

HOTĂRÂREA NR. ____
privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea
prețului minim de pornire al licitației pentru închirierea restaurantului din
incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, convocat de îndată, în ședința extraordinară din data de 09.05.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.146621/2025, raportul nr.146628/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.147851/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului minim de pornire al licitației pentru închirierea restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”;

În conformitate cu prevederile art.861 alin.3 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.124/2025 referitoare la închirierea, prin licitație publică, a restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în bd. Ilie Balaci, nr.8;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 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 însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului minim de pornire al licitației pentru închirierea restaurantului din incinta „Complexului Sportiv –Stadion de Fotbal” situat în municipiul Craiova, bd.Ilie Balaci, nr.8, în cuantum de 11.738 lei/ lună, respectiv de 140.857 lei /an, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.146621/ 08.05.2025

Referat de aprobare
la Proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului
minim de pornire al licitației pentru închirierea restaurantului din incinta „Complexului
Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”.

Având în vedere :

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.124/2025 privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului minim de pornire al licitației pentru închirierea restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, prin care , la art. 3 prețul de pornire al licitației se stabilește prin raport de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, prin notă de comandă, s-a solicitat evaluarea cuantumului chiriei minime stabilite pentru suprafața identificată în anexa nr.1 la această hotărâre.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.124/2025, în conformitate cu art.697 din Codul Civil, art.108, art.129, alin.2, lit.c și alin 6 lit.b, art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire al licitației pentru închirierea restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data: 08.05.2025
Semnătura:*

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.146628/08.05.2025

Avizat,
Administrator public,
Răzvan-Cristian Diaconu

RAPORT

la Proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului minim de pornire al licitației pentru închirierea restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”.

Prin referatul de aprobare nr.146621/08.05.2025 al Primarului Municipiului Craiova se propune Proiectul de Hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire al licitației pentru închirierea restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova- Stadion de Fotbal ”.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.124/27.03.2025 se aprobă, la art.1, închirierea, prin licitație publică, pe o perioadă de 15 ani, a restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal” situat în b-dul Ilie Balaci nr.8, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Conform art.2, se aprobă Caietul de sarcini si documentația de atribuire conform anexelor nr.2 si 3 care fac parte integrantă din hotărâre, iar potrivit art.3, prețul minim de pornire al licitației se stabilește prin raport de evaluare care se supune aprobării consiliului local.

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii mai sus menționate și având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.107602/2025, solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare, a prețului minim de pornire al licitației.

Însușirea cât mai rapidă a raportului de evaluare este motivată de faptul că, în cazul atribuirii contractului de închiriere, chiriașul va fi nevoit să realizeze anumite lucrări de amenajare, timpul de realizare a acestora fiind foarte scurt, motivat de faptul că, după data de 15 iulie 2025, vor începe competițiile sportive ce se organizează pe Stadionul „Ion Oblemenco” din Craiova. Acesta este motivul urgent al introducerii proiectului de hotărâre pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Consiliului Local al Municipiului Craiova din data de 09.05.2025.

Raportul de evaluare a fost înregistrat sub nr.146913/08.05.2025 .

Rezultatele evaluării sunt prezentate mai jos:

Pentru Restaurantul, având suprafața utilă de 1.660,34 mp (conform anexei nr. 1 la HCL nr. 124/2025.)

Valoarea chiriei minime lunare este de 11.738 lei / lună

Valoarea chiriei minime anuale este de 140.857 lei/ an.

Valorile nu includ TVA.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101- Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV

300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.124/2025, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 146621/08.05.2025, și în conformitate cu prevederile art.861, alin .3 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului minim de pornire al licitației pentru închirierea restaurantului din incinta „Complexului Sportiv –Stadion de Fotbal” situat în Craiova, b-dul Ilie Balaci nr.8, în cuantum de 11.738 lei / lună, respectiv de 140.857 lei /an, conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:08.05.2025
Semnătura:*

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data: 08.05.2025
Semnătura:*

Întocmit,

Insp.Florentina Gavrilescu

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data: 08.05.2025
Semnătura*

bEVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766448270 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI		

Nr. raport	2025050701	din	07.05.2025
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	107602	din	31.03.2025
-----------------	--------	-----	------------

coric

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

C.I.C-12

Nr. 146913

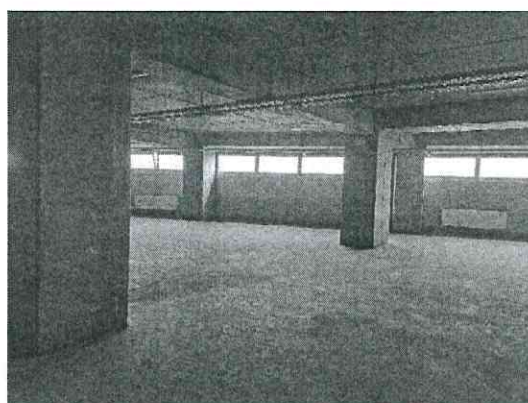
Zila 8 Luna 5 Anul 2025

Anexe

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Restaurant situat în incinta Complexului Sportiv-Stadion de Fotbal, situat în Craiova, bd. Ilie Balaci, nr. 8, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, județul Dolj



CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

Evaluator membru corporatist ANEVAR
 Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2025-

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 107602 din 31.03.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 07.05.2025.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

Independența Evaluatorului (Consultantului) constă în desfășurarea activității pe baza cunoștințelor și abilităților profesionale și emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influență sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la *Restaurant situat în incinta Complexului Sportiv-Stadion de Fotbal, situat în Craiova, Bd. Ilie Balaci, nr. 8, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, județul Dolj.*

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidențiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul acestuia.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea stabilirii chiriei minime, necesară organizării procedurii de închiriere prin licitație publică, definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Pentru determinarea valorii de piață a imobilului s-a utilizat abordarea prin venit-metoda capitalizării directe, iar pentru determinarea chiriei minime în vederea închirierii s-a utilizat abordarea prin venit- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București.

Inspeția s-a efectuat în prezența reprezentantului proprietarului.

Localizarea imobilului s-a efectuat pe baza documentelor și indicațiilor puse la dispoziția evaluatorului.

Valoarea de piață a imobilului, este:

949.625 lei

Valoarea estimată a chiriei minime, în vederea închirierii, este:

Chiria minimă lunară 11.738 lei/lună

Chiria minimă anuală 140.857 lei/an

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	10
1.7. SCOPUL EVALUĂRII	11
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	11
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII	11
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	11
1.9.2. Documente de proprietate analizate	12
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	12
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	12
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	12
1.10. SURSELE DE INFORMARE	13
1.10.1 Informații preluate din literatura de specialitate	13
1.10.2 Informații din piața imobiliară	13
1.10.3 Alte surse de informații verificate	13
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	13
1.11.1 Ipoteze	13
1.11.2 Ipoteze speciale	14
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
2 PREZENTAREA DATELOR DE ÎNTRARE ÎN EVALUARE	16
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată	16
2.1.2. Descrierea juridică	17
2.1.3. Sarcini	17
2.1.4. Descrierea proprietății	17
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	20
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	21
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	21
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
4.2.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe	22
4.2.2. Abordarea prin venit - metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)	24
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
ANEXE	27

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Proprietar	Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 107602 din 31.03.2025
Data raportului	07.05.2025
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 31.03.2025, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	31.03.2025
Curs BNR valabil la data evaluării, 07.05.2025	1 Euro = 5,0378 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Restaurant situat în incinta Complexului Sportiv-Stadion de Fotbal.
Suprafețe, nr. cadastral, carte funciară	Suprafața construită (Sc) = 757,38 mp, Suprafața construit desfașurată (Scd) = 1992,41 mp; Suprafața utilă (Su) = 1660,34 mp
Adresa proprietății	Municipiul Craiova, bd. Ilie Balaci, nr. 8, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, județul Dolj.
Utilizare existentă	Construcția are destinația de restaurant și finisajele neterminate
Scopul evaluării	Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea stabilirii chiriei minime, necesară organizării procedurii de închiriere prin licitație publică, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizat pentru stabilirea chiriei minime în vederea închirierii acestuia. Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este: <i>„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 părțile au acționat</i>

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎN ÎNTRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

	fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”. Pentru determinarea valorii de piață a imobilului s-a utilizat abordarea prin venit- metoda capitalizării directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București Definiția chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este: “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.(SEV 230, C9) “Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10) “Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11). Pentru determinarea chiriei minime în vederea închirierii acestuia s-a utilizat abordarea prin venit- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022
Observatii speciale	Construcția are finisajele la gri, necesit

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Abordări / Metode de evaluare, Valori rezultate

Valoarea de piață a construcției, obținută prin abordarea prin venit, metoda capitalizării directe, este:
949.625 lei

Valoarea estimată a chiriei minime , în vederea închirierii, obținută prin abordarea prin venit-metoda actualizării, este:

Chiria minimă lunară 11.738 lei/lună

Chiria minimă anuală 140.857 lei/an

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluatorul proprietății

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Administrator, Blănariu Mihail-Dumitru.

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Authorized Evaluator, Blănariu Mihail-Dumitru.

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezervă, certificăm următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane semnatare. Menționăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL - DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terțe părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certificăm faptul că deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Prin semnarea prezentei declarații subscrisa BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., în calitate de membru titular ANEVAR identificat în tabloul asociației cu nr. leg. 10737, certifică în deplină cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate și competente să ofere consultanță conform scopului declarat al prezentei lucrări.

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei și cerințele formulate de legislația în vigoare care reglementează activitatea de evaluare în România.

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezenta misiune emisiune de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎN ÎNTRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru

1.2. CLIENT

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA

1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII

Comandă/contract : Nota de comandă nr. 107602 din 31.03.2025

Data raportului: 07.05.2025 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 31.03.2025, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 31.03.2025

Curs BNR valabil la data de: 07.05.2025: 1 Euro = 5,0378 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la Restaurantul situat în incinta Complexului Sportiv-Stadion de Fotbal..

Adresa: Municipiul Craiova, bd. Ilie Balaci, nr. 8, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, județul Dolj

Utilizarea actuală: Construcția are destinația de restaurant și finisajele neterminate

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea stabilirii chiriei minime, necesară organizării procedurii de închiriere prin licitație publică, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea chiriei minime în vederea închirierii acestuia.

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este:

„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 părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru determinarea valorii de piață a imobilului s-a utilizat abordarea prin venit- metoda capitalizării directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București.

Chiriei de piață definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este:

“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.(SEV 230, C9)

“Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)

“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).

Pentru determinarea chiriei minime în vederea închirierii s-a utilizat abordarea prin venit - metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

Pentru realizarea raportului de evaluare, s-au parcurs următoarele etape:

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat - concesionat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieței imobiliare generale și specifice.

1.9.2. Documente de proprietate analizate

În cadrul procesului de documentare au fost analizate următoarele documente care atestă dreptul de proprietate asupra imobilelor supuse evaluării. Documentele analizate sunt prezentate mai jos, iar o copie a acestora se regăsește în capitolul Anexe:

- Nota de comandă nr. 107602 din 31.03.2025;
- H.C.L. nr. 124 din 27.03.2025, privind închirierea, prin licitație publică, a restaurantului din incinta "Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal", situate în bd. Ilie Balaci, nr. 8 și Anexa nr. 1

1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;
- *Standarde pentru utilizări specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării

1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuoasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;
- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că documentele prezentate sunt adevărate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare.

1.10. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din, Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 diverse publicații. Titlurile și autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

1.10.2. Informații din piața imobiliară

Informațiile cu privire la piața generală și cea specifică a imobilului au fost preluate din:

- mediul online accesând site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.imradar24.ro, www.anuntul.ro, www.storia.ro, www.publi24.ro însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu brokeri/agenți imobiliari, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- informații de pe teren cu ocazia inspecției;

Toate informațiile utilizate în procesul de evaluare sunt atașate și se regăsesc în capitolul Anexe.

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul**;
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul**;
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul**;
- Legislația în vigoare: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, art. 287 și art. 297; Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 1777 și următoarele, art. 1810; Legea nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare, art. 108 alin. 1;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova: H.C.L. nr. 124 din 27.03.2025.

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele ipoteze:

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;

² Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe siteul Institutului Național al Patrimoniului la adresa- <http://patrimoniul.gov.ro/fr/monumente-istorice/lista-monumentelor-istorice>

³ Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național - <http://www.mdrap.ro/construcii/siguranta-post-seism-a-cladirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738>;

⁴ <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul avea finisajele neterminate.

1.11.2. Ipoteze speciale

- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispoziție documentație cadastrală și nici extras de carte funciara. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială ca dreptul de proprietate al Municipiului Craiova este deplin, liber de sarcini, fără a exista restricții ale acestuia..

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 7 al capitolului 1.

Este interzisă utilizarea în orice document publicat, circulară sau declarație, precum și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial fără acordul scris și prealabil al autorului, privind forma sau contextul în care va fi utilizat sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia, însă poate fi utilizat în scop didactic.

Prezenta lucrare este protejată de legislația dreptului de autor și reprezintă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisă.

Nu este acceptată nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Raportul de evaluare nu se supune unor cerințe speciale cu privire la forma și/sau conținutul său. Raportul de evaluare este de tip narativ.

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR ediția 2022. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,

Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănaru Mihail-Dumitru



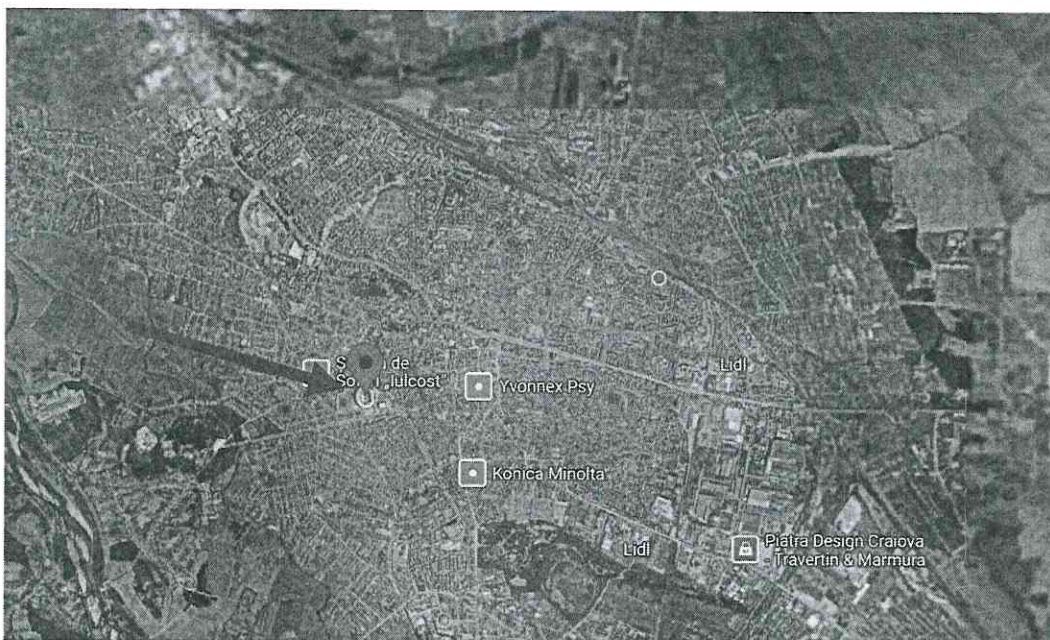
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la Restaurantul situat în incinta Complexului Sportiv-Stadion de Fotbal.

Localizarea imobilului este prezentată mai jos, fiind realizată scriptic pe baza documentației primite.



2.1.2. Descrierea juridică

Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului public al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,

În prezent, restaurantul are finisajele neterminate, necesitând investiții pentru terinarea lor și dotarea restaurantului.

2.1.3. Sarcini

Proprietarul nu a pus la dispoziție extrase de carte funciară actualizate din care să reieșe situația la zi a sarcinilor. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, zona centrală
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Bd. Ilie Balaci Auto: Bd. Ilie Balaci Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, pavate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: mixta
<i>Utilități edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

Descrierea imobilului

Complexul Sportiv – Stadionul de fotbal – “Ion Oblemenco” are o capacitate de 30.983 de locuri în tribune pentru spectatori, după cum urmează: 232 de locuri pentru persoane cu dizabilități în scaune cu roțile, inclusiv însoțitori; 350 de locuri pentru presă; 2368 de locuri pentru spectatori VIP, din care 440 de locuri în loje; 28.033 de locuri pentru public.

În incinta stadionului este amenajat un spațiu de alimentație publică, cu structura de rezistență tip cuvă de protecție seismică, fixată pe un radier general de 60 cm grosime, între nivele tip dală. Compartimentările interioare sunt din BCA. Tamplăria este din PVC cu geam termopan. Finisajele sunt neterminate necesitând investiții pentru pardoseli, compartimentări, zugrăveli, instalații electrice, sanitare și căldură specifice.

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent comercială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a imobilului intravilane cu diferite categorii de folosință, situat în, zona centrală a mun. Craiova, zona Str. Rovinari și zonele similare. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona centrală

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

Numele orașului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „națiune sau ținut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte orașe ale României, Craiova este un oraș cu o istorie pe cât de bogată și interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o așezare romană (Pelendava) cu câteva secole î.Hr., numele actual a fost pus în folosință abia de la sfârșitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost și este cel mai important centru cultural, istoric și economic din zonă. Populația a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podișul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Craiova se ridică la 269.506 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,03%). Pentru 8,11% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Dupa datele INSSE, populația cu domiciliul stabil în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere- concesiune la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În general oferta de imobile de tipul celui evaluat este mai mare în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractia pieței imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte de închiriere sunt cuprinse între 8-15 euro/mp/luna.

3.4. CEREREA SOLVABILA

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere-concesionare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la proprietarul imobilului sau din partea persoanelor fizice/juridice care doresc să-și activeze activități comerciale. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui imobil de tipul celui evaluat.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este foarte mic, aproape inexistent

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a imobilului liber
- cea mai bună utilizare a imobilului construit.

Având în vedere că imobilul este amplasat în zona centrală a municipiului Craiova, cea mai bună utilizare a imobilului construit s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară.

Utilizările probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate spații comerciale cu diferite destinații din municipiul Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este mixtă, formată din proprietăți comerciale și rezidențiale.

Proprietatea are destinație comercială. Utilizarea actuală – comercială se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piață care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea imobilului construit.

Având în vedere locația proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea comercială.

Observarea vecinătăților nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativă care îndeplinește toate testele este cea comercială. Aceasta este:

permisă legal: conform Planului General de Urbanism, proprietatea este localizată în zona comercială-industrială a municipiului Craiova, care admite activități comerciale, industriale. Astfel, utilizarea comercială-industrială se presupune a fi permisă legal.

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale imobilului permit atât utilizare comercială, fără a exista restricții speciale de urbanism (s-au analizat configurația loturilor, topografia acestora, dimensiunile, deschiderile și poziționarea față de trama strădala). Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți comerciale. Având în vedere locația proprietății, faptul că amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinătățile sale, utilizările probabile în mod rezonabil sunt cele comerciale (spații comerciale / birouri).

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării comerciale-industriale descrise mai sus. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022.

Pentru a estima valoarea imobilului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode, precum: comparația directă; extracția de pe piață; alocarea (proporția); analiza parcelării și dezvoltării; metoda reziduală; capitalizarea rentei funciare

Ținând cont de informațiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piață a imobilului, evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe, pentru estimarea valorii de piață;
- Abordarea prin venit- metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), pentru stabilirea chiriei de piață.

4.2.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

Conform Standardelor ANEVAR ediția 2015, SEV 230, paragrafele C16-C21 abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent.

În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau, „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta.

Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat, care au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului.

Abordarea prin venit considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri, astfel cumparatorul fiind privit ca un investitor care nu achizitioneaza proprietatea pentru a locui, ci pentru veniturile pe care le-ar obtine din investitia in cauza. Astfel, abordarea prin venit are ca scop analiza capacitatii proprietatii imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare si transformarea acestora intr-o indicatie asupra valorii, printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

Totodata, metodele de randament se bazeaza si sunt corelate cu factorii esentiali de influenta asupra valorii, cat si cu principiile de evaluare a proprietatilor imobiliare, respectiv: previzionarea si anticiparea schimbarii, cererea si oferta, substitutia, echilibrul si factorii externi.

De mentionat ca factorii externi (disponibilitatea si calitatea transportului in comun, a zonelor comerciale, imprejurimi atractive sau respingatoare, politicile economice si sociale generale sau locale etc.) sau schimbarea lor in timp pot avea influente pozitive sau negative asupra valorii proprietatilor generatoare de venituri sau, in general, asupra oricarei proprietati.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietati imobiliare in cadrul abordarii prin venit sunt:

Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singura perioada (de obicei anual) se imparte la o rata cu toate riscurile incluse sau o rata de capitalizare totala sau se inmulteste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicatie asupra valorii;

Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), care ia in considerare fluxurile viitoare e numerar, impreuna cu valoarea terminala (de revanzare), ce sunt apoi convertite in valoarea a proprietatii, prin actualizarea lor cu o rata adecvata de actualizare.

Din categoria abordarilor prin venit, am considerat metoda bazata pe capitalizare directa cea mai potrivita avand in vedere tipul proprietatii evaluate. Prin aceasta metoda se determina valoarea imobilului tinandu-se cont de capacitatea proprietatii de a genera venit. Valoarea proprietatii se bazeaza pe randamentul adus de proprietate si transformarea acestor venituri in valoare, utilizand indicatori proveniti din piata (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Pentru imobilul supus evaluării evaluatorul a utilizat metoda bazata pe capitalizare directă. Prin aceasta metodă se determină valoarea imobilului tinându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit. Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniți din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Conversia se realizeaza într-un singur pas / divizarea venitului cu o rată adecvată de venit/ multiplicarea cu factor corespunzător de venit.

Capitalizarea directă poate fi bazată pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipoteca, venitul pe teren și pe construcții. Formula de determinare a valorii este: Valoare = Venitul Net din Exploatare (VNE) : Rata de capitalizare (c)

Elementele utilizate în aplicarea metodei pe baze de rate sunt:

- venitul brut potențial (VBP) anual,
- venitul brut efectiv (VBE) anual,
- venitul net efectiv (VNE) anual,
- rata de capitalizare a veniturilor nete.

Ipoteze utilizate în estimarea valorii:

- Suprafata inchiriabila: s-a folosit ca parametru valoarea/mp util;
- Suprafetele utile au fost preluate din documentele puse la dispozitie ;
- Chiria luata in calcul este estimata la 8 Euro/mp, valoare mediană conform informatiilor din piata locala, pentru zona respectivă, având în vedere amplasamentul și suprafața proprietății subiect ;
- In urma studierii pietei locale privind închirierea spatiilor comerciale s-a estimat o chirie de 13.283 Euro/luna pentru suprafața proprietății subiect.
- S-a estimat un grad de neocupare de 25 % (3 luni);
- S-a estimat o rata de capitalizare de 9%;

- S-a estimat cheltuieli de reparatii, refacere a finisajelor și modernizări de 1.116.503 euro

Valoarea de piață a imobilului, este:

949.625 lei

4.2.2. Abordarea prin venit - metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare.

Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

Pentru estimarea chiriei minime în vederea închirierii s-a folosit următoarea formulă :

$$V_p = r \times \sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}, \text{ unde:}$$

Unde :

V_p = Valoare de piață imobil

r = Chiria anuală

a = Rata de actualizare

k = Perioada de recuperare în cazul închirierii luata în calcul, 24 ani

Pentru determinarea chiriei minime se utilizează formula :

$$r = \frac{V_p}{\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}}$$

Pentru estimarea chiriei minime s-au parcurs următoarele etape :

1. Estimarea valorii de piață a imobilului , prin metoda comparațiilor de piață a imobilului . Valoarea proprietății a fost estimată la paragraful 4.2.1., obținându-se următoarele valori :

Valoarea de piață a imobilului, este:

949.625 lei

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției

În conformitate cu Codul civil, art. 1783, „locatiunile nu se pot încheia pentru o perioadă mai mare de 49 de ani. Dacă părțile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani”

Ținând cont de HC.L. 124/2025, perioadă închiriere este 15 ani. Având în vedere faptul că valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea chiriei minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 15 ani.

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza formulei:

$K = R_b + R_i$; unde:

K - rata de actualizare

R_b - rata de baza fara risc

R_i - riscul investitiei

4. Determinarea factorului de actualizare a fost calculat la 7,8810 după formula:

$$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$$

5. Determinarea chiriei minime

În urma calculelor efectuate și prezentate în anexele prezentului raport s-au obținut următoarele valori:

Valoarea estimată a chiriei minime, în vederea închirierii, este:

Chiria minimă lunară 11.738 lei/lună

Chiria minimă anuală 140.857 lei/an

CAPITOLUL 5

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dorit să precizăm câteva aspecte, astfel :

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și valoarea chiriei sunt concepte fundamentale în practica evaluării.

Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de piață și a chiriei.

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

- Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe, pentru estimarea valorii de piață;
- Abordarea prin venit- metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), pentru stabilirea chiriei de piață.

Valoarea de piață a construcției, obținută prin abordarea prin venit, metoda capitalizării directe, este:

949.625 lei

Valoarea estimată a chiriei minime , în vederea închirierii, obținută prin abordarea prin venit-metoda actualizării, este:

Chiria minimă lunară 11.738 lei/lună

Chiria minimă anuală 140.857 lei/an

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎN ÎNTRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Aceasta estimare punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în vigoare.

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

- Anexa 1** Calcule
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Oferte
- Anexa 4** Documente de proprietate.

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Anexa 1 Calcule

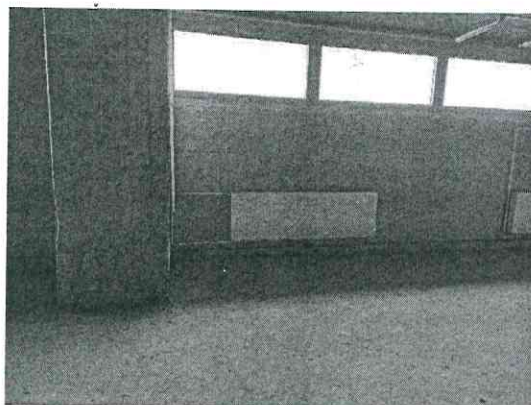
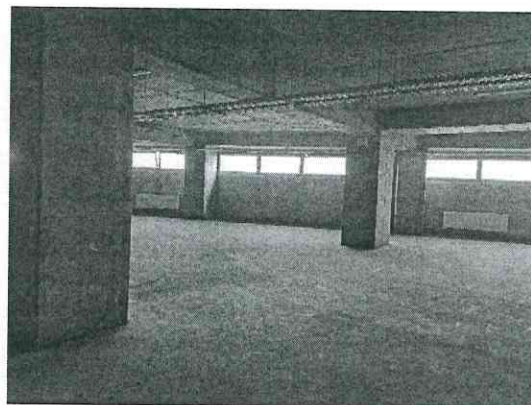
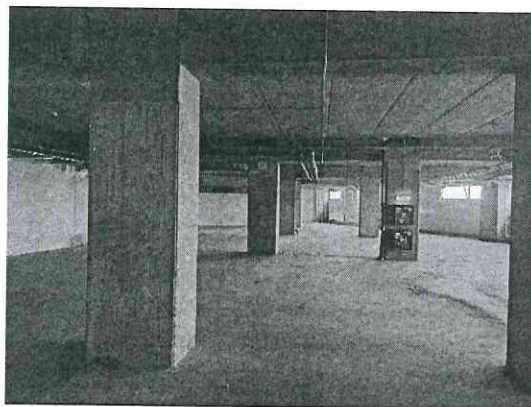
Anexa 1.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

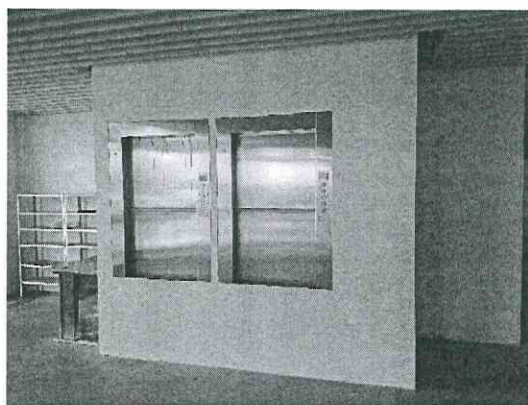
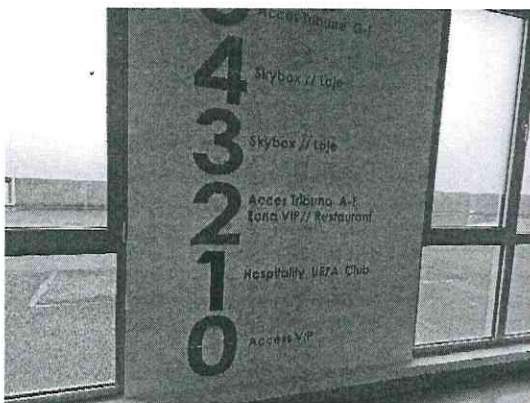
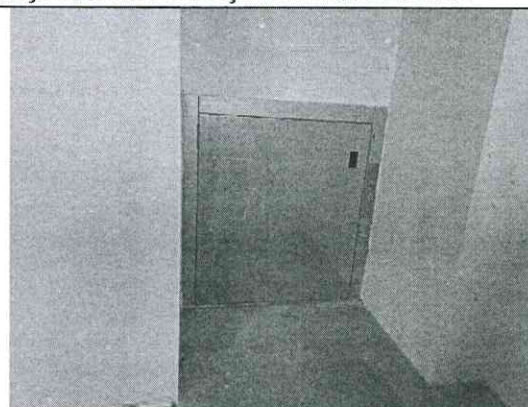
DATE DE INTRARE IN EVALUARE							
Link	Chirie lunară	Suprafață	Chirie unitară	PIF	Locație	Vitrină	Comparabila
1. https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-253083644	1.249,00	64,00	19,52	Veche	Craiova, Calea Bucuresti zona Universitate		
2. https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-247658601	1.099,00	82,00	13,40	Veche	Craiova, Calea Bucuresti		
3. https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-200207224	1.400,00	60,00	23,33	Veche	Craiova, Calea Bucuresti, zona Rotonda		
4. https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-24757896	1.429,00	114,00	12,54	Veche	Craiova, Calea Bucuresti, zona Lapus		
5. https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-central-nanterre-120mp-traffic-pietonal-disponibil-IDCPuR.html?_gl=1*9y0u16*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTc2MTU2Mi4xOTQuMS4xNzQxNzYxNzUyLjAuMC4w	1.200,00	120,00	10,00	Noua	Craiova, strada Nanterre		
Analiza informațiilor disponibile pe piață							
Valoare (Eur/mp/lună)		Date specifice spațiilor			Date specifice spațiilor (vitrină)		
Minim	10,00	Minim	60,00	metri pătrați	Minim		metri liniari
Mediu	15,76	Mediu	88,00		Mediu		
Mediana	8,00	Mediana	82,00		Mediana		
Maxim	23,33	Maxim	120,00		Maxim		
Trend	19,74	Trend	59,20		Trend		
Calitatea informațiilor							
Numărul informațiilor culese din piață		4	Minim	Mediu	Mediana	Maxim	Trend
Numărul ofertelor		Valoare (Eur)					
Numărul tranzacțiilor		Valoare (Eur)					
Chirie contractuală practică							
</							

Anexa 1.2. Abordarea prin venit- metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), pentru stabilirea chiriei de piață

ANEXA 1.2.															
Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)															
Curs BNR valabil la data de 07.05.2025					5,0378 lei/euro										
Date initiale 1 Restaurant din incinta Complexului Sportiv-Stadion de Fotbal Suprafața 1660,34 mp Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul 15 ani Legenda V Valoare drept de folosinta cedat R Redeventa anuala k Rata de actualizare n Numar de ani luati in calcul f Factor de capitalizare															
Calcule $V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$ $f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$															
1 Restaurant din incinta Complexului Sportiv-Stadion de Fotbal Suprafața 1660,34 mp Val teren 188.500 euro Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul 49 ani k=Rb+Ri Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei Rbi = 3,21% Ri = 5,20% k = 8,41% fl = 0,9224 f = 6,7417 10 Rata inflatiei 5,20%															
ANUL															
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
	0,9224	0,8509	0,7849	0,7240	0,6678	0,6160	0,5682	0,2621	0,2417	0,2230	0,2057	0,1897	0,1750	0,1614	0,1489
R = V (valoarea teren) / f (factor de capitalizare)															
Redeventa anuala R = 27960,00 euro/an = 140857 lei/an Redeventa lunara R lunar = 2330,00 euro/luna R lunar = 11738 lei/luna															

Anexa 2 Fotografii





Anexa 3 Oferte

1. <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-253083644>

Spatiu comercial de 64mp de inchiriat in zona Calea Bucuresti
Calea Bucuresti, Craiova - Vezi Hartă

19.53 € + TVA / mp / lună
1.249 € + TVA / lună

Comision 0% de la chiriaș Proprietate reprezentată exclusiv

Alexandru Stalcu
Agent Asociat
Imperia Imobiliare PHO

0723 ...
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Spatiu comercial de 64mp de inchiriat in zona Calea Bucuresti - 1.249 € + TVA / luna
Calea Bucuresti, Craiova - Vezi Hartă

Ofertă spre închiriere un spatiu comercial de 64 mp, situat pe Calea Bucuresti, într-o zonă cu trafic intens, lângă Universitatea din Craiova. Locația este ideală pentru birouri, magazine, cabinete sau alte activități comerciale.

Caracteristici

- Suprafață: 64 mp
- Vizibilitate excelentă - zonă circulată pietonal și auto
- Acces facil - transport public în apropiere
- Spatiu luminos și bine întreținut
- Posibilitate de personalizare în funcție de activitate...

[Citește mai mult](#)

Specificații

ID anunț: X62614026 Actualizat în: 10.02.2025

Tip imobil: Bloc de apartamente Regim înălțime: P

Suprafața utilă totală: 64 mp

include:
Premii Travel Romania

Excursie Cappadocia: zbor, cazare 7 nopti in hoteluri de 4*, mic dejun - include.
Premii Travel Romania

2. <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-247658601>

The screenshot displays the website **imobiliare.ro** with the following details:

- Title:** Spatiu comercial de 82mp de inchiriat in zona Calea Bucuresti
- Location:** Calea Bucuresti, Craiova - Vezi Hartă
- Price:** 13.41 € / mp / lună, totaling **1.099 € / lună**
- Image:** A large image of the commercial space with a "Salvează" (Save) button in the top right corner.
- Contact Information:** Marinela Grigorescu, Salaria Asociații, VISION ESTATE. Phone: 0743 ... (button to see full number). "Trimite mesaj" (Send message) button.
- Share Options:** "Trimite linkul unui prieten pe:" (Send link to a friend on: WhatsApp, Facebook, Messenger, Copy).
- Description (Descriere):**

Situat pe Calea Bucuresti, una dintre cele mai circulante zone ale orasului, acest spatiu comercial reprezinta locatia ideala pentru o investitie excelenta in dezvoltarea unui business de succes.

Acest spatiu de tip open space, cu o suprafata utila de 82 mp, are o deschidere de aprox. 6m liniari, beneficiaza de lumina naturala datorita deschiderii si este usor accesibil pietonal si auto.

Facilitati si dotari

Spatiul beneficiaza de sistem de climatizare -AC.

Grup sanitar dotat si utilat. De asemenea, in jurul spatiului sunt disponibile numeroase locuri de parcare publice.

Conexiuni la utilitati complete (electricitate, gaze si apa).

Vecinatati comerciale: Farmacia AL SHEFA, CEC BANK, Piata Centrala.

Transport public: acces rapid la mijloace de transport in comun.

Acest spatiu este ideal pentru diverse activitati precum:

 - Retail (magazine de moda, electronice, articole casnice).
 - Servicii (salioane de servicii de infrumusetare).
 - Showroom-uri sau birouri reprezentative pentru diverse activitati (resurse umane, contabilitate, etc).
- Buttons:** "Salvează" (Save), "0743 ... (button to see full number)", "Calitate superioara" (Superior quality), "Alumgates" (Alumgates), "Contactați-ne >" (Contact us >).

3. <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-200207224>

Rotonda Spațiu Comercial Pretabil Orice
Calea București, Craiova - Vezi Hartă

22.33 € / TVA / mp / lună
1.400 € + TVA / lună

KING IMOBILIARE
Acoperire Națională
0374 ...
Vezi tot numărul

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Descriere

Spațiu comercial în zona Rotonda, 60m patrati, pretabil orice activitate, cu deschidere de 10m fa strada pietonala foarte intens circulata. Spațiul beneficiază de ieșire/aprovizionare și în partea din spate.
Agent: Bogdan Ciurea

Structura rezistentă: caramida
Nr terase:
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 65 mp
Nr garaje: 0
Nr incaperi: 2
Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale
(Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV)
Finisaje - Podele (Gresie, Parchet); Iluminat (Lamp); Ferestre cu geam termoplen (PVC)
Dotari - Contonizare (Apometre, Contor caldura, Contor gaz)

Calitate superioara
Alungates Contactați-ne >

Calitate superioara
Alungates Contactați-ne >

4. <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-24757896>

The screenshot displays the website **imobiliare.ro** with the following details:

- Page Title:** Lapus (Calea Bucuresti) | Spatiu Comercial | 114 mp
- Price:** 1.429 € + TVA / lună
- Location:** Calea București, Craiova - Vezi Hartă
- Property Image:** A large image of a building with a 'KING IMOBILIARE' watermark and a large 'X' over it.
- Contact Information:** KING IMOBILIARE, 0374 (See full number), Trmite mesaj (Send message).
- Description:** D Anunt: P94685 Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoarea unei luni de chirie. KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un SPATIU COMERCIAL. Spatiul are o suprafata de 114.35 mp si se afla la parter. Este cel hășurat cu verde din releveu. Spatiul este potrivit pentru farmacie, cabineta medicala, localuri pentru alimentatie publica sau pentru desfasurarea altor activitati comerciale. Va asteptam sa il vedem impreuna! Agent: Piria Viad-Mihai
- Buttons:** Salvează (Save), Raportează anunț (Report ad), Vezi Hartă (See map), Activează (Activate), Calitate superioara (Superior quality), Alungates (Longer), Contactați-ne (Contact us).

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

5. https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-central-nanterre-120mp-traffic-pietonal-disponibil-IDCPuR.html?_gl=1*9y0u16*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTc2MTU2Mi4xOTQuMS4xNzQxNzYxNzUyLjAuMC4w

The screenshot displays a real estate listing on the storia.ro website. The listing is for a commercial space (Spațiu comercial de închiriat) located in Nanterre, with a total area of 120m². The price is listed as 1200 €/lună. The location is specified as Calea București, Craiova, Dolj. The listing includes several photographs of the interior space, which appears to be a large, open hall with wooden flooring and large windows. The listing also features a contact form for IMOBEN Agentie Imobiliara, with fields for Name, Email, and Phone number. A button labeled 'Trimite mesajul' (Send message) is visible. The website's header shows the storia.ro logo and navigation links. The footer includes the text 'Administrativator contor data este S.C. GLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult'.

Spațiu Central - Nanterre - 120mp - trafic pietonal - Disponibil

1200 €/lună

Calea București, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de închiriat

120m²

Ela: parter

Destinația proprietății: Cămin

Tip clădire: casă particulară

Libre de la: fără informații

Tip vânzător: agenție

Stare: fără informații

Caracteristici

IMOBEN Agentie Imobiliara

IMOBEN Agentie Imobiliara

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrativator contor data este S.C. GLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 107602 din 31.03.2025;
- H.C.L. nr. 124 din 27.03.2025, privind închirierea, prin licitație publică, a restaurantului din incinta "Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal", situate în bd. Ilie Balaci, nr. 8 și Anexa nr. 1



Str. A.I.Cuza nr.7
Craiova, 200585

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro

Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561



ISO 9001 Certificat nr. 845C

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.107602/

2025

Notă Comandă

Prin HCL nr. 124/2025

Se aprobă închirierea, prin licitație publică, pe o perioadă de 15 ani, a restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în bd. Ilie Balaci, nr.8, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Se aprobă Caietul de sarcini și documentația de atribuire, conform anexelor nr.2 și nr.3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Prețul minim de pornire al licitației, se stabilește prin raport de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cădru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți cuantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenului de mai sus, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 124/2025.

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	2025	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	2025	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	2025	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1		e-mail

HOTĂRÂREA NR.124

privind închirierea, prin licitație publică, a restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în bd. Ilie Balaci, nr.8

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.03.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.87602/2025, raportul nr.90796/2025 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.91318/2025 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune închirierea, prin licitație publică, a restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în bd. Ilie Balaci, nr.8 și avizele nr.9/2025 al Comisiei I-Buget Finante, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.7/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.9/2025 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.297 alin.1 lit.c și art.332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, 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 închirierea, prin licitație publică, pe o perioadă de 15ani, a restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în bd. Ilie Balaci, nr.8, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă Caietul de sarcini și documentația de atribuire, conform anexelor nr.2 și nr.3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Prețul minim de pornire al licitației, se stabilește prin raport de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze contractul de închiriere.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PALOI



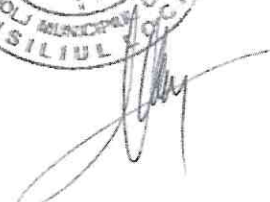
**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

**ANEXA NR.1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA NR.124/2025**

Restaurant din incinta Complex Sportiv Stadion de Fotbal Craiova

Nr. Crt.	Cod încăperez cnf. proiect	Suprafață (mp)	Observații
Nivelul 1			
1	1057	606,25	Bucătărie
2	*1028	24,90	
Nivelul 2			
1	2006	243,77	Foaier + Hospitality
2	2023	785,42	Foaier + Hospitality

Total suprafață restaurant – 1.660,34 mp


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian Daniel PĂLOIU


MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ

Nr. 147851/08.05.2025

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

-Referatul de aprobare nr.146621/08.05.2025

-Raportul nr. 146628/05.05.2025 al Directiei Patrimoniu;

-Potrivit prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr.124/2025 în conformitate cu art.697 din Codul Civil, art.108, art.129, alin.2, lit.c și alin.6 lit.b, art.154 alin 1 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ;

-Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

Propunerea privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului minim de pornire a licitației pentru închirierea restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal.”

Director I
Ovidiu M

Îmi asum responsabilitatea
si legalitatea in solidar cu int

Semnatura:

iv,
iu
alitatea
inscrisului

Intocmit,
Cons.jur. Nedelici

Imi asum responsabilitate:
admini:
Sem

tatea actului

HOTĂRÂREA NR.124

privind închirierea, prin licitație publică, a restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în bd. Ilie Balaci, nr.8

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.03.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.87602/2025, raportul nr.90796/2025 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.91318/2025 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune închirierea, prin licitație publică, a restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în bd. Ilie Balaci, nr.8 și avizele nr.9/2025 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.7/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.9/2025 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.297 alin.1 lit.c și art.332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, 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 închirierea, prin licitație publică, pe o perioadă de 15ani, a restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în bd. Ilie Balaci, nr.8, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă Caietul de sarcini și documentația de atribuire, conform anexelor nr.2 și nr.3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Prețul minim de pornire al licitației, se stabilește prin raport de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze contractul de închiriere.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PALOIU



CONȚINE SEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicole MIULESCU

**ANEXA NR.1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA NR.124/2025**

Restaurant din incinta Complex Sportiv Stadion de Fotbal Craiova

Nr. Crt.	Cod încăperez cnf. proiect	Suprafață (mp)	Observații
Nivelul 1			
1	1057	606,25	Bucătărie
2	*1028	24,90	
Nivelul 2			
1	2006	243,77	Foaier + Hospitality
2	2023	785,42	Foaier + Hospitality

Total suprafață restaurant – 1.660,34 mp


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian Daniel PĂLOIU

**ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA NR.124/2025 (pag.1-10)**

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian Daniel PALOIU**



CAIET DE SARCINI

Privind închirierea prin licitație publică, pe o perioadă de 15 ani, a Restaurantului în suprafață totală de 1660,34 mp din incinta Complexului Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal, situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci nr. 8, ce aparține domeniului public al Municipiului Craiova, având nr. de inventar 12013981 și o valoare de 373.892.048,73 lei.

CAP. I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT

1.1.1. Obiectul închirierii îl constituie bunul-imobil « Restaurant, din incinta Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal », situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci, nr. 8, aflat în proprietatea Municipiului Craiova.

1.1.2. Restaurantul este situat în interiorul acestui complex sportiv la Tribuna 1 și este structurat pe două nivele (nivelul 1 și nivelul 2), identificat în planșele nr. V și VI.

1.1.3. Toate încăperile aferente restaurantului se regăsesc în planșa nr. VII.

1.1.4. În această anexă sunt precizate toate încăperile cu suprafețe lor (conform proiectului), dotările unităților de cazare fiind:

- Totalul suprafeței restaurantului (conform proiectului) este de 1660,34mp.
- În incinta restaurantului sunt ascensoare: pentru transferul mâncării între etaje, pentru evacuare deșeuri și pentru aprovizionare.

1.2. DESTINAȚIA BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.2.1. Restaurantul are acces la toate racordurile privind utilitățile necesare (instalații electrice, instalații sanitare, instalații de încălzire/aer condiționat), iar chiriașul va achita contravaloarea utilităților, fără a intra în sarcina autorității publice locale.

1.2.2. Chiriașul va realiza, pe cheltuiala sa, toate dotările, pe care acesta le consideră necesare funcționării restaurantului, fără posibilitatea de a fi deduse din chiria datorată.

1.2.3. Toate autorizațiile necesare funcționării acestora ca și restaurant vor fi obținute, pe cheltuiala chiriașului, fără a fi deduse din chiria datorată.

1.2.4. Chiriașul are obligația de a obține/de a prelua, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare cu privire la protecția mediului, protecția muncii, PSI, ISCIR, etc., ce sunt prevăzute a se obține înaintea obținerii autorizației de funcționare ca restaurant, cât și pe parcursul derulării contractului de închiriere.

1.2.5. Chiriașul va prelua autorizația de securitate la incendiu nr. 519/17/SU – DJ din 09.11.2017 obținută de autoritatea publică locală.

1.2.6. Chiriașul are obligația de a încheia contractul de mentenanță al lifturilor și de a exploata aceste lifturi conform specificațiilor acestora, având grijă să efectueze toate reviziile.

În situația deteriorării acestora, va întreprinde, pe cheltuiala sa, toate măsurile necesare punerii lor în funcțiune, conform normelor ISCIR.

1.2.7. La spațiile destinate restaurantului și bucătăriei se pot realiza amenajări interioare conform destinației proiectate. Acestea se vor executa fără a afecta Autorizația de securitate la incendiu nr. 519/17/SU – DJ din 09.11.2017 și coloanele instalațiilor ce traversează această zonă. Chiriașul va realiza, pe cheltuiala sa, amenajările interioare, apreciate de către dânsul pentru prepararea hranei, deservirea clientelei și alte activități specifice acestei destinații, **numai cu acordul autorității publice locale**. În acest scop va obține, pe cheltuiala sa, avizele și acordurile (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile normative și legislative în vigoare pentru exploatarea construcției cu destinația de restaurant și bucătărie.

1.2.8. Chiriașul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, certificatului de urbanism și autorizației de construire necesare compartimentării în vederea stabilirii tuturor dotărilor ce sunt necesare pentru restaurant.

1.2.9 Chiriașul are obligația de a încheia asigurarea imobilului (restaurant), urmând să suporte cheltuielile primelor de asigurare, fără posibilitatea de a fi deduse din chirie.

1.2.10 Chiriașul are obligația de a transmite, în copie, către autoritatea locală, dovada achitării în fiecare an, a celor menționate la pct. 1.2.9.

1.3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A ÎNCHIRIERII ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE CĂTRE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ PRIVIND EXPLOATAREA EFICACE A BUNULUI CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.3.1. Bunul-imobil «Restaurant, din incinta Compexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal», situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci, nr. 8, aflat în proprietatea Municipiului Craiova, este liber de sarcini.

1.3.2. Restaurantul, din incinta Compexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal, este funcțional, fiind necesare alte echipări și dotări conform gradului de clasificare dorit de chiriaș.

1.3.3. Pentru restaurant sunt necesare dotările și amenajările interioare enunțate la pct. 1.2.7

1.3.4. Acest imobil este situat în zona centrală a Municipiului Craiova, care va servi în special spectatorii care se vor prezenta la diverse spectacole sportive din incinta Compexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal.

1.3.5. Prin intrarea în funcțiune a acestui imobil, va exista o disponibilitate mai mare către locuitorii Municipiului Craiova, cu domiciliul în municipiu, sau aflați în tranzit, care vor avea toate condițiile necesare la toate spectacolele sportive sau culturale din incinta Compexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal.

1.3.6. Închirierea acestui imobil se impune prin darea în folosință a acestui restaurant, iar din punctul de vedere al autorității publice locale se pot identifica trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere: de ordin economic, de ordin social și de ordin financiar.

1.3.7. Motivația pentru componenta financiară privind închirierea bunului prezintă următoarele avantaje: în conformitate cu reglementările actuale, chiriașul va acoperi în întregime costurile necesare echipării acestuia cu dotările necesare unui restaurant, fără ca acest chiriaș să aibă posibilitatea de a solicita recuperarea costurilor precizate anterior,

precum și a altor costuri ce vor rezulta din obținerea, pe cheltuiala sa a acordurilor și avizelor de funcționare a restaurantului, impuse de legislația în vigoare.

1.3.10. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și atragerea de capital 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.

1.3.11. Motivele de ordin legislativ aplicate pentru închirierea bunul-imobil prin licitație publică, organizată în condițiile legii, în conformitate cu:

- prevederile art. 297 alin. 1 lit c) și art. 332-348 din OUG nr. 57/2019, privind codul administrativ;

- Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții;

- art. 858-866 din Codul Civil

1.3.12. Procedura de închiriere prin licitație publică este organizată în vederea valorificării imobilului "Restaurant din incinta COMPLEXULUI SPORTIV Craiova-STADION DE FOTBAL.

1.3.13. Câștigătorul procedurii de închiriere va plăti toate utilitățile neputând avea pretenția diminuării chiriei.

1.3.14. Contractele de asigurarea utilităților vor fi încheiate de câștigătorul procedurii în nume propriu, cheltuielile aferente contractelor revenindu-i acestuia.

1.3.15. Plata utilităților intra în sarcina exclusivă a câștigătorului procedurii, neputând avea pretenția deducerii acestora din valoarea chiriei.

CAP. II CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII: REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CHIRIAȘ ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

2.1. Regimul bunurilor utilizate de chiriaș

2.1.1. În derularea contractului de închiriere, bunul preluat de chiriaș, îl reprezintă bunul-imobil «Restaurant, din incinta Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal », situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci, nr. 8.

2.1.2. Autoritatea publică locală are obligația de a preda chiriașului bunul-imobil « Restaurant, din incinta Complexului Sportiv Craiova - Stadion de Fotbal », situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci, nr. 8, pe bază de proces verbal de predare/primire ce va fi încheiat odată cu contractul de închiriere.

2.1.3. În derularea contractului de închiriere, se vor utiliza următoarele categorii de bunuri:

a)bunurile de retur: bunurile care au făcut obiectul închirierii ce revin de plin drept, gratuit și libere de sarcini autorității publice locale, la încetarea contractului de închiriere;

b)bunurile proprii: bunuri care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii și care, la încetarea contractului, rămân în proprietatea chiriașului, dacă există posibilitatea de a fi ridicate fără a fi afectată structura construcției. Ridicarea acestor bunuri nu trebuie să fie de natură a afecta categoria de folosință „restaurant”;

c)La expirarea termenului din contractul de închiriere și la cererea scrisă a chiriașului, autoritatea publică locală poate analiza și supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova, posibilitatea prelungirii contractului de închiriere, urmând a fi încheiat un act adițional al contractului de închiriere.

d)Chiriașul va achita toate costurile ce prevăd:

- obținerea avizelor și acordurilor (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile normative și legislative în vigoare pentru exploatarea construcției cu destinația restaurant ;

- obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în vederea stabilirii tuturor dotărilor ce sunt necesare pentru restaurant (dacă este cazul);
- încheierea asigurărilor și suportarea primelor de asigurare, fără a se deduce din chirie;
- încheierea contractelor de mentenanță a lifturilor și efectuarea tuturor reviziilor, fără a se deduce din chirie;
- alte situații ce pot apărea pe parcursul derulării contractului de închiriere, ulterior datei procesului verbal de finalizare a lucrărilor stabilite prin autorizația de construcție, dar nu pot fi prevăzute la data încheierii contractului de închiriere, ca urmare a modificărilor ce vor fi impuse de legislația specifică de funcționare a unui restaurant (pot exista cazuri în care durata de funcționare a echipamentelor este mai mică de 15 ani și acestea trebuie să fie înlocuite, iar viitoarea legislație va impune înlocuirea echipamentelor cu altele, conform normativelor, alte cazuri ce definesc siguranța în funcționare restaurantului, alte situații similare).

2.1.5. Chiriașul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare cu privire la protecția mediului, paza contra incendiilor, protecția muncii, ISCIR, etc., ce sunt prevăzute a se obține înaintea obținerii autorizației de funcționare a imobilului cu destinația restaurant, cât și pe parcursul derulării contractului de închiriere.

2.1.6. Chiriașul **nu va putea** solicita recuperarea costurilor precizate anterior, precum și a altor costuri ce vor rezulta din obținerea, pe cheltuiala sa a acordurilor și avizelor de funcționare a restaurantului, impuse de legislația în vigoare și care nu pot fi anticipate și nu sunt menționate în acest capitol.

2.2. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, STABILITE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

2.2.1. Chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în vigoare în domeniul protecției mediului, paza contra incendiilor, protecția muncii, PSI, ISCIR, funcționării spațiilor restaurantului, etc., începând de la data preluării bunului, până la încetarea contractului de închiriere și va suporta toate cheltuielile constatărilor organelor abilitate în aceste domenii, precum și contravaloarea contravențiilor stabilite de acestea.

2.2.2. Pe durata închirierii, chiriașul va respecta reglementările de mediu, urmând a suporta toate efectele constatărilor organelor abilitate în acest domeniu, precum și contravaloarea contravențiilor stabilite de acestea.

2.2.3. Chiriașul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

2.2.4. Pe durata închirierii este interzisă schimbarea destinației activității pentru care s-a încheiat contractul.

2.3. OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATARII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ

2.3.1. Chiriașul are obligația să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a obiectului închirierii, pe cheltuiala sa și să despăgubească proprietarul – Municipiul Craiova, pentru pagubele produse din culpa sa.

2.4. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII BUNULUI ÎNCHIRIAT /POSIBILITATEA SUBÎNCHIRIERII, DUPA CAZ

2.4.1. Chiriaşului îi este interzis să subconcesioneze, subînchirieze, ceseze sau să se asocieze cu alte persoane fizice sau juridice, sub sancţiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somaţie sau punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti (pact comisoriu), fără acordul prealabil al proprietarului.

2.4.2. Municipiul Craiova are dreptul să utilizeze bunul conform celor ce vor fi stabilite de autoritatea publică locală. În acest sens, în cazul în care autoritatea publică locală organizează evenimente în incinta stadionului, chiriaşul va permite accesul la Tribuna VIP prin incinta restaurantului, fiind trasat acest acces prin cordoane de delimitare.

2.5. DURATA ÎNCHIRIERII

2.5.1. Contractul de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, pentru o perioadă de 15 (cincisprezece) ani, începând de la data semnării lui.

2.6. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

2.6.1. La expirarea contractului de închiriere se poate încheia un act adiţional de prelungire a perioadei de închiriere, la cererea scrisă a chiriaşului, iar autoritatea publică locală poate analiza şi supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova, posibilitatea prelungirii contractului de închiriere, urmând a se încheia un act adiţional al contractului de închiriere.

2.7. CHIRIA ŞI MODUL DE PLATĂ.

2.7.1. Chiria este cea rezultată în urma procedurii de licitaţie publică, fiind stabilită pe baza ofertei câştigătorului procedurii.

2.7.2. Chiria se va achita lunar, până cel mai târziu la data de 31 a fiecărei luni, dar nu mai târziu în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni.

2.7.3. În cazul în care, din vina sa, chiriaşul nu plăteşte chiria conform celor stabilite la pct. 2.7.2, atunci autoritatea publică locală are dreptul de a percepe, ca penalităţi, o dobândă legală penalizatoare calculată conform art. 3 din OG nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie şi penalizatoare pentru obligaţii băneşti, cu modificările şi completările ulterioare.

Dobânda legală penalizatoare se calculează asupra sumei neachitate la termen, de la data la care chiriaşul este în întârziere faţă de termenul prevăzut pentru plată şi până la data plăţii efective.

Chiriaşul este în întârziere faţă de termenul menţionat la pct. 2.7.2. (termen ce va fi precizat şi în contractul de închiriere), începând cu prima zi care urmează după data la care termenul s-a împlinit, fără a fi nevoie de nici-o procedură prealabilă de notificare a întârzierii.

2.7.4. Neplata a trei rate consecutive duce la încetarea contractului.

2.7.5. Modul de achitare a chiriei cât şi clauzele pentru nerespectarea obligaţiilor de plată se vor prevedea şi în contractul de închiriere.

2.7.6. În fiecare lună chiriaşul va achita utilităţile conform contractelor încheiate cu furnizorii de utilităţi, precum şi cele stabilite la paşal cu autoritatea publică locală, neputând fi deduse din preţul chiriei.

2.8. NATURA ŞI CUANTUMUL GARANŢIILOR SOLICITATE DE AUTORITATEA PUBLICĂ

- 2.8.1. Garanția de participare la procedura de închiriere este în sumă de 5000 lei.
- 2.8.2. Garanția de participare se depune la casieria Primăriei Municipiului Craiova, sau prin ordin de plată în contul Municipiului Craiova. Ofertantul are obligația de a face dovada efectuării acestei plăți.
- 2.8.3. Garanția de participare se restituie la cerere depusă la Registratura Primăriei Municipiului Craiova, tuturor ofertanților declarați necâștigători. Cererea va fi depusă numai după desemnarea ofertantului câștigător.
- 2.8.4. Ofertantului declarat câștigător i se va restitui garanția de participare numai după constituirea garanției de bună execuție, pe baza unei cereri depuse la Registratura Primăriei Municipiului Craiova
- 2.8.5. Garanția de buna execuție a contractului de închiriere, se va depune de către câștigătorul procedurii de închiriere, prin ordin de plată în contul de trezorerie al Municipiului Craiova. Quantumul garanției de bună execuție a contractului de închiriere este echivalentul chiriei din primul an, stabilită în urma finalizării procedurii de închiriere (oferta cu prețul cel mai mare).
- 2.8.6. Garanția de buna execuție se va elibera /restitui la cererea chiriașului, după încheierea procesului verbal de predare primire a bunului (restaurant), în termen de 21 de zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere (dacă nu a fost solicitată prelungirea contractului), cu condiția îndeplinirii de către chiriaș a tuturor obligațiilor asumate prin contract.
- 2.8.7. În cazul în care chiriașul nu-și îndeplinește obligațiile de plată și/sau deteriorează bunul închiriat, autoritatea publică-Municipiul Craiova va reține chiriașului, din garanția de buna execuție, contravaloarea chiriei neachitate și contravaloarea daunelor provocate. Acestea vor fi consemnate în procesul verbal de predare primire încheiat între cel două părți la finalizarea contractului.

CAP. III CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- 3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.
- 3.2. Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții.
- 3.3. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă, nefiind admise oferte alternative. Fiecare ofertant va declara prin oferta depusa că OFERTA SA ESTE FERMĂ (își menține oferta) până la finalizarea procedurii de închiriere.
- 3.4. Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului. Oferta depusă la o altă adresă decât cea a Municipiului Craiova, sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 3.5. Ofertantul are obligația de a asigura integritate plicului ce conține oferta sa, iar organizatorul procedurii are obligația de a deschide plicurile ofertanților numai la data precizată în anunțul procedurii. Documentele care însoțesc oferta trebuie să fie redactate în limba română.
- 3.6. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe perioada DECLARATĂ CĂ ESTE OFERTĂ FERMĂ de către ofertant.
- 3.7. Durata de OFERTĂ FERMĂ este până la data desemnării ofertantului câștigător.
- 3.8. Sunt considerate oferte CONFORME(valabile) ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate.**

3.9. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, precum și modul de elaborare și prezentare, sunt precizate în documentația de atribuire.

3.10. Ofertele NECONFORME sunt cele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate.

3.11. Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Craiova, **în două plicuri închise și sigilate**, netransparente, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele prevăzute și care se înregistrează în ordinea primirii lor în registrul "Oferte" menționându-se data și ora.

3.12. Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, numele ofertantului, sediul, adresa de corespondență, telefonul de contact și numele persoanei de contact. **Plicul exterior va trebui să conțină:**

a. 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 ofertantului, conform documentației de atribuire;

c. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța doveditoare a ridicării caietului de sarcini, a documentație de atribuire).

3.13. **Pe plicul interior**, care conține oferta financiară propriu-zisă, se înscriu numele ofertantului, adresa de corespondență, sediului social, telefonul persoanei de contact și numele acesteia.

3.14. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți, iar oferta câștigătoare va putea fi stabilită numai dacă exista cel puțin 2 oferte conforme.

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

3.16. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la punctul 3.12. și 3.13, ce vor fi declarate oferte neconforme.

3.17. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute la punctul 3.16. coroborată cu Documentația de Atribuire (adică exista cel puțin 2 oferte conforme).

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

3.19. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

3.20. Sunt considerate oferte conforme ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Documentația de Atribuire.

3.21. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de atribuire (prețul cel mai mare), secretarul comisiei întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele conforme, 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 ofertanții participanți prezenți la ședința de deschidere a ofertelor.

3.22. Contractul de închiriere va fi încheiat în limba română. Conținutul contractului de închiriere trebuie să respecte prevederile legale. Contractul de închiriere va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage pierderea garanției depusă pentru participare la licitație. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere se poate încheia contract de închiriere cu ofertantul de pe locul II. În caz similar

se va putea încheia contractul cu cel de pe locul III. În cazul în care nu se va putea încheia contract cu aceștia, se va continua până la ofertantul de pe ultimul loc.

3.23. Toți ofertanții care au refuzat încheierea contractului de închiriere vor pierde garanția de participare la procedura de atribuire a contractului.

3.24. În situația în care nu a fost posibilă încheierea contractului de închiriere, procedura va fi anulată, iar autoritatea publică locală va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, Caietul de sarcini și Documentația de Atribuire păstrându-și valabilitatea.

Cap. IV. - ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

4.1. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere,
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către autoritatea publică locală (Municipiul Craiova), cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina acesteia. În situația prevăzută, autoritatea publică locală va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta măsură.
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către autoritatea publică locală (Municipiul Craiova), cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- d) prin acordul comun al părților;
- e) în cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit;
- f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, stabilite de părți prin contractul de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.
- g) în cazul intrării în insolvență, în faliment sau a dizolvării pe cale legală a chiriașului.

CAP V. ALTE CERINȚE

5.1. AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ ARE URMĂTOARELE DREPTURI ȘI OBLIGAȚII:

5.1.1. Pe durata contractului de închiriere, autoritatea publică locală are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

5.1.2. Verificarea prevăzută la pct. 5.1.1. se efectuează de autoritatea publică locală în prezența chiriașului.

5.1.3. autoritatea publică locală poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a chiriașului, numai în condițiile prevăzute de alin.5.1.1.

5.1.4. Autoritatea publică locală va preda chiriașului bunul închiriat, pe bază de proces-verbal de predare/primire.

5.1.5. autoritatea publică locală are obligația de a nu tulbura pe chiriaș, în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute de lege.

5.1.6. Autoritatea publică locală este obligat să notifice chiriașul de apariția oricăror împrejurări ce pot afecta drepturile chiriașului.

5.1.8. Autoritatea publică locală poate denunța unilateral contractul de închiriere în condițiile legale, respectiv la încetarea contractului ce poate avea loc, în cazul în care interesul național sau local o impune. În această situație, autoritatea publică locală va

notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură. Părțile vor stabili cuantumul despăgubirilor datorate chiriașului și modul de plată a acestora. În caz de dezacord, acestea se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității publice locale, dacă părțile nu stabilesc altfel.

5.2. CHIRIAȘUL ARE URMĂTOARELE DREPTURI ȘI OBLIGAȚII:

5.2.1. În temeiul contractului de închiriere, chiriașul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul, proprietate a Municipiului Craiova, care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către autoritatea publică locală (destinația de restaurant).

5.2.2. Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de închiriere.

5.2.3. Să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a obiectului închiriat, pe cheltuielile sale și să despăgubească autoritatea publică locală pentru pagubele produse din culpa sa.

5.2.4. Să achite chiria la valoarea și modul stabilit la cap II punctul 2.7. din prezentul Caiet de Sarcini precum și în contractul de închiriere.

5.2.5. Chiriașul se obligă să respecte și va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de închiriere de aplicarea normelor legale privind toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare cu privire la protecția mediului, paza contra incendiilor, protecția muncii, PSI, ISCIR, etc., precum și orice alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară chiriașul în acest imobil.

5.2.6. La expirarea termenului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie autorității publice locale (Municipiul Craiova), în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile de retur.

5.2.7. Chiriașului îi este interzis să subconcesioneze, să închirieze, să ceseze sau să se asocieze cu alte persoane fizice sau juridice pentru exploatarea acestui imobil, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu), fără acordul prealabil al proprietarului. .

5.2.8. Chiriașul are obligația efectuării curățeniei în spațiul ce face obiectul contractului de închiriere, și să încheie un contract cu o firmă de salubritate pentru evacuarea tuturor materialelor conform legislației în vigoare.

5.2.9. Lucrările de îmbunătățire și igienizare ale spațiului cad în sarcina chiriașului, fără să afecteze cuantumul chiriei.

5.2.10. Chiriașul se obligă să îngrijească și să conserve acest bun ca un bun proprietar.

5.2.11. Chiriașul se obligă să utilizeze bunul numai pentru activitatea ce face obiectul acestui contract, fără a perturba activitatea din incinta Compexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal, a vecinilor din această zonă.

5.2.12. Chiriașul se obligă să respecte ordinea din incinta restaurantului și să înștiințeze organele de ordine, în cazul unor clienți recalcitranti ce nu respectă ordinea publică.

5.2.13. La încetarea contractului de închiriere, chiriașul are obligația să restituie bunul în stare de funcționare (conform destinației de restaurant) împreună cu îmbunătățirile constructive realizate, fără a putea cere contravaloarea acestor îmbunătățiri, având opțiunea prelungirii contractului conform celor menționate anterior.

5.2.14. Chiriașul are obligația obținerii tuturor avizelor și autorizațiilor de funcționare, costurile acestora fiind suportate de acesta.

5.2.15. Chiriașul nu va putea ipoteca, gaja sau institui sarcini asupra acestui bun ce aparține domeniului public al Municipiului Craiova. În acest sens acest bun nu poate fi ipotecat, gajat, sechestrat, scos din circuitul civil sau să se instituie sarcini pe acest bun..

5.2.16 Chiriașul are obligația de a obține **acordul organizatorului de evenimente** din cadrul Complexului Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal pentru funcționarea restaurantului în timpul desfășurării evenimentelor organizate în incinta complexului.

5.3. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

5.3.1. Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de închiriere și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă, vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

5.3.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul autorității publice locale (Municipiul Craiova). Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale.

5.3.3. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației române în vigoare.

5.4. DISPOZIȚII FINALE

5.4.1 Contractul de închiriere poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

5.4.2 Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prevederilor contractului de închiriere se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante și aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.

5.4.3. Documentele necesare depunerii ofertei sunt stabilite prin Caietul de sarcini și Documentația de Atribuire.

5.4.4. Caietul de sarcini și documentația de atribuire sunt puse la dispoziția solicitanților în urma unei cereri depuse la Registratura Primăriei Municipiului Craiova sau pe emailul instituției și achitării unei sume de 100 lei.

5.4.5. Taxa de participare la procedură este de 5000 lei (se restituie fiecărui participant numai după finalizarea procedurii de atribuire a contractului)

5.4.6. Contravaloarea documentației în sumă de 100 lei nu se restituie.

5.4.7. Data limită pentru depunerea ofertelor este _____, ora _____

5.4.8. Ofertele vor fi deschise la sediul Primăriei Municipiului Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 1, în data de _____ ora _____.

5.4.9. Datele necompletate la pct. 5.4.7 și pct. 5.4.8. vor fi prevăzute în Anunțul procedurii de concesionare.

**ANEXA NR.3 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA NR.124/2025 (pag.1-25)**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian Daniel PĂLOIU**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE



Privind închirierea prin licitație publică, pe o perioadă de 15 ani, a Restaurantului în suprafață totală de 1660,34 mp din incinta Complexului Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal, situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci nr. 8, ce aparține domeniului public al Municipiului Craiova, având nr. de inventar 12013981 și o valoare de 373.892.048,73 lei.

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ

Denumirea autorității publice locale: Municipiul Craiova cu sediul în Craiova, Str. A.I. Cuza, nr. 7, CIF 4417214, reprezentat prin Primar, în calitate de proprietar al bunului ce se închiriază, Tel: 0251-416235, Fax: 0251-411561

**INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII
DE ÎNCHIRIERE**

2.1. Procedura aplicată:

Procedura este de închiriere prin licitație publică a bunului **Restaurant**, din incinta « Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal », situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci, nr. 8, ce aparține domeniului public al Municipiului Craiova.

2.1.1. Pentru atribuirea contractului de închiriere se aplică **procedura de licitație publică**, la care persoanele juridice interesate, cu obiectul de activitate „restaurante”, au dreptul de a depune ofertă.

2.1.2. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2(două) oferte valabile, autoritatea publică locală este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

2.1.3. Dacă nici după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse cel puțin o ofertă valabilă, autoritatea publică locală va anula procedura.

2.1.4. Autoritatea publică locală are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

2.1.5. Prin excepție de la prevederile pct. **2.1.4.**, autoritatea publică locală are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere prin licitație publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

- a) în cazul în care nu au fost depuse două oferte valabile, drept urmare autoritatea publică este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă procedură;
- b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. În sensul prevederilor legale, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

b.1) 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 care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere:

- transparența – punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuire;
- tratamentul egal – alicarea, într-o măsură nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;
- proporționalitatea - presupune că 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 închiriere;
- libera concurență – asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaș, în condițiile legii.

b.2) Autoritatea publică locală – Municipiul Craiova, se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la pct. b.1);

Autoritatea publică locală are obligația de a comunica în scris tuturor ofertanților la procedura de atribuire a contractului, în cel mult trei zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care acesta și le-a creat prin depunerea ofertei, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

2.2. Legislație aplicabilă:

- prevederile art. 297 alin. 1 lit c) și art. 332-348 din OUG nr. 57/2019, privind codul administrativ;
- Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- art. 858-866 din Codul Civil

2.3. Principiile care stau la baza atribuirii contractului de închiriere:

- a) transparența;
- b) tratamentul egal;
- c) proporționalitatea;
- d) nediscriminarea;
- e) libera concurență

2.4.Reguli de comunicare

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și altele asemenea trebuie să fie transmisă în scris. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii. Comunicarea, transmiterea și stocarea informațiilor se realizează astfel încât să se asigure integritatea și confidențialitatea datelor respective.

Oferta poate fi depusă la Registratura Primăriei Municipiului Craiova sau poate fi transmisă prin poștă, în acest caz ofertantul efectuând toate demersurile necesare ca oferta să intre în evidența Primăriei Municipiului Craiova până la data de depunere a ofertelor. Riscurile transmiterii ofertei inclusiv forța majoră cad în sarcina ofertantului dacă aceasta a fost înregistrată la Registratura Primăriei Municipiului Craiova după data limită de depunere.

Costul documentație de atribuire este de 100 lei. Costul documentației se achită în numerar la casieria Primăriei Municipiului Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 1, Craiova, în baza notei de plată emisă de Serviciul Patrimoniu, zilnic între orele 8:³⁰ - 16:⁰⁰.

Documentația de atribuire se pune la dispoziția oricărei persoane juridice interesate, cu obiectul de activitate „restaurante”, care a depus cerere la Registratura Primăriei Municipiului Craiova.

Persoanele juridice interesate, cu obiectul de activitate „restaurante”, au obligația de a întreprinde toate diligențele necesare astfel încât respectarea de către autoritatea publică locală a termenului de 4 zile lucrătoare pentru punerea la dispoziție a documentației de atribuire să nu conducă la situația în care aceasta să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

2.5. Date limită care trebuie respectate:

Data limită pentru depunerea ofertelor este _____, ora _____.

Data limită de solicitare clarificări este _____

Ofertele vor fi deschise la sediul Primăriei Municipiului Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 1, Craiova, în data de _____, ora _____.

2.6. Dreptul de a solicita clarificări

Orice persoană juridică interesată, cu obiectul de activitate „restaurante”, care a obținut un exemplar din documentația de atribuire are dreptul de a solicita clarificări despre elementele cuprinse în aceasta.

Autoritatea publică locală are obligația de a răspunde, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 7 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Autoritatea publică locală are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în termen util, autoritatea publică locală are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare, în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmitere a răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

2.7. Documentația de Atribuire

Orice modificare a conținutului documentelor necesare la procedura de licitație se va comunica tuturor solicitanților care au cumpărat aceste documente.

În cazul în care ca urmare a modificării documentelor licitației este necesar să se prelungească termenul de depunere a ofertelor, acest nou termen se va comunica de către autoritatea publică tuturor solicitanților odată cu notificarea modificării.

2.8. Desfășurarea licitației

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-un cotidian de circulație locală cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor și se afișează la sediul Primăriei Municipiului Craiova str. A.I. Cuza., nr. 1.

Orice persoana juridică interesată, cu obiectul de activitate „restaurante”, are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire și caietul de sarcini, precum și de a solicita clarificările necesare.

Punerea la dispoziție, de către autoritatea publică, a documentelor licitației se va face într-o perioadă care nu trebuie să depășească 7 zile de la primirea unei solicitări din partea solicitantului.

În vederea desfășurării licitației, a analizării, selectării și evaluării ofertelor, întocmirea raportului de evaluare, a proceselor-verbale de ședință, desemnarea ofertei câștigătoare, autoritatea publică locală, numește comisia de evaluare formată dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5(cinci), cu atribuții până la finalizarea procedurilor de atribuire a contractului de închiriere a bunului-imobil „ Restaurant, din incinta

« Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal », situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci nr. 8”.

Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se desemnează un supleant.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, astfel:

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea publică locală are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

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

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

- soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul
- soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți
- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

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 închirierii.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare va sesiza de îndată autoritatea publică locală despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

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

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- analizarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plic;
- analizarea și evaluarea ofertelor;
- întocmirea proceselor-verbale;
- întocmirea raportului de evaluare;
- desemnarea ofertei câștigătoare.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Orice ofertant are dreptul de a participa la deschiderea ofertelor.

Plicurile sigilate, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la dată fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare constată ofertele care nu conțin totalitatea documentelor care dovedesc calitățile și capacitățile

oferantului prevăzute la punctul 4. –Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să existe cel puțin 2 oferte valabile, adică să întrunească toate condițiile prevăzute la punctul 4 (Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor) din această documentație de atribuire.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute la punctul 4 (Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor) din această documentație de atribuire.

După ce comisia analizează conținutul plicului exterior al tuturor ofertanților, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal cu constatările comisiei. Procesul-verbal, va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de reprezentanții ofertanților prezenți la ședința de deschidere a ofertelor.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de deschidere de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Ofertele financiare (plicul interior) vor fi examinate de către comisia de evaluare.

Oferta financiară trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu valoarea minimă a chiriei (ce se va aproba de către Consiliul Local al Municipiului Craiova în baza unui raport de evaluare).

NOTĂ: Comanda elaborării unui raport de evaluare se va emite după aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova, a prezentelor documente necesare organizării procedurii de închiriere prin licitație publică.

Comisia de evaluare va proceda la verificarea ofertelor financiare din cadrul ofertelor declarate oferte valabile, urmărind ca fiecare ofertă financiară să fie mai mare decât valoarea precizată mai sus.

În situația în care o ofertă financiară este mai mică decât valoarea minimă a chiriei exprimată în lei/lună, fără TVA, această ofertă financiară este declarată de comisia de evaluare ca fiind ofertă financiară neconformă. Secretarul comisiei va consemna toate constatările comisiei de evaluare în procesul verbal (menționează toate ofertele financiare ale ofertanților care au avut oferte valabile precum și ofertele financiare ale ofertanților care au avut oferte neconforme). Dacă numărul ofertelor financiare declarate ca fiind oferte financiare valabile este de cel puțin 2(două) se va întocmi clasamentul acestor oferte financiare valabile, în cadrul raportului procedurii ce se înaltează către autoritatea publică locală.

Toate aspectele constatate în ședința publică de deschidere a ofertelor se vor consemna, de către secretarul comisiei, în procesul verbal care va fi semnat de președinte și membrii comisiei de evaluare precum și de către ofertanții prezenți la ședința publică de deschidere a ofertelor.

În baza procesului verbal de evaluare a ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport. Acest raport va fi redactat de către secretarul comisiei care îl va înainta comisiei pentru verificare și semnare.

Raportul va fi transmis Primarului Municipiului Craiova. După aprobare, raportul se va depune la dosarul de atribuire a contractului de închiriere prin licitație publică.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se va anula și se va organiza o noua licitație.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin o ofertă valabilă în cadrul celei de-a doua licitații publice, va fi anulată a doua procedură de licitație publică. Pentru a doua procedură de licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Comisia are dreptul de a exclude din licitație:

- Orice ofertant care este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementate prin lege;

- Orice ofertant care nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiile de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sau la bugetul local;

- Ofertanții care au avut calitatea de câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie;

- În cazul în care a deținut și alte contracte cu Municipiului Craiova sau cu oricare altă autoritate publică locală și are restanțe la plată, sau nu a îndeplinit condițiile contractuale;

- Prezintă informații false în legătură cu situația proprie.

Stabilirea ofertei câștigătoare va fi făcută de către comisia de evaluare pe baza criteriului prețul cel mai mare oferit pentru imobilul ce face obiectul închirierii.

Comisia de evaluare este cea care analizează și constată care sunt ofertele neconforme ca urmare a faptului că nu îndeplinesc cerințele stabilite în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

În cadrul ședinței de deschidere a ofertei, comisia de evaluare poate solicita clarificări și completări ale documentelor prezentate de ofertanți în scopul demonstrării conformității ofertei cu cerințele solicitate.

În termen de 4 zile lucrătoare de la solicitarea comisiei de evaluare, autoritatea publică locală o transmite ofertanților vizați, printr-o adresă cu confirmare de primire.

Ofertanții vizați au obligația de a răspunde în scris și a transmite documentele ce dovedesc încadrarea situației sale la cerințele comisiei. Răspunsul va fi depus la Registratura Primăriei Municipiului Craiova într-un termen de maxim de 7 zile, de la data de confirmare a primirii adresei autorității publice locale.

Pe perioada în care se desfășoară transmiterea clarificărilor solicitate de comisia de evaluare, comisia nu mai are dreptul de a efectua alte lucrări, acestea fiind reluate după primirea lor în termenul maxim amintit mai sus.

Dacă ofertanții nu au transmis în termen, clarificările solicitate prin adresa autorității publice locale, comisia este îndreptățită să reia lucrările de evaluare a ofertelor numai cu privire la ofertele care nu au avut astfel de solicitări, sau au trimis clarificările solicitate, după caz.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, se întocmește un proces verbal în care se 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 ofertanții prezenți.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de două zile lucrătoare, un raport pe care îl transmite Primarului Municipiului Craiova.

În termen de 7 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea publică locală are obligația să informeze, în scris, cu confirmare de primire, toți ofertanții participanți la procedură, în care va preciza care este ofertantul declarat câștigător și care sunt ofertanții care nu au fost declarați câștigători, precizând motivele care au stat la baza excluderii sau respingerii ofertei, după caz.

2.9. Determinarea ofertei câștigătoare

- Evaluarea ofertei depuse se realizează potrivit documentației de atribuire.

- Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare preț al chiriei exprimat în lei /lună ofertat în cadrul unei oferte declarate ofertă valabilă, ca urmare a procedurii de atribuire a contractului de închiriere prin licitație publică.

- Autoritatea publică are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentatia de atribuire, în baza documentelor prezentate de ofertant pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate și în baza clarificărilor solicitate de comisia de evaluare, în cazul în care au fost solicitate.

- Autoritatea publică are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, numai după data epuizării perioadei de contestare a rezultatului procedurii de închiriere prin licitație publică (în termen de șapte zile lucrătoare de la confirmarea primirii adresei de comunicare a ofertei declarate câștigătoare), sau după 20 de zile de la transmiterea comunicărilor către toți ofertanții chiar dacă o parte dintre comunicările transmise ofertanților din cadrul procedurii de atribuire au fost returnate pentru că nu au fost găsiți /au fost găsiți, ofertantul/ofertanții la adresa precizată pe oferta depusă cu adresa de înaintare a ofertei.

Termenul de 20 zile va curge și dacă nu se primește confirmarea primirii rezultatului comunicat fiecărui ofertant, confirmare ce trebuie să se întoarcă prin poștă (oficiul poștal).

2.10. Încheierea contractului de închiriere

Autoritatea publică poate să încheie contractul de închiriere numai după data epuizării perioadei de contestare a rezultatului procedurii de închiriere prin licitație publică (în termen de șapte zile lucrătoare de la confirmarea primirii adresei de comunicare a ofertei declarate câștigătoare), sau după 20 de zile de la transmiterea comunicărilor către toți ofertanții chiar dacă o parte dintre comunicările transmise ofertanților din cadrul procedurii de atribuire au fost returnate pentru că nu a fost găsit ofertantul/ofertanții la adresa precizată pe oferta depusă cu adresa de înaintare a ofertei.

Termenul de 20 zile va curge și dacă nu se primește confirmarea primirii rezultatului comunicat fiecărui ofertant, confirmare ce trebuie să se întoarcă prin poștă (oficiul poștal).

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

Autoritatea publică poate încheia contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind deciziile referitoare la atribuirea contractului de închiriere.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere, poate atrage după sine plata daunelor - interese, precum și pierderea garanției de participare.

2.12. Confidențialitatea și conflictul de interese

Autoritatea publică are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a fi evitate comunicarea de date din oferte până la momentul încheierii contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător. Comunicările și arhivarea informațiilor să vor realiza într-o astfel de manieră încât să asigure integritatea și confidențialitatea deplină a tuturor informațiilor.

Comisia de evaluare urmează să ia la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai la data și ora ce au fost stabilite pentru deschiderea acestora.

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi legale, autoritatea publică are obligația de a asigura garantarea protejării acelor informații pe care ofertantul le precizează ca fiind confidențiale, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea acestor informații ar prejudicia interesele legitime ale ofertantului, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire a contractului de închiriere, autoritatea publică are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să

determine apariția unui conflict de interese a membrilor comisiei de evaluare. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Persoana care a participat la întocmirea documentației de licitație nu are dreptul de a fi ofertant.

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

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

- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;

- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

- persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și dacă este cazul 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 închirierii.

3.CAIETUL DE SARCINI (vezi anexa nr. 2)

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

4.1.Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

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

4.3.Perioada de valabilitate a ofertei este pentru toată durata de desfășurare a uneia din cele două proceduri de atribuire a contractului de închiriere prin licitație publică.

4.4.Ofertantul are obligația de a depune oferta la Registratura Primăriei Municipiului Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 1, până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii de atribuire prin licitație publică. Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului. Oferta depusă la o altă adresă decât cea a locatorului menționată mai sus, sau depusă după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeșchisă.

4.5.Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, comisia de evaluare, numită de către autoritatea publică, urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată. Oferta și documentele care o însoțesc trebuie să fie redactate în limba română. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

4.6.Ofertele trebuie să fie tipărite cf. pct. 7 și vor fi semnate pe fiecare pagină de reprezentantul legal al acestui ofertant. În cazul documentelor emise de instituții/ organisme oficiale abilitate în acest sens, documentele respective trebuie să fie semnate și parafate conform prevederilor legale.

4.7.Pe ofertă nu sunt admise ștersături, adăugiri, îngroșări, în caz contrar oferta va fi declarată neconformă.

4.8.Ofertanții transmit ofertele lor într-un plic sigilat denumit plic exterior (ce cuprinde un plic interior cu Oferta financiară), care se înregistrează, în ordinea primirii lor la

Registratura Primăriei Municipiului Craiova cu sediul str. A.I. Cuza, nr. 1, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora primirii.

4.9.Oferta pentru atribuirea contractului de închiriere se înaintează pentru înregistrare în registrul "Oferte" cu Adresă de înaintare conform Formularului 0.

4.10.Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acesteia, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de conținutul respectivei oferte numai după această dată. Nu poate fi imputat, autorității publice, faptul că unul/mai mulți din ofertanți declară în anumite împrejurări prețul pe care îl va oferta/intenționează să-l ofereze. Acest aspect intră numai în responsabilitatea ofertantului care a divulgat prețul cu care se va prezenta la procedura de atribuire a contractului. Acest ofertant nu are dreptul să invoce plângere, contestație etc. Pentru fapta sa, ofertantul/ofertanții nu va/nu vor putea să solicite anularea procedurii de atribuire a contractului de închiriere pentru fapte ce îi sunt imputabile acestuia/acestora.

4.11.CRITERII DE VALABILITATE

4.11.1.PLICUL EXTERIOR va trebuie să conțină:

- a)chitanța /ordin de plată, în original, privind achitarea sumei de 100 de lei. Suma de 100 de lei nu va fi restituită
- b)acte doveditoare privind efectuarea plății garanției de participare la procedura de atribuire a contractului, în valoare de 5000 lei
- c)documente care dovedesc calitățile și capacitățile ofertantului, după cum urmează:
 - fișa cu informații generale privind ofertantul (Formularul 2);
 - declarația de participare, semnată și ștampilată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formular 3);
 - documentele de înființare și de exercitare a activității ofertantului - actul constitutiv în copie legalizată, din care să reiasă că poate să efectueze activități de „restaurante”;
 - copie după actul de identitate al împuternicitului legal al ofertantului;
 - certificat de atestare fiscală privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul general consolidat (bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetul asigurărilor de sănătate, bugetul asigurărilor de șomaj) emis de Ministerul Finanțelor prin Agenția Națională de Administrație Fiscală – Direcția Generală a Finanțelor Publice - la care este arondat ofertantul), **valabil la data deschiderii ofertei**;(Dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, Oferta acestuia va fi declarată **Ofertă neconformă**)- va fi depus în original;
 - certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale impozitului local, emis de serviciul public pentru finanțe publice locale (la care este arondat ofertantul) privind achitarea obligațiilor față de bugetul local; (Oferta va fi declarată ca **Ofertă neconformă**, dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute.)- va fi depus în original;
 - certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Teritorial, care să cuprindă date reale/actuale la data limită de depunere a ofertei- va fi depus conform cu originalul - din acesta va rezulta că obiectul de activitate al ofertantului include activități de „restaurante”;
 - ofertantul va prezenta documente edificatoare care să reflecte o imagine fidelă a situației economice și financiare aferentă anilor 2023 și eventual 2024 dacă bilanțul a fost depus și înregistrat la Direcția Finanțelor Publice;
 - copie act de identitate al persoanei împuternicite să participe la desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune, precum și actul de împuternicire (procură notarială);
 - declarație privind evitarea conflictului de interese - Formularul 4;

- opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse de către ofertant în plicul exterior (precizând la fiecare document dacă este în original /în copie legalizată)

- în cazul unei asocieri, fiecare asociat este obligat să prezinte toate documentele menționate la pct. 4.11.1.;

4.11.2. PLICUL INTERIOR va fi inscripționat, "Ofertă Financiară" (Formular 1) pentru „Restaurant din incinta « Compexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal », situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci nr. 8”, ce va fi completat cu numele ofertantului, precum sediul social al acestuia, se sigilează și se va introduce în plicul exterior alături de toate documentele menționate la punctul 4.11.1.

4.11.3.Oferta financiară propriu-zisă va fi exprimată în lei/lună

4.11.4.Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu documentația de atribuire iar oferta va fi întocmită, în așa fel, încât să fie conform prevederilor din caietul de sarcini și documentația de atribuire.

Notă: 1) Plicul exterior (cuprinzând și plicul interior, "oferta financiară") trebuie să fie netransparent, sigilat, iar pe acesta se va trece:

-EXPEDITORUL (numele ofertantului, sediul, adresa de corespondență, telefonul/faxul de contact și numele persoanei de contact, eventual și un telefon al persoanei de contact)

-ADRESANTUL (PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA), str. A.I. Cuza, nr. 1, Craiova

-OFERTA pentru atribuirea contractului de închiriere a bunului „Restaurant, din incinta « Compexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal », situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci, nr. 8,-" **A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ORA...** (data și ora de deschidere a ofertelor, ce au fost prevăzute în anunțul procedurii de licitație).

Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită și înregistrată de către autoritatea publică până la data și ora limită stabilită prin anunțul de participare.

Ofertantul își asumă riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, dacă alege varianta transmiterii ofertei prin poștă.

Oferte întârziate sunt cele care sunt depuse la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de participare ori care sunt primite de către autoritatea publică după expirarea datei și orei limită de depunere a ofertelor. Acestea se returnează nedeschise.

5.CRITERIUL APLICAT PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare preț al chiriei, ofertat în lei/lună, fără TVA.

6.INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC;

Orice ofertant care consideră că un contract a fost calificat drept contract de închiriere a unui bun proprietate publică a Municipiului Craiova, cu nerespectarea prevederilor legale, poate solicita punctul de vedere al Autorității Naționale pentru Reglementarea și Monitorizarea Achizițiilor Publice.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul proprietarului bunului menționat spre închiriere (Municipiul Craiova).

Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale.

7.INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

7.1.Neîncheierea contractului de închiriere prin licitație publică poate atrage plata daunelor interese de către partea în culpă.

7.2.Contractul de închiriere cuprinde clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor închirierii prevăzute în caietul de sarcini.

7.3.Contractul de închiriere trebuie să conțină interdicția pentru chiriaș de a subconcesiona, subînchiria, asocia ori cesiona în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul închirierii.

7.4.În contractul de închiriere trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de chiriaș în derularea contractului de închiriere, respectiv:

7.4.1.Bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini Municipiului Craiova la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii, în speță bunul-imobil „Restaurant, din incinta « Compexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal », situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci nr. 8”.

La acesta se vor adăuga toate amenajările interioare ce au fost adăugate acestui bun în vederea exploatării acestuia ca și restaurant. Bunurile de retur trebuie să fie în aceeași stare în care au fost preluate la încheierea contractului. În cazul deteriorării bunurilor de retur, chiriașul va plăti toate daunele constatate în vederea refacerii și aducerii acestora la starea inițială.

7.4.2.Bunurile proprii: bunuri care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii.

7.5.Autoritatea publică poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a chiriașului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, chiriașul are dreptul să primească o justă despăgubire. În caz de dezacord între autoritatea locală și chiriaș cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită chiriașului să nu își execute obligațiile contractuale.

7.6. Chiria datorată de chiriaș se va reactualiza anual corespunzător cu rata inflației.

7.7. Chiriașul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de închiriere și în acord cu prevederile legale specifice bunului închiriat. Autoritatea publică are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de închiriere modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către chiriaș.

7.8. Obținerea autorizațiilor, avizelor de funcționare a acestui spațiu pentru activitatea proprie acestuia cad în sarcina chiriașului:

- obținerea avizelor și acordurilor (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile normative și legislative în vigoare pentru exploatarea construcției cu destinația de restaurant;
- obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în vederea stabilirii tuturor dotărilor ce sunt necesare pentru restaurant (dacă este cazul);
- încheierea asigurărilor și suportarea primelor de asigurare, fără a se deduce din chirie;
- încheierea contractelor de mentenanță a lifturilor și efectuarea tuturor reviziilor, fără a se deduce din chirie;
- alte situații ce pot apărea pe parcursul derulării contractului de închiriere, ulterior datei procesului verbal de finalizare a lucrărilor stabilite prin autorizația de construcție, dar nu pot fi prevăzute la data încheierii contractului de închiriere, ca urmare a modificărilor ce vor fi

impuse de legislația specifică de funcționare a restaurantului (pot exista cazuri în care durata de funcționare a echipamentelor este mai mică de 15 ani și acestea trebuie să fie înlocuite, iar viitoarea legislație va impune înlocuirea echipamentelor cu altele, conform normativelor, alte cazuri ce definesc siguranța în funcționare a restaurantului, alte situații similare).

7.9. Dacă în termen de 90 de zile de la semnarea contractului de închiriere, nu inițiază formalitățile de obținere a documentelor de urbanism necesare compartimentărilor dorite în vederea desfășurării activității de restaurant, autoritatea publică locală are dreptul să solicite o informare în scris cu motivele care au condus la această stare. În urma acestei informări, autoritatea publică locală va acorda un termen de maxim șase luni privind inițierea demersurilor de punere în exploatare a imobilului conform destinației: restaurant. Dacă într-un termen de maxim un an de la eliberarea documentațiilor de urbanism, chiriașul nu a început exploatarea bunului conform scopului de restaurant, autoritatea publică locală va acorda ultimul termen, funcție de cauzele obiective care au împiedicat chiriașul să înceapă exploatarea bunului. După acest ultim termen autoritatea publică locală este îndreptățită să rezilieze contractul de închiriere din cauza neexploatării conform obiectivului precizat în contract.

7.10. Autoritatea publică (în prezența chiriașului) va putea efectua controale privind activitatea desfășurată.

7.11. În cazul constatării neîndeplinirii acestor obligații, chiriașul va lua măsurile ce se impun în vederea îndreptării situației constatate. Refuzul chiriașului de a se conforma programului de măsuri de îndreptare a situației constatate, conduce la rezilierea contractului, chiriașul urmând să plătească autorității publice pagubele ce rezultă din neutilizarea acestui spațiu conform destinației sale. Pagubele se vor calcula corespunzător chiriei ce ar fi putut fi încasată de autoritatea publică locală, pentru perioada de timp necesară parcurgerii unei noi proceduri de închiriere în vederea atribuirii noului contract de închiriere sau alt tip de contract avut în vedere de autoritatea publică.

7.12. Autoritatea publică (Municipiul Craiova) nu este responsabilă de pagubele materiale și/sau umane cauzate din vina chiriașului, ca urmare a desfășurării activității acestuia.

7.13. Chiriașul nu poate subconcesiona, subînchiria, nu se poate asocia, nu poate cesiona în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul închirierii.

Bunul Municipiului Craiova (restaurant) nu poate face obiectul unei asocieri în participațiune.

7.14. Chiriașul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile calendaristice de la data semnării contractului de închiriere să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând contravaloarea chiriei pentru primul an, sumă ce se va prevedea în contractul de închiriere. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate autorității publice locale de către chiriaș, în baza contractului de închiriere.

7.15. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- b) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către autoritatea publică locală municipală, cu plata unei despăgubiri juste în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea de către autoritatea publică locală municipală, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către autoritatea publică locală, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina autorității publice locale;
- e) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat.

7.16. La încetarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

Predarea-primirea se va face pe baza unui proces-verbal de predare-primire.

7.17. Contractul de închiriere va fi încheiat de Primarul Municipiului Craiova, în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

8.DOSARUL PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

8.1. Autoritatea publică locală are obligația de a întocmi dosarul procedurii de închiriere pentru contractul atribuit.

8.2. Dosarul procedurii de închiriere se păstrează de către autoritatea publică locală, atât timp cât contractul de închiriere produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

8.3. Dosarul procedurii de închiriere prin licitație publică trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a)hotărârea consiliului local de aprobare a procedurii licitației publice
- b)caietul de sarcini;
- c)documentație de atribuire;
- d)anunțurile referitoare la procedura de licitație publică și dovada transmiterii acestora spre publicare
- e)procesul-verbal al ședinței de deschidere a ofertelor și a ofertelor financiare;
- f)raportul comisiei de evaluare referitor la rezultatul ședinței de deschidere a ofertelor și declararea ofertei câștigătoare;
- g)justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire organizate anterior, dacă este cazul (raportul procedurii anterioare);
- h)contractul de închiriere semnat.

8.4. Dosarul procedurii de închiriere prin licitație publică are caracter de document public.

8.5. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

9.FORMULARE

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE - Formularul 0

FORMULAR OFERTĂ FINANCIARĂ- Formularul 1

INFORMAȚII GENERALE - Formularul 2

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ - Formularul 3

DECLARAȚIE privind evitarea conflictului de interese - Formularul 4

FIȘA DE DATE

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL BUNULUI

Proprietarul bunului ce se închiriază este **Municipiul Craiova - Unitate Administrativ Teritorială** cu sediul în Craiova, Str. A.I. Cuza, nr. 7, CIF 4417214, reprezentat prin **Primar**, Tel: 0251-416235, Fax: 0251-411561.

2. TIPUL AUTORITĂȚII PUBLICE

Unitatea administrativ teritorială Municipiul Craiova este reprezentată prin autoritățile administrație publice locale: Consiliul Local al Municipiului Craiova și Primarul Municipiului Craiova.

3. Modalitatea de închiriere: la inițiativa Primarului Municipiului Craiova se va iniția raportul de specialitate privind închirierea, prin licitație publică, pe o perioadă de 15 ani, a restaurantului, din incinta « Compexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal », situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci, nr. 8, ce aparține domeniului public al Municipiului Craiova, iar Consiliul Local al Municipiului Craiova analizează și aprobă prin hotărâre raportul de specialitate precizat mai sus.

4. OBIECTUL PROPUȘ SPRE ÎNCHIRIERE

4.1.Obiectul închirierii îl constituie bunul-imobil Restaurant, din incinta Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal », situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci, nr. 8, aflat în proprietatea Municipiului Craiova.

4.2. Restaurantul este situat în interiorul acestui complex sportiv la Tribuna 1 și este structurat pe două nivele (nivelul 1 și nivelul 2), identificat în planșele nr. V și VI.

4.4. Toate încăperile aferente restaurantului sunt precizate în Plansa VII..

4.5. În planșa nr. VII sunt precizate toate încăperile cu suprafețe lor (suprafețele sunt preluate din proiectul acestui complex sportiv).

- Totalul suprafeței restaurantului (conform proiectului) este de 1660,34mp.
- În incinta restaurantului sunt ascensoare: pentru transferul măaaaâaaaaaaâââââââââââââââââââââââââââncării între etaje, pentru evacuare deșeuri și pentru aprovizionare.

5. PROCEDURA APLICATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIERE

Atribuirea contractului de închiriere a bunului ce aparține domeniului public al Municipiului Craiova se va efectua prin licitație publică în conformitate cu prevederile art. 297 alin. 1 lit c) și art.332-348 din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ.

6. INFORMATII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE si TEHNICE

6.1.1. Garantia de participare la procedura de închiriere este în sumă de 5000 lei.

6.1.2. Garanția de participare se depune la casieria Primăriei Municipiului Craiova, sau prin ordin de plată în contul Municipiului Craiova. Ofertantul are obligația de a face dovada efectuării acestei plăți.

6.1.3. Garanția de participare se restituie la cerere depusă la Registratura Primăriei Municipiului Craiova, tuturor ofertanților declarați necâștigători. Cererea va fi depusă numai după desemnarea ofertantului câștigător.

6.1.4. Ofertantului declarat câștigător i se va restitui garanția de participare numai după constituirea garanției de bună execuție, pe baza unei cereri depuse la Registratura Primăriei Municipiului Craiova

6.1.5. **Garanția de buna execuție a contractului de închiriere**, se va depune de către câștigătorul procedurii de închiriere, prin ordin de plată în contul de trezorerie al Municipiului Craiova. **Cuantumul garanției de bună execuție a contractului de închiriere este echivalentul chiriei din primul an, stabilită în urma finalizării procedurii de închiriere (oferta cu prețul cel mai mare).**

6.1.6. Garanția de buna execuție se va elibera /restitui la cererea chiriașului, după încheierea procesului verbal de predare primire a bunului (restaurant), în termen de 21 de zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere (dacă nu a fost solicitată prelungirea contractului), cu condiția îndeplinirii de către chiriaș a tuturor obligațiilor asumate prin contract.

6.1.7. În cazul în care chiriașul nu-și îndeplinește obligațiile de plată și/sau deteriorează bunul închiriat, autoritatea publică-Municipiul Craiova va reține chiriașului, din garanția de buna execuție, contravaloarea chiriei neachitate și contravaloarea daunelor provocate. Acestea vor fi consemnate în procesul verbal de predare primire încheiat între cel două părți la finalizarea contractului.

6.2.1. Chiriașului îi este interzis să subconcesioneze, subînchirieze, cesioneze sau să se asocieze cu alte persoane fizice sau juridice, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu), fără acordul prealabil al proprietarului.

6.2.2. Municipiul Craiova are dreptul să utilizeze bunul conform celor ce vor fi stabilite de autoritatea publică locală. În acest sens, în cazul în care autoritatea publică locală organizează evenimente în incinta stadionului, chiriașul va permite accesul la Tribuna VIP prin incinta restaurantului, fiind trasat acest acces prin cordoane de delimitare.

6.3.1. Câștigătorul procedurii de închiriere va plăti toate utilitățile neputând avea pretenția diminuării chiriei.

6.3.2. Contractele de asigurarea utilităților vor fi încheiate de câștigătorul procedurii în nume propriu, cheltuielile aferente contractelor revenindu-i acestuia.

6.3.3. Plata utilităților intra în sarcina exclusivă a câștigătorului procedurii, neputând avea pretenția deducerii acestora din valoarea chiriei.

6.4.2. Chiriașul are sarcina de a obține clasificarea restaurantului de la autoritatea în domeniu.

6.4.4. Restaurantul are acces la toate racordurile privind utilitățile necesare (instalații electrice, instalații sanitare, instalații de încălzire/aer condiționat), iar chiriașul va achita contravaloarea utilităților, fără a intra în sarcina autorității publice locale.

6.4.5. Chiriașul va realiza, pe cheltuiala sa, toate dotările, pe care acesta le consideră necesare funcționării restaurantului, fără posibilitatea de a fi deduse din chiria datorată.

6.4.6. Toate autorizațiile necesare funcționării acestora ca restaurant vor fi obținute, pe cheltuiala chiriașului, fără a fi deduse din chiria datorată.

6.4.7. Chiriașul are obligația de a obține/de a prelua, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare cu privire la protecția mediului, protecția muncii, PSI, ISCIR, etc., ce sunt prevăzute a se obține înaintea obținerii autorizației de funcționare ca restaurant, cât și pe parcursul derulării contractului de închiriere.

6.4.8. Chiriașul va prelua autorizația de securitate la incendiu nr. 519/17/SU – DJ din 09.11.2017 obținută de autoritatea publică locală.

6.4.9.Chiriașul are obligația de a încheia contractul de mentenanță al lifturilor și de a exploata aceste lifturi conform specificațiilor acestora, având grijă să efectueze toate reviziile.

În situația deteriorării acestora, va întreprinde, pe cheltuiala sa, toate măsurile necesare punerii lor în funcțiune, conform normelor ISCIR.

6.4.10.La spațiile destinate restaurantului și bucătăriei se pot realiza amenajări interioare conform destinației proiectate. Acestea se vor executa fără a afecta Autorizația de securitate la incendiu nr. 519/17/SU – DJ din 09.11.2017 și coloanele instalațiilor ce traversează această zonă. Chiriașul va realiza, pe cheltuiala sa, amenajările interioare, apreciate de către dânsul pentru prepararea hranei, deservirea clientelei și alte activități specifice acestei destinații, **numai cu acordul autorității publice locale**. În acest scop va obține, pe cheltuiala sa, avizele și acordurile (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile normative și legislative în vigoare pentru exploatarea construcției cu destinația de restaurant și bucătărie.

6.4.11.Chiriașul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, certificatul de urbanism și autorizației de construire necesare compartimentării menționate la pct. 1.2.10. în vederea stabilirii tuturor dotărilor ce sunt necesare pentru restaurant.

6.4.12.Chiriașul are obligația de a încheia asigurarea imobilului (restaurant), urmând să suporte cheltuielile primelor de asigurare, fără posibilitatea de a fi deduse din chirie.

6.4.13.Chiriașul are obligația de a transmite, în copie, către autoritatea locală, dovada achitării în fiecare an, a celor menționate la pct. 6.4.12.

6.5.1.În derularea contractului de închiriere, se vor utiliza următoarele categorii de bunuri:

a)bunurile de retur: bunurile care au făcut obiectul închirierii ce revin de plin drept, gratuit și libere de sarcini autorității publice locale, la încetarea contractului de închiriere;

b)bunurile proprii: bunuri care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii și care, la încetarea contractului, rămân în proprietatea chiriașului, dacă există posibilitatea de a fi ridicate fără a fi afectată structura construcției. Ridicarea acestor bunuri nu trebuie să fie de natură a afecta categoria de folosință.

c)La expirarea termenului din contractul de închiriere și la cererea scrisă a chiriașului, autoritatea publică locală poate analiza și supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova, posibilitatea prelungirii contractului de închiriere, urmând a fi încheiat un act adițional al contractului de închiriere.

d)Chiriașul va achita toate costurile ce prevăd:

- obținerea avizelor și acordurilor (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile normative și legislative în vigoare pentru exploatarea construcției cu destinația de restaurant;

- obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în vederea stabilirii tuturor dotărilor ce sunt necesare pentru restaurant (dacă este cazul) ;

- încheierea asigurărilor și suportarea primelor de asigurare, fără a se deduce din chirie;

- încheierea contractelor de mentenanță a lifturilor și efectuarea tuturor reviziilor, fără a se deduce din chirie;

- alte situații ce pot apărea pe parcursul derulării contractului de închiriere, ulterior datei procesului verbal de finalizare a lucrărilor stabilite prin autorizația de construcție, dar nu pot fi prevăzute la data încheierii contractului de închiriere, ca urmare a modificărilor ce vor fi impuse de legislația specifică de funcționare a unui restaurant (pot exista cazuri în care durata de funcționare a echipamentelor este mai mică de 15 ani și acestea trebuie să fie înlocuite, iar viitoarea legislație va impune înlocuirea echipamentelor cu altele, conform normativelor, alte cazuri ce definesc siguranța în funcționare restaurantului, alte situații similare).

6.5.2. Chiriașul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare cu privire la protecția mediului, paza contra incendiilor, protecția muncii, ISCIR, etc., ce sunt prevăzute a se obține înaintea obținerii autorizației de funcționare a imobilului ca și restaurant, cât și pe parcursul derulării contractului de închiriere.

6.5.3. Chiriașul **nu va putea** solicita recuperarea costurilor precizate anterior, precum și a altor costuri ce vor rezulta din obținerea, pe cheltuiala sa a acordurilor și avizelor de funcționare a restaurantului, impuse de legislația în vigoare și care nu pot fi anticipate și nu sunt menționate în acest capitol.

6.6.1. Chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în vigoare în domeniul protecției mediului, paza contra incendiilor, protecția muncii, PSI, ISCIR, etc., începând de la data preluării bunului, până la încetarea contractului de închiriere și va suporta toate cheltuielile constatărilor organelor abilitate în aceste domenii, precum și contravaloarea contravențiilor stabilite de acestea.

6.6.2. Pe durata închirierii, chiriașul va respecta reglementările de mediu, urmând a suporta toate efectele constatărilor organelor abilitate în acest domeniu, precum și contravaloarea contravențiilor stabilite de acestea.

6.6.3. Chiriașul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

6.6.4. Pe durata închirierii este interzisă schimbarea destinației activității pentru care s-a încheiat contractul.

6.7. Chiriașul are obligația să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanentă a obiectului închirierii, pe cheltuiala sa și să despăgubească proprietarul – Municipiul Craiova, pentru pagubele produse din culpa sa.

6.8. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere,
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către autoritatea publică locală (Municipiul Craiova), cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina acesteia. În situația prevăzută, autoritatea publică locală va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta măsură.
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către autoritatea publică locală (Municipiul Craiova), cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- d) prin acordul comun al părților;
- e) în cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit;
- f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, stabilite de părți prin contractul de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.
- g) în cazul intrării în insolvență, în faliment sau a dizolvării pe cale legală a chiriașului.

7. CONDIȚII DE PARTICIPARE

7.1. Orice persoana juridică interesată, cu obiectul de activitate „restaurante”, are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire și caietul de sarcini, precum și de a solicita clarificările necesare.

7.2. Ofertantul va prezenta documente edificatoare care să reflecte o imagine fidelă a situației economice și financiare aferentă anilor 2023 și 2024 dacă bilanțul a fost depus și înregistrat la Direcția Finanțelor Publice.

7.3. Documentele necesare depunerii ofertei sunt stabilite prin Caietul de sarcini și Documentația de Atribuire.

7.4. Caietul de sarcini și documentația de atribuire sunt puse la dispoziția solicitanților în urma unei cereri depuse la Registratura Primăriei Municipiului Craiova și achitării unei sume de 100 lei.

7.5. Punerea la dispoziție, de către autoritatea publică, a documentelor licitației se va face într-o perioadă care nu trebuie să depășească 7 zile de la primirea unei solicitări din partea solicitantului.

8. CRITERIUL DE ATRIBUIRE AL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare preț al chiriei, oferat în lei/lună, fără TVA.

9. CONȚINUTUL OFERTEI

9.1. PLICUL EXTERIOR va trebuie să conțină:

- a) chitanța /ordin de plată, în original, privind achitarea sumei de 100 de lei. Suma de 100 de lei nu va fi restituită
- b) acte doveditoare privind efectuarea plății garanției de participare la procedura de atribuire a contractului, în valoare de 5000 lei
- c) documente care dovedesc calitățile și capacitățile ofertantului, după cum urmează:
 - fișa cu informații generale privind ofertantul (Formularul 2);
 - declarația de participare, semnată și ștampilată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formular 3);
 - documentele de înființare și de exercitare a activității ofertantului - actul constitutiv în copie legalizată, din care să reiasă că poate să efectueze activități de „restaurante”;
 - copie după actul de identitate al împuternicitului legal al ofertantului;
 - certificat de atestare fiscală privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul general consolidat (bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetul asigurărilor de sănătate, bugetul asigurărilor de șomaj) emis de Ministerul Finanțelor prin Agenția Națională de Administrație Fiscală – Direcția Generală a Finanțelor Publice - la care este arondat ofertantul), **valabil la data deschiderii ofertei**; (Dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, Oferta acestuia va fi declarată **Ofertă neconformă**)- va fi depus în original;
 - certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale impozitului local, emis de serviciul public pentru finanțe publice locale (la care este arondat ofertantul) privind achitarea obligațiilor față de bugetul local; (Oferta va fi declarată ca **Ofertă neconformă**, dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute.)- va fi depus în original;
 - certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Teritorial, care să cuprindă date reale/actuale la data limită de depunere a ofertei- va fi depus în original - din acesta va rezulta că obiectul de activitate al ofertantului include activități de „restaurante”;
 - ofertantul va prezenta documente edificatoare care să reflecte o imagine fidelă a situației economice și financiare aferentă anilor 2023 și 2024 dacă bilanțul a fost depus și înregistrat la Direcția Finanțelor Publice;
 - copie act de identitate al persoanei împuternicite să participe la desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune, precum și actul de împuternicire (procură notarială);
 - declarație privind evitarea conflictului de interese - Formularul 4;

- opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse de către ofertant în plicul exterior (precizând la fiecare document dacă este în original /în copie legalizată)

- în cazul unei asocieri, fiecare asociat este obligat să prezinte toate documentele menționate la pct. 4.11.1.;

9.2. PLICUL INTERIOR va fi inscripționat, "Ofertă Financiară" (Formular 1) pentru „Restaurant, din incinta « Compexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal », situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci, nr. 8”, ce va fi completat cu numele ofertantului, precum sediul social al acestuia, se sigilează și se va introduce în plicul exterior alături de toate documentele menționate la punctul 4.11.1.

9.3. Oferta financiară propriu-zisă va fi exprimată în lei/lună.

9.4. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu documentația de atribuire iar oferta va fi întocmită, în așa fel, încât să fie conform prevederilor din caietul de sarcini și documentația de atribuire.

Notă: 1) Plicul exterior (cuprinzând și plicul interior, "oferta financiară") trebuie să fie netransparent, sigilat, iar pe acesta se va trece:

-EXPEDITORUL (numele ofertantului, sediul, adresa de corespondență, telefonul/faxul de contact și numele persoanei de contact, eventual și un telefon al persoanei de contact)

-ADRESANTUL (PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA), str. A.I. Cuza, nr. 7, Craiova

-OFERTA pentru atribuirea contractului de închiriere a bunului „Restaurant, din incinta « Compexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal », situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci, nr. 8,-”A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ORA...” (data și ora de deschidere a ofertelor, ce au fost prevăzute în anunțul procedurii de licitație).

Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită și înregistrată de către autoritatea publică până la data și ora limită stabilită prin anunțul de participare.

Ofertantul își asumă riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, dacă alege varianta transmiterii ofertei prin poștă.

Oferte întârziate sunt cele care sunt depuse la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de participare ori care sunt primite de către autoritatea publică după expirarea datei și orei limită de depunere a ofertelor. Acestea se returnează nedeschise.

10. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

Comisia are dreptul de a exclude din licitație:

- Orice ofertant care este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementate prin lege;

- Orice ofertant care nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiile de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sau la bugetul local;

- Ofertanții care au avut calitatea de câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

- În cazul în care a deținut și alte contracte cu Municipiului Craiova sau cu oricare altă autoritate publică locală și are restanțe la plată, sau nu a îndeplinit condițiile contractuale.

- Prezintă informații false în legătură cu situația proprie.

Stabilirea ofertei câștigătoare va fi făcută de către comisia de evaluare pe baza criteriului prețul cel mai mare oferit pentru imobilul ce face obiectul închirierii.

11. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC;

Orice ofertant care consideră că un contract a fost calificat drept contract de închiriere a unui bun proprietate publică a Municipiului Craiova, cu nerespectarea prevederilor legale, poate solicita punctul de vedere al Autorității Naționale pentru Reglementarea și Monitorizarea Achizițiilor Publice.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul proprietarului bunului menționat spre închiriere (Municipiul Craiova).

Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale.

Nr. _____ / _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,
Municipiul Craiova – Primăria Municipiului Craiova

Ca urmare a anunțului public de aplicare a procedurii privind pentru atribuirea contractului pentru închirierea _____ (se va completa cu obiectul închirierii)

Noi _____ va transmitem alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând un exemplar original.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele dumneavoastră.

Cu stima,

Data completări _____

OFERTANT,

(semnătura autorizată)

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către,
Municipiul Craiova – Primăria Municipiului Craiova

1. Examinând Documentația de atribuire și Caietul de Sarcini, subsemnatul/subsemnata, reprezentant/reprezentanți ai ofertantului _____ ne oferim ca în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în acestea, să închiriem _____ (se va completa cu obiectul licitației)

Oferta noastră fiind de _____ lei / lună fără TVA

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pe perioada de timp necesară desfășurării procedurii de închiriere prin licitație publică.
3. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

(nume, prenume și semnătură), L.S.

în calitate de _____ legal autorizat să semnez oferta pentru și în
numele _____ (denumirea/numele operatorului economic)

Data completării: _____ / _____ / _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa/sediul, telefon, persoana de contact)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: _____
2. Codul fiscal: _____
3. Cont banca: _____
4. Adresa sediului central: _____
5. Telefon: Fax: E-mail: _____
6. Certificatul de înmatriculare / înregistrare _____ (numărul, data/locul înmatriculare /înregistrare)
7. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
_____ (in conformitate cu prevederile din statutul propriu)

OFERTANT

(semnătură autorizata)

Data completării: _____ / _____ / _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa/sediul, telefon, persoana de contact)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ

1. Subsemnatul,
reprezentant împuternicit al _____, declar
pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la
procedura pentru atribuirea contractului de închiriere a bunului
_____ organizată de Municipiul Craiova – Primăria Municipiului Craiova la data de
_____ (zi/luna/an), particip și depun oferta:
☐ în nume propriu;
☐ ca asociat în cadrul asociației;
(Se bifează opțiunea corespunzătoare)
2. Subsemnatul
declar că voi informa imediat autoritatea publică locală, dacă vor interveni modificări
în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a
contractului de închiriere sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe
parcursul derulării contractului de închiriere.
3. De asemenea,
declar că informațiile furnizate, conform documentelor depuse la procedură, sunt
complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea publică locală are
dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și
documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării
datelor din prezenta declarație.
4. Subsemnatul
autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane
juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante,
cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data completării.....

OFERTANT,

(semnătură autorizată)

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

DECLARAȚIE
privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul(a), _____ (denumirea/numele și sediul /adresa operatorului economic), în calitate de ofertant/ ofertant asociat/ la procedura pentru atribuirea contractului prin licitație publică privind închirierea a bunului _____ organizată de Municipiul Craiova – Primăria Municipiului Craiova, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile privind falsul în declarații că nu ne aflăm în situația de conflict de interese așa privind regimul contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică.

De asemenea, în situația în care, pe parcursul derulării procedurii de atribuire, apare o situație de conflict de interese, mă oblig să notific în scris, de îndată, autoritatea contractantă.

OFERTANT,

(semnătura autorizata)

Data completării _____ / _____ / _____