giurgiu (judet)

Rata estimată: 0 RON /luna

Avans: 5 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață 2.000 m² Tip teren Cere informații

Vand teren intravilan în zona Șoseaua Alexandriei Giurgiu. Suprafață 2.000m²

Terenul se afla cu drumu direct în șoseaua Alexandriei.

Deschidere 25m

Preț: 7€ negociabil

1



Real Estate Niroif
Agentie

laurentiu vieru

Sunt interesat de aceasta proprietate
as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc

Administratorul acestor date este S.C. CIL
Services S.R.L. (Slobozia) **mai mult**

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-casa-in-giurgiu-IDfH1ll.html>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



PRIVAT ⓘ

stanstellan1971

LOCALIZARE

Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Că umare, legile privind drepturile con

Aară mai multe ✓

Publicitate

Postat 04 aprilie 2023

De vanzare casa in Giurgiu

79 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

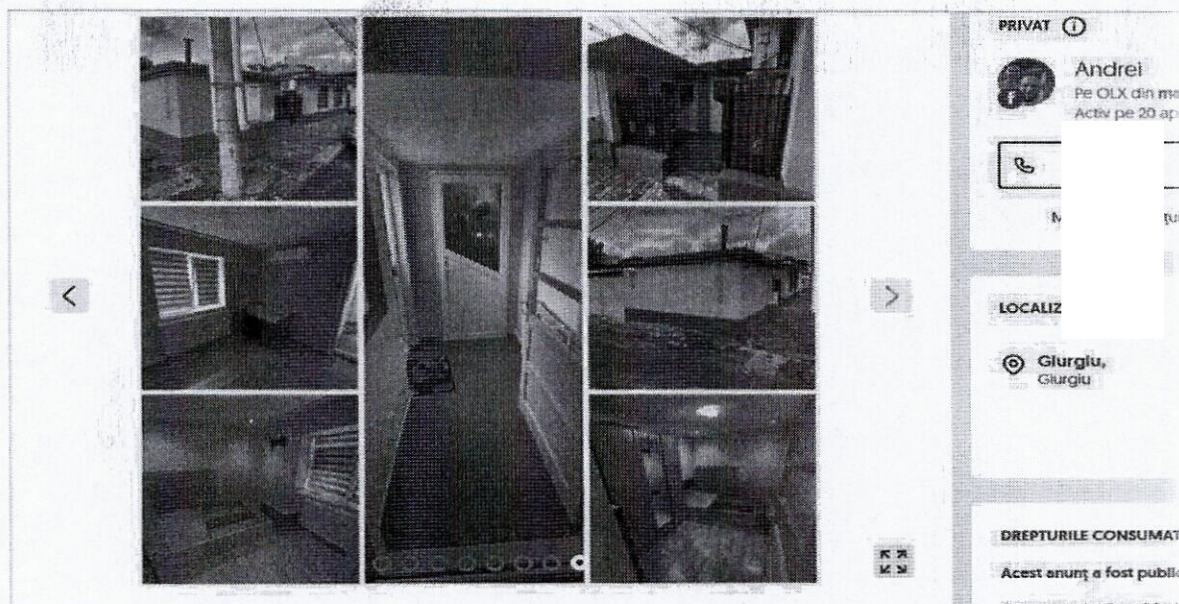
Persoana fizică Camere: 4 sau mai multe Suprafata utila: 100 mp Locuinta mobila / utilata: Partial

Vand casa P+M constructie 2012 din bca zona foarte buna teatrul de vara sau schimb cu apartament 2 camere etaj 1/2 plus diferenta din partea dvs.Curte 45 mp.Pret 79 000 euro,negociabil.Tel 07*****88.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-schimb-cu-teren-intravilan-casa-in-orasul-giurgiu-in-zona-c-IDgzV4g.html>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Postat 07 aprilie 2023

Vand sau schimb cu teren intravilan, casa in orasul Giurgiu, in zona c

45 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Camere: 2 camere

Suprafata utila: 53 m²

Locuinta mobila / utilata: Partial

SCHIMB CU TEREN INTRAVILAN IN JURUL ORASULUI GIURGIU CU MINIM 20M DESCHIDERE LA SOSEA ASFALTATA, CU POSIBILITATE DE RACORDARE LA CURENT SI APA CURENTA (optional canalizare), MINIM 1000M2, POT OFERI SAU PRIMESC DIFERENTA IN FUNCTIE DE VALOAREA REALA A TERENULUI.

CASA NU ESTE DECOMANDATA!

Vand sau schimb casa in zona centrala a orasului Giurgiu cu 2 dormitoare, se vinde cum se vede in poze adica 80% mobilata, dotata cu aer conditionat si incalzire pe gaz cu centrala, detin carte funciara iar actele se pot face chiar si a doua zi, pentru mai multe informatii imi puteti trimite mesaj aici pe OLX sau ma puteti suna la numarul de telefon din anunt!

Cele 2 dormitoare sunt construite din caramida, holul+bucataria sunt din bolta de ciment iar baia este din BCA. Dispune de o curte mica de 7m2.

Casa se afla pe strada Gheorghe Doja Nr.31 si se poate vedea la interior numai Sambata/Duminica!

comparabile utilizate pentru determinarea ratei de capitalizare si identificarea valorii de inchiriere/mp

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/50-mp-spatiu-comercial-inchiriat-giurgiu-giurgiu-6915476>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Proprietar verificat

7/8

26 zile în urmă

406 €

IONUT

Direct proprietar verificat

Postat pe: 23.10.2022

Actualizat

Spatiu comercial de inchiriat [Sesizează o problemă](#)

Detalii

Bai	1	Suprafață utilă	50 m²
Stadiul construcției	Finalizat	Tipul încălzirii	Centrală proprie
Tip spațiu:	Spații comerciale		

Facilitati

- ✓ Apa
- ✓ Gaz
- ✓ Canalizare
- ✓ Electricitate
- ✓ Sistem alarmă

Descriere

Spatiu comercial langa Casa Carlii Are toate utilitatile (apa, curent, gaz, incalzire, alarma)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-suprafata-utila-90-mp-bd-cfr-giurgiu/640053h9986g7d691713i41495668f31.html>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Inchiriez spatiu comercial, suprafata utila 90 mp, bd. CFR, Giurgiu

📍 Giurgiu, Giurgiu Central 📍 Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata utila 90,0 m²

Descriere

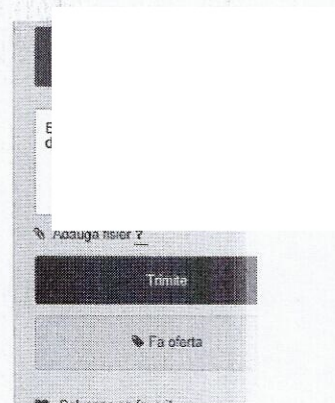
Spatiu comercial stradal, parter bloc, vis a vis de Politia Judeteana Giurgiu, in suprafata utila de 90 mp.

Pret chirie: 9 Euro / mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro

9 EUR negociabil

Valabil din 19.03.2023 14:40:31



Inchiriez spatiu comercial, suprafata utila 90 mp, bd. CFR, Giurgiu

📍 Giurgiu, Giurgiu Central 📍 Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata utila 90,0 m²

Descriere

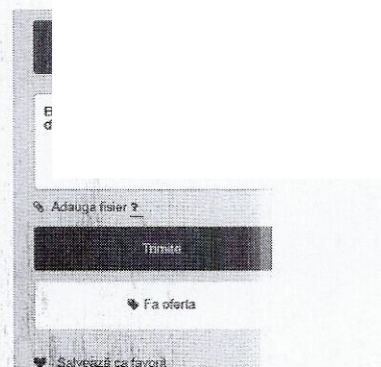
Spatiu comercial stradal, parter bloc, vis a vis de Politia Judeteana Giurgiu, in suprafata utila de 90 mp.

Pret chirie: 9 Euro / mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro

9 EUR negociabil

Valabil din 07.07.2023 09:48:10



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/7f1d3ii5h6fh7fe52g72890he6dghh6d.html>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Spatiu Comercial

1 000 EUR

9 Giurgiu, Giurgiu

Valabil din 18.03.2023 22:34:11



Specificatii

Suprafata utila 100.0 m²

Descriere

De inchiriat Spatiu Comercial

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/7f1d3ii5h6fh7fe52g72890he6dghh6d.html>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Mesi

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 696

Raporteaza



Florin

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



ExtraS Studio Galati

5000 lei salariu garantat
Incalzirea si aer conditionat si se potriveste



Spatiu Comercial

📍 Gurgiu, Gurgiu

1 000 EUR

Validat din 05.07.2023 21:28:04

Salveaza anuntul pe mai tarziu

Trimite

👉 Fa oferta

👁 Vizualizări: 711

⚠ Raporteaza



Spatiu Comercial



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/eddge945471i76e012dfd69e2hgif8h1.html>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

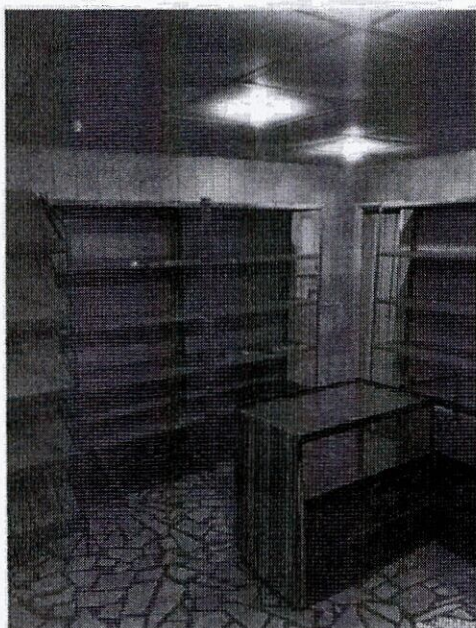
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Spațiu comercial de inchiriat

1 200 RON negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

Valabil din 18.03.2025 14:47:23



6/6



Inchiriere spatiu comercial în suprafață de 20 m p., situat în municipiul Giurgiu, adiacent Bd. Bucuresti, Bl. 53/2D, judetul Giurgiu. Spațiul are racord electric individual, este dotat cu instalatie de aer condiționat, sistem de alarmă și grup sanitar.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Valoare negociata 1000 lei/luna

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/de-inchiriat-spatiu-comercial-giurgiu/2dei8id793557540183588fi02561h76.html>

JustConta Business SRL

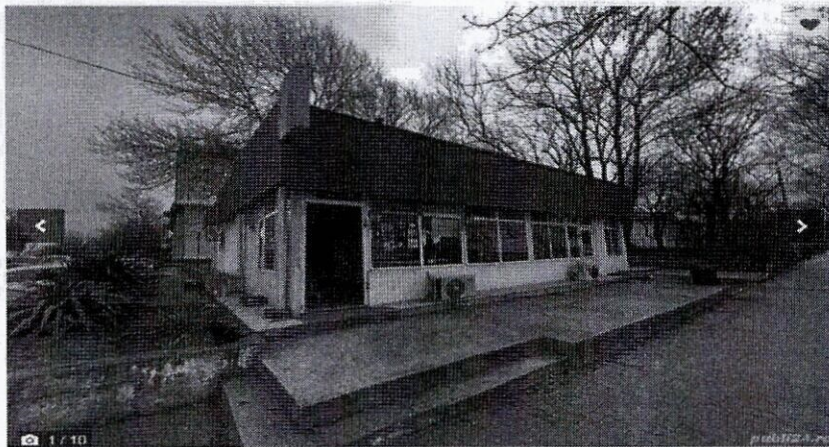
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

De inchiriat spatiu comercial Giurgiu

700 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu • Vezi pe harta

Publicat din 16.03.2023 10:27:47



De inchiriat spatiu comercial Giurgiu

950 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu • Vezi pe harta

Publicat din 03.07.2023 10:47:06



Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

Se inchiriază spațiu comercial în Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, în suprafață de 100 m²

Persoana contact: Gelu Tuculan

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Valoare negociată 650 eur/100 mp

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-situat-central-in-orasul-giurgiu-IDf4kDS.html>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Postat 20 martie 2023

De inchiriat spatiu comercial situat central in orasul Giurgiu

12,50 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere, Inchiriere

Suprafata utila: 40 m²

DESCRIERE

Spatiu comercial situat in Str. Garilor 32. In aceasta locatie s-a desfasurat activitatea Vodafone Romania. Spatiul are grup sanitar, incalzire cu AC. Suprafata 40mp. Pret 12.5 €/mp+TVA

LOCALIZARE



Giurgiu,
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATOR

Acest anunț a fost publicat

Ca urmare, legile privind d

Arată mai multe ▼

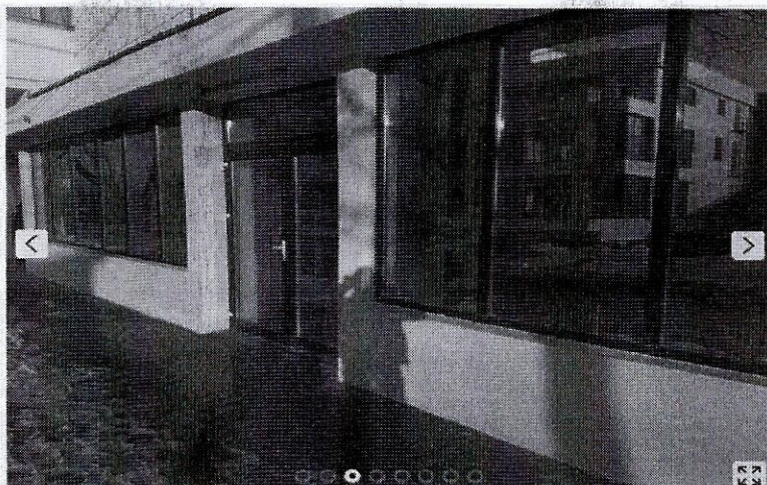
Publicitate



<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDeEkk7.html>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



PRIVAT ⓘ



cosmin cristian
Pe OLX din septembrie 2011

LOCALIZARE



Giurgiu,
Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător p

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor

Arată mai multe ▾

Postat: 06 martie 2023

Spațiu comercial

130 000 € Pretul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vânzare/închiriere: Vânzare

Suprafața utilă: 160 m²

Spațiu comercial stradal, situat pe str. 1 Decembrie 1918 (strada Olac intersecție cu str. Tineretului) vitrină 15 m, tâmplărie termopan, gresie-faianță, plafon fals, curent 380V, grup sanitar, ieșire spate aprovizionare, gaz la ușa.

Publicitate

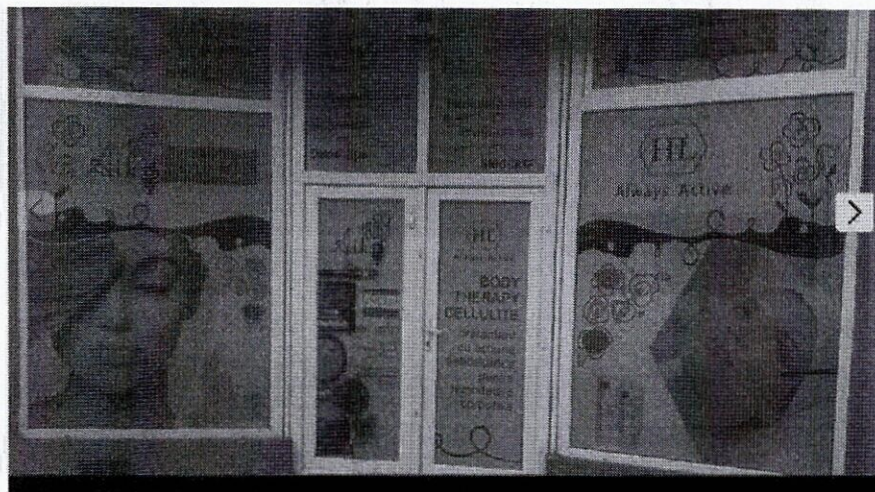


<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-in-giurgiu-posibilitate-de-achitare-in-rate-IDfUdan.html>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



000

Postat 07 martie 2023

Spatiu comercial in Giurgiu -posibilitate de achitare in rate

92 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere-Vanzare

Suprafata utila: 70 m²

DESCRIERE

Posibilitate de achitare in rate

Spatiu comercial in Giurgiu, zona centrala, strada Garii, vitrina stradala, curent trifazic, centrala proprie gaz, 3 aparate de aer conditionat, grup sanitar

70 mp + subsol 70 mp

LOCALIZARE

 Giurgiu,
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATOR

Acest anunț a fost publicat

Ca urmare, legile privind dr

Areți mai multe ▼

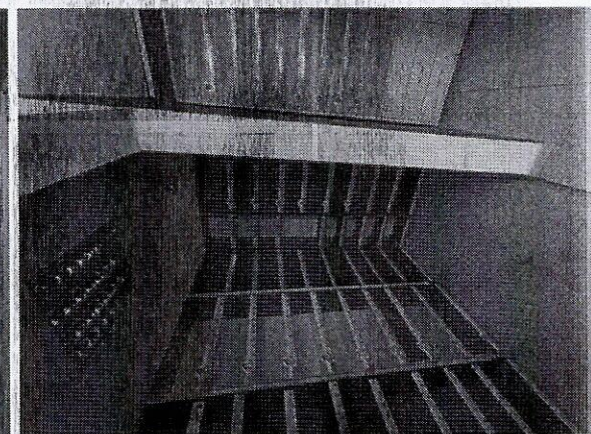
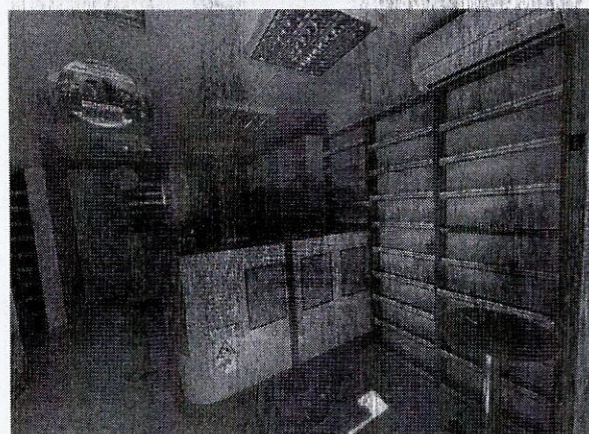
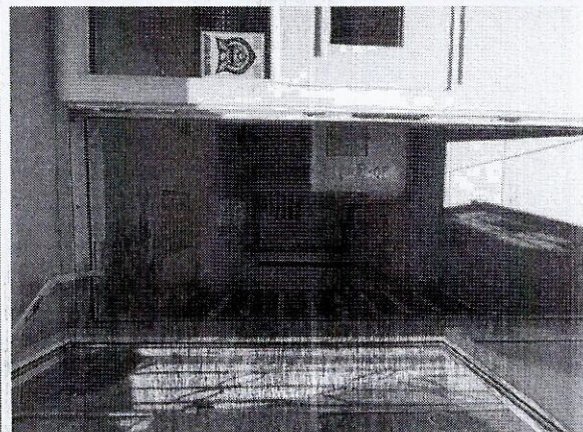
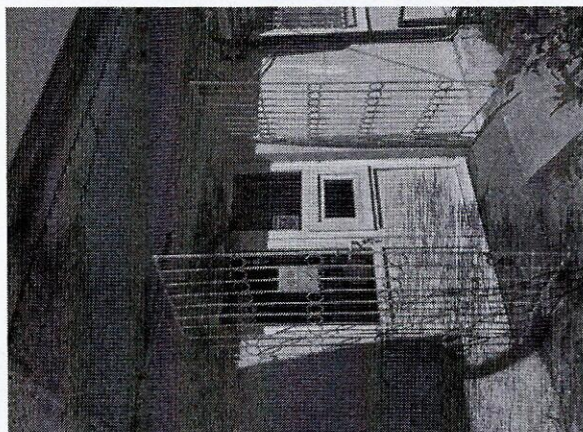
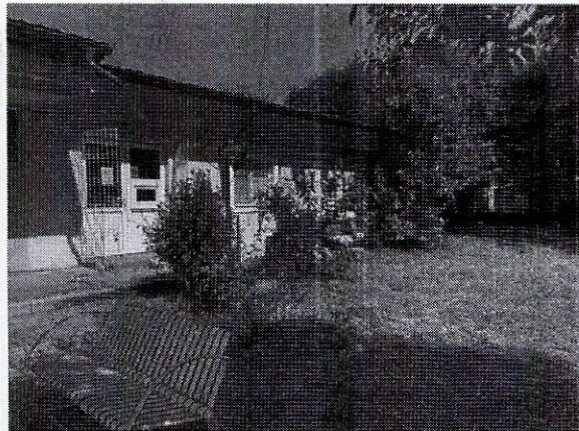
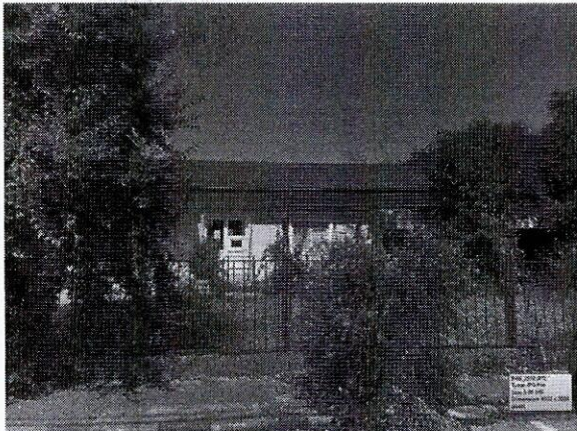
Publicitate



Fotografii reprezentative

JustConta Business SRL

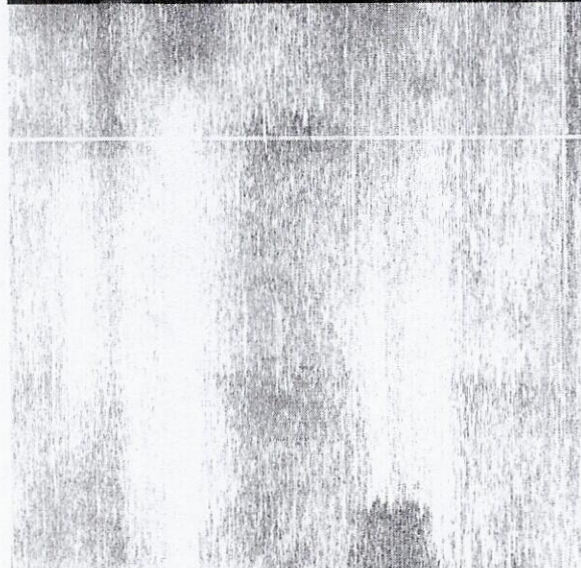
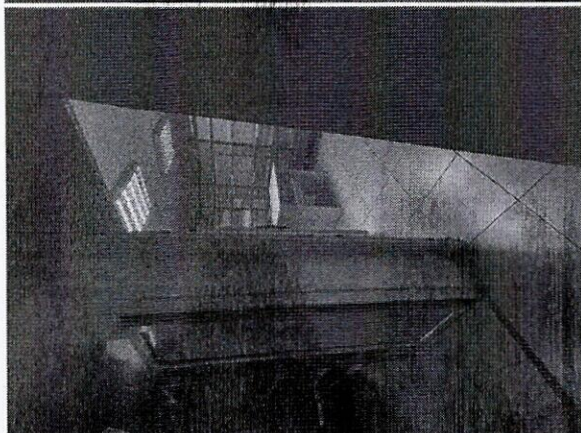
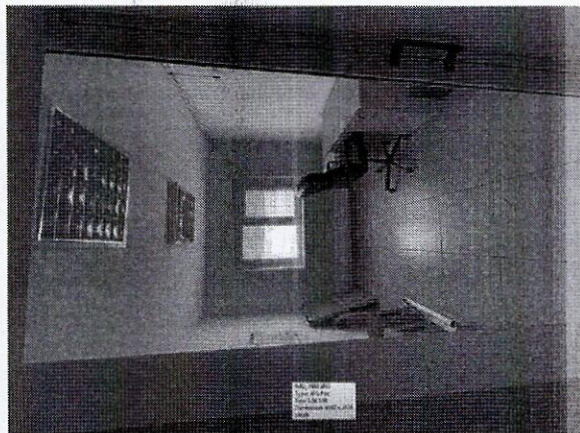
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627, 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod postal: 100044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primaria-giurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.60.373/03.07.2023

CĂTRE,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.

Bld. Tineretului, Nr.3, Bl.Z1, Et.5, Ap.34
Sector 4, București

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr. 53.779/13.06.2023, vă rugăm să procedați la încheierea Studiului de fezabilitate și Raportului de evaluare privind stabilirea redevenței pentru ocuparea spațiului în suprafața unei de 55,47 mp., suprafață construită din clădire de 6 mp., și poră indiviză din teren cu suprafața de 110.315 mp., care face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensariului nr.5-9 din strada Ierusalim 3000, identificat cu carte funciară nr. 363-1-CL-III, ap.1.

IMJ 2831.jpg
Type: jpg File
Size: 304 MB
Dimensions: 4032 x 3024
Date: 03.07.2023

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIUL
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,
STAN LIVIA

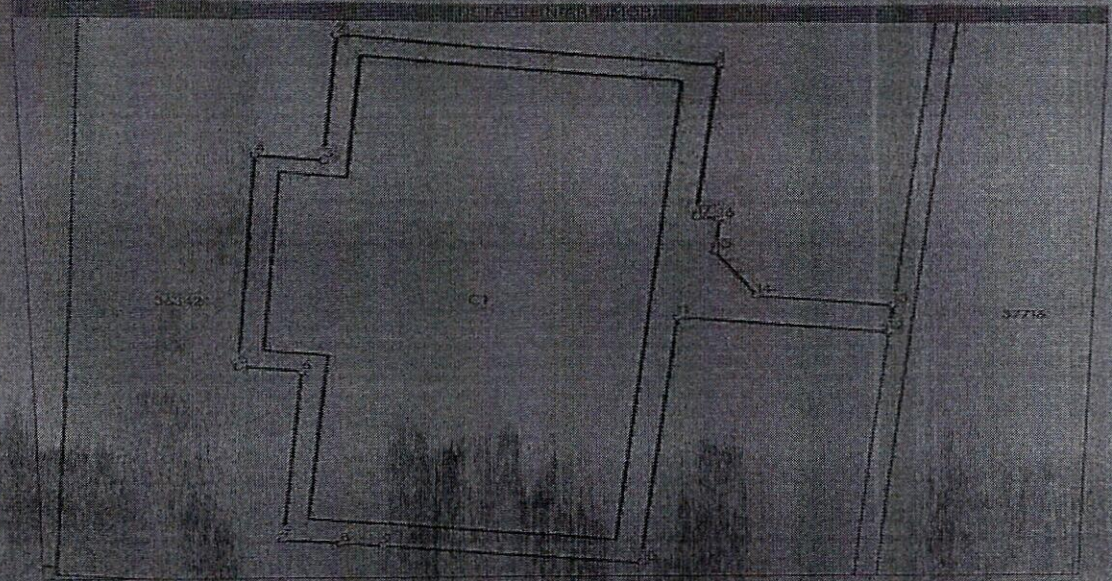
Carte Funciară Nr. 36341 Comuna/Draș/Municipiu, Giurgiu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36341	485	

* Suprafața este determinată în planul de proiectie Stereo 70.

DETALII TEREN (KISS)



Date referitoare la teren

Nr.	Categorie teren	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
1	clădire	480	
2	construcții		

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	36341/01	administrativă socială	345	construcție în 1960 mp. P.C. 1/25. Imobilul este în posesia ECA, acoperit în totalitate.

Longime cadastre

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan:

Punct	Punct	Longime cadastre
1	2	12,43
2	3	12,43
3	4	12,43
4	5	12,43
5	6	12,43
6	7	12,43
7	8	12,43
8	9	12,43
9	10	12,43
10	1	12,43

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256





ANCPI
AGENTIA NATIONALA
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara GIURGIU
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu
Giurgiu, Bd. 1907 Nr. 1, Sc. B, Tel. 0245/216444

Nr. dosar	13372
Anul	2016
Luna	03
Ziua	22

REFERAT DE ADMITERE (apartamentare)

Domnului/Domnei CUCU DORIN
Domiciliul _____

Referent la cererea înregistrată sub numărul 13372 din data 22.03.2016, va informăm:

Imobilul situat în județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 6-9 având numărul cadastral 36341-C1 a fost dezmembrat în următoarele unități individuale:

- 36341-C1-U1- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 6-9, et. P, ap. 1 având suprafața utilă de 55.42 mp
- 36341-C1-U2- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 6-9, et. P, ap. 2 având suprafața utilă de 32.45 mp
- 36341-C1-U3- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 6-9, et. P, ap. 3 având suprafața utilă de 15.06 mp
- 36341-C1-U4- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 6-9, et. P, ap. 4 având suprafața utilă de 4.27 mp
- 36341-C1-U5- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 6-9, et. P, ap. 5 având suprafața utilă de 19.24 mp
- 36341-C1-U6- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 6-9, et. P, ap. 6 având suprafața utilă de 11.10 mp
- 36341-C1-U7- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 6-9, et. P, ap. 7 având suprafața utilă de 4.25 mp
- 36341-C1-U8- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 6-9, et. P, ap. 8 având suprafața utilă de 14.73 mp
- 36341-C1-U9- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 6-9, et. P, ap. 9 având suprafața utilă de 32.08 mp
- 36341-C1-U10- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 6-9, et. P, ap. 10 având suprafața utilă de 2.05 mp
- 36341-C1-U11- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 6-9, et. P, ap. 11 având suprafața utilă de 10.93 mp
- 36341-C1-U12- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 6-9, et. P, ap. 12 având suprafața utilă de 12.10 mp
- 36341-C1-U13- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 6-9, et. P, ap. 13 având suprafața utilă de 11.10 mp

Pagina 1 din 2

Documentul este valabil doar în scopul prezentat și este de competența exclusivă a ANCPI

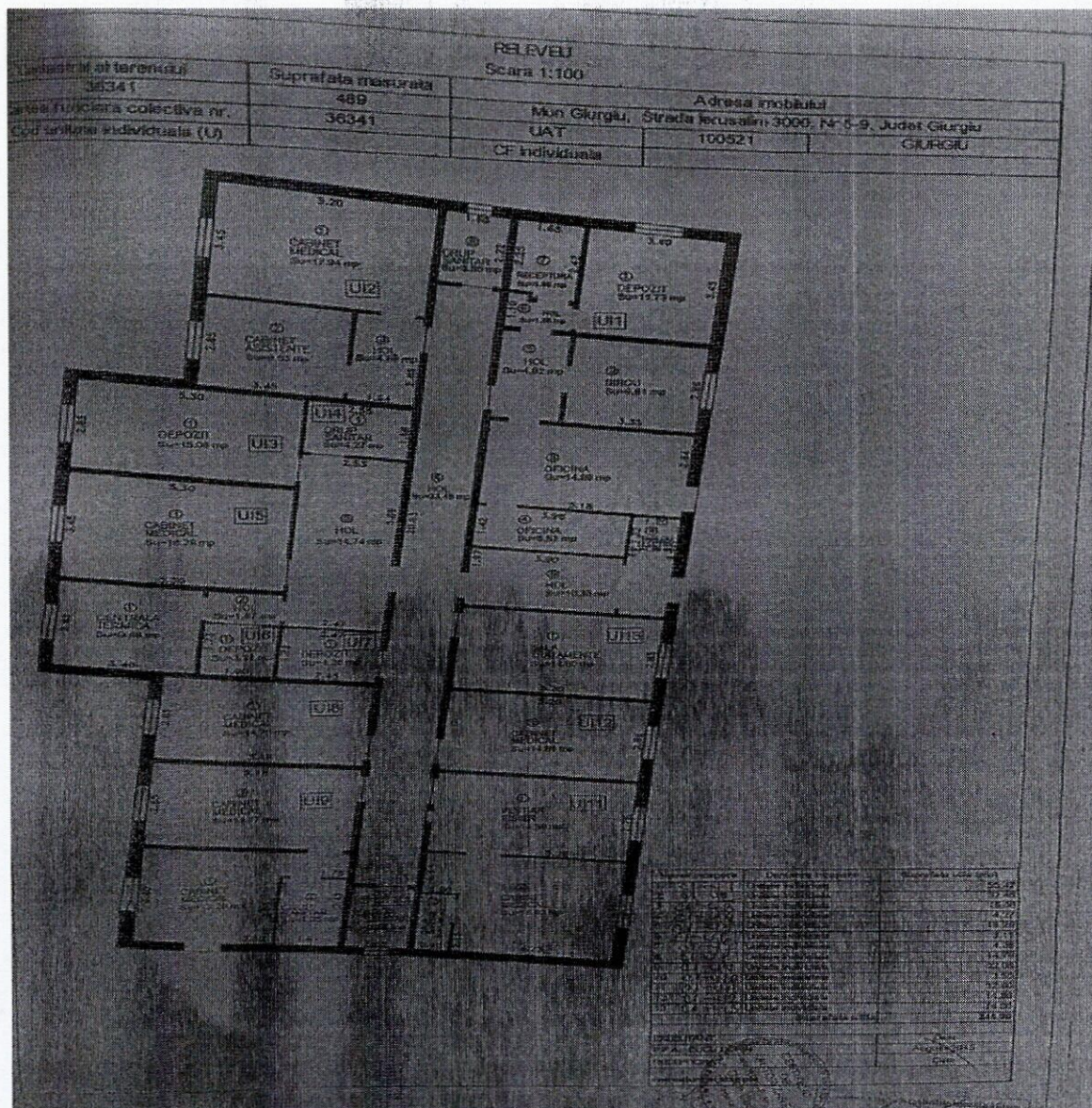
JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

PROIECT DE PLAN DE LANSAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Cadastral 241	Suprafata masurata a imobilului (mp) 489	Adresa imobilului Municipal Giurgiu, Strada Iarusaia 3000, Nr 5-9, UI 1, Judet Giurgiu
Inscrierea Nr. 36341 - C U		Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT) GIURGIU

The map shows a rectangular plot with internal dimensions and a central area labeled 'CI'. The plot is surrounded by 'Primarie' (Primary) areas. A north arrow is present in the top right corner.

A. Date referitoare la teren		
Categoria de teren	Suprafata din teren (mp)	Mentii
54	27799	
B. Date referitoare la constructii		
Cod grup de constructii	Suprafata (mp)	Mentii CPT
1	54.37	110.315
Suprafata totala masurata a imobilului 489 mp		
Suprafata din act: 489 mp		

Executant P.F.A. CUCU DORIN **Inspector**

Confirm executarea masuratorilor terenului, constructiilor si a documentelor cadastrale si corespundenta acestora cu rezultatele din teren.

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si parafa Data

Stampa SOPI Stampă SOPI

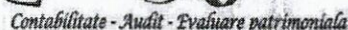
JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

The image shows the front cover of a book. The cover is dark, possibly black or very dark grey, with a fine, woven texture. A prominent vertical crease or fold runs down the center of the cover, suggesting it might be a half-binding or simply a sign of wear. The lighting is slightly uneven, with the center appearing marginally brighter than the edges. There are no titles, logos, or other markings visible on this side of the cover.

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

pentru licitația publică de concesiune a spațiului în suprafață utilă de 55,47 mp., suprafață construită din clădire 27,706 mp. și cotă indiviză din teren cu suprafața de 110,315 mp., identificat cu număr cadastral 36341-C1-U1, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului nr.5-9 din strada Ierusalim 3000

CAPITOLUL I – TERMENI

În sensul prezentei documentații de atribuire, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) **domeniul public al Municipiului Giurgiu / proprietate publică**, este alcătuit din **bunurile** prevăzute în anexa nr. 4 la O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și din alte bunuri de **uz** sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național sau județean;
- b) **obiectul concesiunii**-este bunul imobil (teren și clădire) aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, pentru care s-a demarat procedura de concesiune;
- c) **documentație de concesiune** - ansamblul informațiilor și documentelor aferente inițierii, organizării și desfășurării pentru concesiunea imobilelor;
- d) **contractul de concesiune de bunuri proprietate publică** - contractul încheiat în formă scrisă prin care Municipiul Giurgiu, în calitate de concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesiionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe;

CAPITOLUL II- CADRUL GENERAL

Art.1 Prezenta documentație de atribuire are ca obiectiv, stabilirea concretă a procedurilor, documentelor, termenelor și responsabilităților ce reglementează concesiunea bunurilor imobile aflate în proprietatea publică a Municipiului Giurgiu.

Art.2 Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse ce pot face obiectul concesiunii.

Art.3. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune bunuri proprietate publică sunt:

- transparența- punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- proporționalitatea- orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- nediscriminarea- aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice

participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

CAPITOLUL III- PROCEDURA ADMINISTRATIVĂ DE ÎNȚIERE A CONCESIUNII

Art.4. (1) Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea publică a Municipiului Giurgiu are loc la inițiativa unității administrativ teritoriale sau la cererea oricărei persoane interesate, însoțită de unitatea administrativ teritorială. Cererea de concesionare va cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și fundamentarea acesteia din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

(2) Concesiunea de bunuri aflate în proprietatea publică a Municipiului Giurgiu trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

CAPITOLUL IV- DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Art. 5. (1) Documentația de atribuire se întocmește de către Aparatul de specialitate al Primarului, conform documentației cadru aprobată prin prezentul regulament. Documentația de atribuire va fi semnată și de Primarul Municipiului Giurgiu, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu și va cuprinde durata concesiunii, nivelul minim al redevenței, criteriul, procedura de atribuire, precum și destinația obiectului concesiunii.

În documentația de atribuire întocmită se va preciza orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(2) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

Art. 6(1) Documentația de atribuire a concesiunii va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana decontact;
- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- c) caietul de sarcini;
- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și pondereilor;
- f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) În cazul în care concedentul va solicita garanții, în documentația de atribuire se va indica natura și cuantumul lor.

Art. 7. (1) În cazul în care concesiunea se realizează la cererea unei persoane interesate,

concedentul va întocmi studiul de oportunitate în termen de 30 de zile de la data însușirii propunerii de concesionare.

(2) În cazurile în care autoritatea publică apreciază că nu deține capacitatea organizatorică și tehnică pentru elaborarea studiului de oportunitate poate apela la serviciile unor consultanți de specialitate.

(3) Contractarea serviciilor prevăzute la alin. (2) se face cu respectarea legislației privind atribuirea contractelor de achiziție publică, precum și a legislației naționale și europene în domeniul concurenței și al ajutorului de stat.

(4) Dacă după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul concesiunii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, concedentul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit legislației privind achizițiile publice sau concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, după caz. În acest scop, concedentul poate solicita punctul de vedere al autorității competente în domeniu.

(5) Studiul de oportunitate se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu. În baza studiului de oportunitate, aparatul de specialitate va elabora caietul de sarcini și restul documentației de atribuire al concesiunii.

Art. 8. Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind obiectul concesiunii, respectiv:

- descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;
- condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

b) condiții generale ale concesiunii, respectiv:

- regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii;
- obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;
- obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;
- interdicția subconcesiunii bunului concesionat fără acordul concedentului;
- condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii;
- durata concesiunii;
- redevența minimă și modul de calcul al acesteia;
- natura și quantumul garanțiilor solicitate de concedent;
- condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

d) clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Art. 9. (1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației publice.

(2) Concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Art. 10. La procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate participa orice persoană interesată.

Art. 11. (1) Documentația de atribuire poate fi comunicată, la cerere, oricărei persoane interesate. Modalitățile de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate sunt:

- a) asigurarea accesului prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) pe suport letric, la cererea persoanei interesate. În acest caz, concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- c) pe suport magnetic.

(2) Costul documentației de atribuire este de 100 lei la care se adaugă TVA și se va stabili prin caietul de sarcini.

(3) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

CAPITOLUL V- ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Art. 12. (1) Licitația se inițiază de către concedent prin publicarea unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet www.primariagiurgiu.ro ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Fără a încălca perioadele minime prevăzute de lege care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limită pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate public și de cerințele specifice.

(3) În situația în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la fața locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele concesiunii, perioada stabilită pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de lege pentru procedura de licitație utilizată și este stabilită astfel încât operatorii economici interesați să aibă posibilitatea reală și efectivă de a obține toate informațiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Concedentul va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la fața locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat.

Art. 13. (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării de clarificări.

(3) Răspunsurile la solicitarea de clarificări, însoțite de întrebările aferente, vor fi transmise către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(4) Răspunsul la orice clarificare va fi transmis cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunere a ofertelor.

(5) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (4), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(6) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(7) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii de licitație.

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

Art. 14. (1) Anunțul de licitație se întocmește după elaborarea documentației de atribuire de către Municipiul Giurgiu prin aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, respectiv Direcția Patrimoniu și va cuprinde:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiionat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizare a instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 15. (1) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, procedura de licitație va fi anulată și se va organiza o nouă procedură.

(2) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (1), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Art. 16. (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate de concedent, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, cu indicarea datei și orei primirii acestora

(3) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului din caietul de sarcini;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

(5) Oferta va fi depusă în numărul de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(6) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(7) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de

valabilitate stabilită de concedent în cuprinsul caietului de sarcini.

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

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

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

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

CAPITOLUL VI- COMISIA DE EVALUARE

Art. 17. (1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5(cinci).

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Membrii comisiei de evaluare sunt:

a) Comisia va fi compusă din cel puțin 2 reprezentanți ai Consiliului Local al Municipiului Giurgiu și un reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop;

b) în cazul în care, pentru bunul care face obiectul concesiunii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare poate include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Componența comisiei de evaluare precum și supleanții lor, se stabilesc prin hotărârea consiliului local. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(5) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(6) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesiunii bunului proprietate privată, aceștia neavând calitatea de membri și care beneficiază de un vot consultativ.

(7) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(8) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interes.

(9) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

(10) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(11) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare din cauza unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(12) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e)întocmirea proceselor-verbale;

f)desemnarea ofertei câştigătoare.

(13) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.

(14) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentaţiei de atribuire şi în conformitate cu prevederile legale învigoare.

(15) Membrii comisiei de evaluare au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate, în caz contrar aceştia vor răspunde administrativ, civil sau penal, după caz.

Art. 18. (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligaţia de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situaţiile de natură să determine apariţia unui conflict de interese şi/sau manifestarea concurenţei neloiale, nerespectarea prevederilor se sancţionează administrativ, civil sau penal, după caz.

(2) Persoana care a participat la întocmirea documentaţiei de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentaţiei de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurenţa.

(3) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancţiunea excluderii din procedura de atribuire.

(4) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soţ/soţie, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soţ/soţie, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, persoane juridice, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

c) persoane care deţin părţi sociale, părţi de interes, acţiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi sau persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

d) membri în cadrul consiliului de administraţie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului şi/sau acţionari ori asociaţi semnificativi persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul entităţii contractante.

(5) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul entităţii contractante.

CAPITOLUL VII- DETERMINAREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE ŞI ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 19 (1) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

a) cel mai mare nivel al redevenţei(max 40%);

b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor(max 30%);

c) protecţia mediului înconjurător(max 20%);

d) condiţii specifice impuse de natura bunului concesionat(max 10%);.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte de concedent în documentaţia de atribuire şi trebuie să fie proporţională cu importanţa acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să

depășească 100%.

(3) Concedentul va ține seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin.(2).

Art.20. (1) Concedentul, prin comisia de evaluare va stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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

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

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

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

(6) Plicurile sigilate depuse de către ofertanți se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate de concedent în caietul de sarcini.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(10) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(11) 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.

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

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (11), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului. Raportul se depune la dosarul concesiunii.

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

(15) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile și ponderile stabilite prin caietul de sarcini.

(16) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, (redeventa) iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(20) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Anunțul de atribuire a contractului de concesiune bunuri proprietate publică se va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune.

Anunțul va cuprinde:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
- c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- g) durata contractului;
- h) nivelul redevenței;
- i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizare a instanței;
- j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(22) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emitere a acestora.

(23) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (22) concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate, precum și ofertanții care au fost respinși și sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(24) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (22).

(25) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

(26) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

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

CAPITOLUL VIII – ANULAREA PROCEDURII

Art.21 Prin excepție de la prevederile articolului precedent, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Art.22(1) 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 privind atribuirea contractului de concesiune;

- b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor atribuirii contractului de concesiune.

(2) Concedentul 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 depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL IX – CONTESTAȚII

Art. 23. Împotriva modului de desfășurare a licitației, participanții pot formula contestații care se depun la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu, în termen de 48 de ore de la închiderea acesteia.

Art. 24. (1) Contestația va fi soluționată în termen, de către comisia de contestații numită prin Dispoziția primarului, prin admiterea sau după caz respingerea ei.

(2) Comisia de soluționare a contestației admite/respinge contestația întocmind în acest sens un raport semnat de toți membrii.

(3) În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la introducerea unei acțiuni în justiție la Secția de contencios administrativ.

Art. 25. Contestația administrativă suspendă derularea procedurii de concesiune până la soluționarea ei.

Art. 26. În cazul admiterii contestației, procedura de concesiune va fi reluată stabilindu-se un termen pentru repetarea licitației care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

CAPITOLUL X - ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ A MUNICIPIULUI GIURGIU

Art. 27. Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

Art. 28. (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cuprinde în mod obligatoriu:

- partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini;
- drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului;
- clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

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

(3) În contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

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

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut

concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

(4) Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

(5) În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consider necesar, contractual de concesiune de bunuri proprietate publică se va putea încheia în patru exemplare originale, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea, suportând și cheltuielile de traducere a contractului.

(6) În situația prevăzută la alin. (5) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

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

Art. 29. Principalele drepturi și obligații care vor fi inserate în cuprinsul contractului de concesiune:

(1) Concesionarul are în principal următoarele drepturi:

- dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;
- dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică;
- concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

(2) Obligațiile concesionarului:

- să își execute obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat;
- concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma unei măsuri dispuse de o autoritate publică ori unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.
- să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii;
- în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
- să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
- la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
- în cazul încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
- cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

(3) Drepturile concedentului:

- să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar, cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică;

- concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. În această situație, concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

(4) Obligațiile concedentului:

- să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

- să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

- să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.

Art. 30. (1) Subconcesionarea este interzisă.

(2) Bunurile imobile proprietate publică se înscriu, sub sancțiunea nulității absolute a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune.

(3) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.

Art. 31. (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, iar acesta intră în vigoare de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

Art. 33. (1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul local al Municipiului Giurgiu.

(2) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale, pe baza următoarelor criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Art. 34(1) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică atrage după sine plata daunelor-interese.

(2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar procedura se va relua, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(30) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către instanța în a cărei rază

teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(4) În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul poate să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se anulează, iar procedura se va relua, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

CAPITOLUL XI - ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ A MUNICIPIULUI GIURGIU

Art. 35(1) Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3) În cazul în care contractul de concesiune încetează prin denunțare unilaterală de către concedent, atunci când interesul național sau local o impune, acesta va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite instanței în a cărei rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, stabilită printr-un raport de evaluare întocmit de o persoană autorizată, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(6) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata.

(7) Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(8) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune ca urmare a încetării contractului de

concesiune se face după cum urmează:

- în baza *actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive*, atunci când contractul încetează ca urmare a denunțării unilaterale de către concedent atunci când interesul national sau local o impune, se efectuează radierea;

- în baza *declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului* atunci când contractul încetază ca urmare a nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent ori concesionar;-

- în baza *declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului* atunci când contractual încetează ca urmare a exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului ori prin reziliere de către concesionar ori ca urmare a dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de al exploata;

CAIET DE SARCINI

pentru concesiunea bunurilor proprietate publică a Municipiului Giurgiu

CAPITOLUL 1 - PRINCIPII GENERALE

Licitatia se va desfasura în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și H.C.L. nr.256/25.08.2022 de aprobare a Regulamentului.

CAPITOLUL 2 - OBIECTUL CONCESIUNII

2.1 Obiectul concesiunii: imobilului proprietate publică a Municipiului Giurgiu, în suprafață utilă de 55,47 mp., suprafață construită din clădire 27,706 mp. și cotă indiviză din teren cu suprafața de 110,315 mp., situat în incinta Dispensarului, nr.5-9 din strada Ierusalim 3000, având număr cadastral 36341-C1-U1, înscris în cartea funciară nr. 36341-C1-U1 a Municipiului Giurgiu.

2.2 Scopul concesiunii: Spațiul se concesionează în vederea desfășurării de activități de cabinet medical.

CAPITOLUL 3 - TAXE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

3.1 Taxa de participare la licitație este de 500 lei și se achită la casieria concedentului, iar costul caietului de sarcini este de 100 lei la care se adaugă TVA și se achită la Direcția de Impozite și Taxe Locale. (sumele nu se restituie participanților la licitație)

3.2 Garanția de participare la licitație este de 2.000 lei și se achită la casieria concedentului. Ofertanților necâștigători ai licitației li se restituie numai garanția de participare în maximum 3 (trei) zile de la data licitației. Garanția de participare la licitație se pierde în cazul în care ofertantul câștigător al licitației nu semnează contractul în termen de 20 (douăzeci) zile de la adjudecare.

CAPITOLUL 4 - INFORMATII GENERALE PRIVIND INVESTITIA CE URMEAZA A FI REALIZATĂ .

4.1 Autorizatii, avize, studii, etc.

Concesionarul are obligatia elaborarii si obtinerii documentatiilor tehnice: documentatii urbanistice, proiect tehnic, detalii de executie, etc. Cheltuielile vor fi suportate in exclusivitate de concesionar, acestea neputand fi recuperate in cazul rezilierii contractului de concesiune din orice motiv. Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, pe cheltuiala sa.

4.2 Investiția constă în amenajarea actualei parcurii și amenajarea de spații verzi în interiorul terenului concesionat. Concedentul va pune la dispozitia concesionarului terenul după semnarea contractului de concesiune și procesului verbal de predare primire a terenului. Concesionarul va efectua lucrările pe cheltuiala sa.

4.3 Execuția lucrărilor:

a) durata de executie a lucrării se stabilește prin autorizația de construire, putându-se prelungi la cerere, conform prevederilor legale. Concesionarul are obligația de a obține autorizația de construire în maxim 12 luni de la data semnării contractului pentru executarea unor lucrări care necesită eliberarea AC și cu respectarea domeniului de activitate.

b) se vor respecta prevederile specificațiilor tehnice, stabilite prin documentatiile de urbanism: proiecte, autorizatii etc.

c) concedentul își rezerva dreptul de control și verificare a execuției lucrărilor, pe tot parcursul

execuției. Concesionarul are obligația să furnizeze concedentului, la cererea acestuia, toate informațiile și detaliile solicitate.

d) prin soluțiile adoptate concesionarul se va asigura protecția construcțiilor învecinate precum și protecția mediului.

e) în urma verificării stadiului execuției lucrărilor și constatării nerespectării termenelor asumate, concedentul are dreptul de a solicita rezilierea contractului de concesiune.

4.4 Programul de execuție al lucrărilor:

a) programul general de execuție al lucrărilor care fac obiectul concesiunii se întocmește de către concesionar.

b) recepția lucrărilor se va efectua de către o comisie numită de concesionar; vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc);

CAPITOLUL 5 – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

5.1 Obligațiile concesionarului:

(1) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție, etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției și specifice domeniului de activitate. În conformitate cu prevederile legale.

(2) Să suporte cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii investiției/construcției ce face obiectul contractului de concesiune.

(3) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(4) Să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(5) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul și destinația concesiunii, așa cum a fost stabilit la art. 1.

(6) Să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.

(7) Să respecte legislația română în vigoare pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(8) Să plătească redevența și penalitățile/majorările de întârziere calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.

(9) Să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, în funcție de legislația în domeniu.

(10) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.

(11) Să întrețină bunul concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, dezapezire, etc).

(12) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricărui lucru de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.

(13) Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(14) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(15) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de

riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

(16) Să ia măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

(17) Să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și să îl declare la organul fiscal.

(18) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesiune în contul RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu sau la casieria Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractual încetează de drept fără nicio notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

(19) La finalizarea lucrărilor să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc);

(20) Să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(21) Să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatarei acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.

(22) Să asigure evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și să aibă grijă ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(23) Să obțină autorizația de construire în termen de maximum 12 luni de la data încheierii contractului și să execute lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire.

Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism. Acest termen poate fi prelungit o singură dată la cererea concesionarului și cu acordul expres al concedentului, cu o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, în situația în care concesionarul dovedește că a fost împiedicat din motive temeinice să înceapă investiția în termenul stabilit de prezentul contract.

5.2. Cheltuieli în sarcina concesionarului:

Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii imobilului de pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune, pe toată durata acestuia.

5.3 Renunțarea la concesiune

(1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice. Concesionarul va instința de îndată în scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numită de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. În situația în care nu întreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafața concesionată poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de concedent, redevența urmând a fi diminuată în mod corepunzător. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat din cauza nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor

lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

(3) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute la alin.(1) ce țin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri:

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesiunii;

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune. Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații bănești; în caz contrar concesionarul își va ridica bunurile.

5.4 Obligațiile concedentului:

(1) Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situațiile excepționale legate de interesul național sau local sau alte situații prevăzute expres de lege.

(3) Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul expres al concedentului, cu renegociere a redevenței.

CAPITOLUL 6 - REGIMUL FINANCIAR AL CONCESIUNII

6.1 Costurile estimate de realizare a obiectului concesiunii cad în sarcina concesionarului.

6.2 Sursele de finanțare se asigură de concesionar.

6.3 Valoarea redevenței anuale rezultă în urma licitației publice. Valoarea de pornire la licitație este o redevență de 1.600 Euro/an conform studiului de oportunitate și raportului de evaluare stabilit de către un evaluator autorizat – SC JUSTCONTA BUSINESS SRL, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.63.629/13.07.2023.

Redevența adjudecată în euro va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății.

Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Începând cu anul următor încheierii contractului de concesiune, plata redevenței se face trimestrial.

6.4 Concesionarul are obligația să achite impozitele și alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislația în vigoare.

6.5 Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

Contractul de concesiune constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

CAPITOLUL 7- DURATA CONCESIUNII

7.1 Durata concesiunii este de 25 de ani și poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al partilor și acordul Consiliului local, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani. Concesiunea intră în vigoare de la data semnării și înregistrării contractului. Obligația plății redevenței începe de la această dată.

CAPITOLUL 8 - ORGANIZAREA LICITAȚIEI ȘI TAXE

8.1 La licitație poate participa orice persoană juridică interesată cu respectarea domeniului de activitate impus prin caietul de sarcini.

8.2 Ofertanții interesați în a participa la licitația publică privind concesionarea spațiului în suprafață utilă de 55,47 mp., suprafață construită din clădire 27,706 mp. și cotă indiviză din teren cu suprafața de 110,315 mp., situat în incinta Dispensarului, nr.5-9 din strada Ierusalim 3000, având număr cadastral 36341-C1-U1, înscris în cartea funciară nr. 36341-C1-U1 a Municipiului Giurgiu, vor depune la Registratura Primăriei Municipiului Giurgiu până la data stabilită în anunțul de licitație.

8.3 Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice opțiune, care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de participare; orice document lipsă sau neconform duce la descalificare.

8.4 Garanția de participare se va restitui participanților care au pierdut licitația, în termen de 5 zile lucrătoare de la data licitației.

8.5 Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se constituie în plata redevenței.

8.6 Garanția de participare se pierde în situația în care solicitantului câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului de concesionare în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

CAPITOLUL 9 - PREZENTAREA OFERTELOR ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

9.1 Deschiderea licitației va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu, B-dul București nr. 49-51. În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentația întocmită pentru licitație. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatoriu depunerea a cel puțin 2 oferte valabile.

9.2 După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "Candidaturi și oferte", plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin hotărârea de consiliu local.

9.3 Sedința de deschidere a plicurilor este publică.

9.4 După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în „Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”.

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

9.6 Solicitarea de clarificări se transmite ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

9.7 Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termene de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

9.8 Prin clarificările ori completările solicitate nu se poate crea ori determina apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

9.9 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 și de către ofertanți.

9.10 Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal validate 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 concesiunii.

Continuarea procedurii de evaluare a ofertelor depuse se face fără prezența ofertanților.

9.11. În cazul în care nu există cel puțin 2 oferte valabile comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică. La a doua licitație procedura este valabilă dacă s-a prezentat o singură ofertă valabilă.

9.12 Pentru determinarea ofertei castigatoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentație de atribuire aprobată de către Consiliul local pentru fiecare concesiune în parte și punctajului stabilit prin caietul de sarcini.

9.13. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, oferta declarată castigatoare, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

9.14. În baza procesului verbal întocmit de secretarul comisiei, în termen de o zi, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesionare și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului castigator sau, în cazul în care nu a fost desemnat nici un castigator, cauzele respingerii pe care îl comunica concedentului.

9.15. După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, în termen de o zi lucrătoare informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii, și ofertantul declarat castigator.

9.16. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui castigator se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație, aceasta fiind valabilă dacă s-a depus o ofertă valabilă.

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

Concedentul va consemna această într-un proces verbal. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

9.18. Ofertantul va participa la licitație prezentând actul de identitate și eventualele procuri în cazul mandatarilor.

9.19. Pretul minim pe care trebuie să-l ofere participanții admisi în procedura de licitație este de 1.600 euro/an.

9.20. Suma adjudecată va constitui redevența anuală, timp de ani iar în cazul în care aceasta este în euro, va fi achitată în lei la cursul B.N.R. din ziua plății.

9.21. Concedentul va publica în Monitorul oficial al României, partea a VI a, Anunțul de atribuire, continuând rezultatele procedurii, în cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

CAPITOLUL 10 - CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

10.1. Ofertele se redactează în limba română. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

10.2 Ofertantii transmit ofertele lor pana la data stabilită în anunțul de licitație în 2 plicuri sigilate (unul exterior si unul interior) conform documentatiei de atribuire, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, precizându-se data și ora.

10.3 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent, respectiv 60 zile calendaristice de la data depunerii.

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

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

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

CAPITOLUL 11 - CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

11. Contractul de concesiune poate înceta în următoarele situații:

(1) Prin simplul acord de vointa al partilor de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat;

(2) La expirarea duratei initiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

(3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unei despagubiri, caz in care acesta va notifica indata concedentul despre disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarand renuntarea la concesiune. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) In cazul în care interesul național sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de catre concedent. Concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.

(5) In cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. 18 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;

(6) In cazul in care concesionarul intra in procedura de faliment sau este decăzut dindrepturi.

(7) In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat sa achite folosinta terenului pana la predarea efectiva a acestuia catre concedent. Cuanumul lipsei de folosinta teren, pe luna, reprezinta 1/12 din valoarea anuala a redeventei licitate. Plata se va efectua lunar pana la ultima zi a lunii in curs. Pentru nerespectarea acestei obligatii se calculeaza majorari de intarziere conform legislatiei invigoare.

(8) Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, in termen de 3 luni de la expirarea perioadei pana la care era obligat sa faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara semnarea sau punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.

(9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, spațiul, în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractual conferă concedentului dreptul să solicite instante rezilierea contractului de concesionare, cu plata unei despagubiri, constand in valoarea redeventei si a penalitatilor calculate pana la preluarea bunului.

(10) In conditiile incetarii contractului de concesiune din alte cauze decat ajungerea la termen, forta majora sau cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarii

bunului proprietate publica, in conditiile stipulate in prezentul contract, pana la preluarea de catre concedent.

CAPITOLUL 12 - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

12.1. Ofertantii transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

12.2 Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și acesta va conține:

În cazul persoanelor juridice:

- o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - certificat de inregistrare la ORC;
 - certificat constatator emis de ORC;
 - certificate de practică în specialitatea medicină eliberat de către Ministerul Sănătății;
 - avizul privind exercitarea profesiei de medic de la Colegiul medicilor;
 - certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata față de bugetul local unde are sediu, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante;
 - certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul de stat, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante;
 - cazierul fiscal al societatii eliberat de Directia Judeteana a Finantelor Publice pe raza careia isi are sediul ofertantul;
 - declaratie pe propria raspundere ca nu este in procedura de reorganizare, lichidare judiciara sau faliment;
 - certificat de cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelătorie și delapidare, pentru reprezentantul legal al societății;
 - ultimul bilanț contabil , vizat de Administrația judeteană a Finanțelor Publice împreună cu dovada validării lor la depunerea on-line după caz;
- Nota : certificatele fiscale, certificatele ORC si cazierul trebuie sa fie valabile la data depunerii documentatiei.**
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini, a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie : taxa de participare este în valoare 500 lei, care se va achita prin ordin de plată sau la casieria concedentului. Garantia de participare este de 5000 lei, care se va depune prin ordin de plată bancar sau la casieria concedentului, cu specificația la obiectul plății, iar valoarea documentatiei de atribuire este de 100 lei plus TVA.
 - împuternicire pentru reprezentantul societatii, daca nu este reprezentantul legal al acestuia
 - declaratie proprie care sa cuprinda adresa, fax-ul si email-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificari etc)
 - declaratie pe proprie răspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de Sarcini, ca este de acord cu toate prevederile caietului de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile cu privire la protejarea mediului înconjurător, PSI, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului, respectarea normelor igienico-sanitare;

12.3 Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și bunurile pentru care se liciteaza; acesta va cuprinde redeventa in lei/euro oferita.

12.4 Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire prevazut in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise

12.5 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor.

12.6 Plicul interior va conține oferta propriu zisă care va cuprinde în mod obligatoriu elementele economice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității investiției propuse și va cuprinde detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația precum și date tehnice și financiare, referitoare la:

a) investițiile pe care ofertantul se obligă să le realizeze pe terenul concesionat, cu precizarea următoarelor:

- valoarea investiției;
- suprafața construită;
- numărul de locuri de muncă permanent create ;
- graficul de realizare a investiției;
- studiul de fezabilitate/fezabilitate al investiției propuse după caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

b) valoarea redevenței propuse, care va fi evidențiată și fundamentată în conținutul studiului de fezabilitate;

c) modul de finanțare pentru realizarea investiției, ținându-se cont de următoarele aspecte, dar fără a se limita la acestea:

- investițiile din fonduri proprii;
- investițiile din credite bancare;
- investițiile din fonduri guvernamentale (de la bugetul de stat);
- investițiile din fonduri europene;

12.7. Plicul interior, care contine oferta propriu-zisă, închis, sigilat și marcat cu denumirea și adresa ofertantului, va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare.

CAPITOLUL 13 - INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

CRITERII DE ATRIBUIRE

1. Cel mai mare nivel al redevenței – maxim 40 de puncte

Pentru a primi punctajul ofertantul trebuie să facă dovada resurselor financiare proprii (extras de cont și confirmare explicit din partea ofertantului că sunt banii disponibili pentru investiții) sau să facă dovada că fondurile pentru investiții vor fi puse la dispoziția ofertantului de către finanțator.

- Valoarea redevenței propuse – maxim 40 puncte

- Redevența minimă stabilită în caietul de sarcini	10 puncte
- Redevența anuală propusă cu peste 50 %	25 puncte
- Redevența anuală propusă cu peste 100 %	40 puncte

2. Capacitatea economico-financiară a participanților – maxim 30 de puncte

- Media cifrei de afaceri (venituri, după caz) ultimul an (conform bilanțului contabil pe ultimul an) – maxim 10 puncte.

- Până la 20.000 euro	5 puncte
- Peste 20.000 euro	10 puncte

- Număr mediu de angajați pe ultimul an (conform bilanțului contabil pe ultimul an) - maxim 10 puncte.

- Până la 2 persoane	5 puncte
- Peste 2 persoane	10 puncte

- Valoarea investiției propuse în studiul de fezabilitate maxim 10 puncte.

- Până la 20.000 euro	5 puncte
- Peste 20.000 euro	10 puncte

3. Măsurile de protecție a mediului înconjurător, propuse prin proiect – maxim 20 puncte

- Utilizarea unei surse sigure de energie alternative	10 puncte
- Utilizarea a minim două surse alternative de energie	20 puncte

4. Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.- maxim 10 puncte

- Perioadă de finalizare investiție maxim 12 luni	10 puncte
- Perioadă de finalizare investiție între 12 luni – 24 de luni	5 puncte

13.1 Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare punctaj.

13.2. Ofertantul câștigător va încheia contractul de concesiune în termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Comunicarea se va face de către concedent la adresa declarată de ofertant ca fiind adresa de corespondență.

13.3 Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 30% din redevența datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

13.4 Nesemnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de concesiune în termenul stabilit atrage după sine nulitatea adjudecării, cu următoarele consecințe: suma achitată cu titlu de garanție de participare de către acesta se pierde (nu se va restitui intrând în bugetul concedentului).

Ofertantul în cauză nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru terenul în cauză.

13.5 În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în

imposibilitatea fortuită de a executa contractul, depunand documente pentru probarea celor precizate anterior, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

13.6 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu îl semnează în termen de 20 zile de la comunicarea rezultatului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

CAPITOLUL 14 - ANULAREA LICITAȚIEI

Art. 19 Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire 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 de legislație, respectiv art. 311 al OUG nr. 57/2019.

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de legislație respectiv art. 311 al OUG nr. 57/2019.

Anularea licitației are loc și atunci când:

a) nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei proceduri de licitație sau o oferta valabilă în cadrul celei de a doua proceduri de licitație;

b) ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu se prezintă în termenul stabilit pentru semnarea contractului;

Art. 20 Anularea se face prin hotărârea comisiei de licitație. Compartimentul Urmărire, Executare Contracte 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 depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Art. 21 Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior, până la semnarea contractului de concesiune, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

Art. 22 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale.

Art. 23. În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare de către instanțele competente.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI GIURGIU
BĂICEANU Liliana

DIRECȚIA PATRIMONIULUI
TRĂISTARU Cristian