

EVALUARI 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; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2022061408	din	14.06.2022
Nota de comanda	104253	din	06.06.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA –

Imobil - constructie (Clubul cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova - Actual Teatrul pentru Copii si Tineret "Colibri"), identificat cu nr. cad. 248720-C1, inscris in cartea funciara nr. 248720-C1 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 56, judetul Dolj



Proprietar: SINDICATUL LIBER "ELECTROPUTERE" CRAIOVA

Utilizator: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 104253 din 06.06.2022, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 14.06.2022.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspectia 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 imobilul - *constructie (Clubul cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova - Actual Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri")*, identificat cu nr. cad. 248720-C1, înscris în cartea funciara nr. 248720-C1 UAT Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. Calea București, nr. 56, județul Dolj, aflat în proprietatea persoanei fizice SINDICATULUI LIBER "ELECTROPUTERE" CRAIOVA. Conform HCL 190/2013 -pg. 10 din documentație, s-a aprobat închirierea clădirii către Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri", aflată pe terenul aparținând municipiului Craiova, de la Sindicatul Liber Electroputere.

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 asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

Localizarea proprietății s-a efectuat pe baza documentelor și indicațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar.

Valoarea de piață estimată în vederea cumpărării, obținută prin metoda comparațiilor directe, este:

2.089.432 lei, echivalent a 422.500 euro

Cu considerație,

Mihail Dumitru



Cuprins

Instrucțiunile evaluării	4
Sinteza raportului	6
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	8
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	8
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	8
1.3. <i>Amplasare</i>	8
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	8
1.5. <i>Proprietar</i>	8
1.6. <i>Solicitantul raportului</i>	8
1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>	8
1.8. <i>Destinatarul raportului</i>	9
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	9
1.10. <i>Data evaluării</i>	9
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	9
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	9
1.13. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	10
1.14. <i>Ipooteze restrictive și condiții limitative</i>	10
1.15. <i>Sursele de informare</i>	11
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.18. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	12
Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății	13
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
Capitolul 3 Prezentarea datelor	16
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	19
4.1. <i>Abordarea prin venit - metoda capitalizării directe</i>	19
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	21
Anexe	22

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

În prezentul capitol sunt prezentate elemente generale ale evaluării, inclusiv certificarea, ipotezele limitative și rezervele, toate acestea trebuie verificate de specialiștii dvs. Elemente descriptive și detalii privind proprietatea și interesele evaluate sunt detaliate în prezentul raport de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

Prezentarea evaluatorului

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. are 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, fiind reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru.

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

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 cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională ca membru titular ANEVAR la AON Allianz-Tiriac Asigurări.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

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, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

Obiectul evaluării este format din:

- imobilul - construcție (Clubul cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova - Actual Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri"), identificat cu nr. cad. 248720-C1, înscris în cartea funciara nr. 248720-C1 UAT Craiova.

***Note:** 1. Conform HCL 190/2013 -pg. 10 din documentație, s-a aprobat închirierea clădirii către Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri", aflată pe terenul aparținând municipiului Craiova, de la Sindicatul Liber Electroputere;*

2. pentru buna funcționare a activității în clădire, autoritatea locală a efectuat, conform Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții-secțiunea 6, art.28, lucrări de reparații asupra imobilului

Amplasare: Municipiul Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 56, județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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.

Proprietar: SINDICATUL LIBER "ELECTROPUTERE" CRAIOVA.

Solicitantul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Beneficiarii raportului sunt :

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
2. SINDICATUL LIBER "ELECTROPUTERE" CRAIOVA.

Destinatarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Inspekția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **09.06.2022**.

Data evaluării proprietății este **09.06.2022**.

Data raportului de evaluare este **14.06.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada martie – mai 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

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.

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, 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 estimarea valorilor de piață ce fac obiectul evaluării, s-a folosit abordarea prin venit - metoda capitalizării directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

În urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

2.089.432 lei, echivalent a 422.500 euro

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

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- imobilul - construcție (Clubul cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova - Actual Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri"), identificat cu nr. cad. 248720-C1, înscris în cartea funciara nr. 248720-C1 UAT Craiova.

Note: 1. Conform HCL 190/2013 -pg. 10 din documentație, s-a aprobat închirierea clădirii către Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri", aflată pe terenul aparținând municipiului Craiova, de la Sindicatul Liber Electroputere;

2. pentru buna funcționare a activității în clădire, autoritatea locală a efectuat, conform Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții-secțiunea 6, art.28, lucrări de reparații asupra imobilului.

1.3. Amplasare

Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, str. Calea București, nr. 56, județul Dolj.

Imobilul ce face obiectul evaluării au fost identificat și inspectat în prezența reprezentantului proprietarului.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova..*

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.

1.5. Proprietar

SINDICATUL LIBER "ELECTROPUTERE" CRAIOVA

1.6. Solicitantul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.7. Beneficiarul raportului

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
2. SINDICATUL LIBER "ELECTROPUTERE" CRAIOVA.

1.8. Destinatarii raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.9. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada martie – mai 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Estimarea valorii de piață a imobilului este detaliată în anexele prezentului raport.

1.10. Data evaluării

Data inspecției: 09.06.2022
Data evaluării: 09.06.2022
Data raportului: 14.06.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei martie – mai 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

1.11. Forma de exprimare a valorii

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda națională (lei), și în valută (euro), la cererea clientului.

Curs valutar BNR la data de 09.06.2022 1 Euro = 4,9454 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea SINDICATUL LIBER “ELECTROPUTERE” CRAIOVA.

Beneficiarul prezentului raport de evaluare a pus la dispoziție următoarele documente:

- Nota de Comanda nr. 104253 din 06.06.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 248720-C1;
- Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 338 din 30.05.2013
- Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 338 din 30.05.2013;
- Adresa Teatrul pentru Cipii si Tineret „Colibri” Craiova nr. 386 din 31.05.2013;
- Proces – Verbal de predare - primire nr. 84969 din 04.06.2013;
- Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 190 din 25.04.2013;
- Anexa. Nr. 2 la Hotarirea nr. 190 din 25.04.2013;
- Expunere motive nr. 197119 din 03.12.2018;
- Raport nr. 198479 din 04.12.2018;
- Raport de avizare nr. 203579 din 10.12.2018;

- Adresa Sindicatul Liber Eletroputere nr. 39 din 28.11.2018;
- Raport nr. 61893 din 16.04.2013;
- Relevee, parter si etaj;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Adresa Sindicatul Liber Eletroputere nr. 23 din 25.03.2013;
- Adresa Sindicatul Liber Eletroputere nr. 24 din 25.03.2013;
- Adresa Sindicatul Liber Eletroputere nr. 39 din 28.11.2018.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea SINDICATUL LIBER "ELECTROPUTERE" CRAIOVA.

Sarcini : conform extras CF, imobilul este liber de sarcini.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a făcut în ipoteza în care acesta este liber de sarcini.

1.13. 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.

1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze**:

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul beneficiarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către beneficiar și se presupune că bunul imobil poate fi tranzacționat, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspecția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența beneficiarului.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative**:

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

1.15. 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 anexa.

Pentru a compensa parțial elemente de incertitudine legate de piața netransparentă, ne-am securizat un număr de instrumente specifice disponibile pe piața locală și regională printre care:

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzatori în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

Tipic evaluărilor realizate în România, folosim, și informațiile colectate de la terți, cum ar fi: alți brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice).

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

1.16. Riscul evaluării

Părerea noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, susținută de cunoașterea pieței derivate din experiența în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Având în vedere starea actuală a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata și experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente logice și adecvate dar acestea pot diferi de cele făcute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzător într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

1.17. Clauze de confidențialitate

Evaluarea noastră este confidențială și este adresată doar beneficiarului, numai pentru uzul dumneavoastră și pentru scopul menționat. Nu vom accepta nici o responsabilitate către terți referitor la conținutul prezentului raport.

1.18. Dezvaluire si publicare de date

Beneficiarul nu va putea dezvalui conținutul prezentului raport către terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui să obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

Nu vom fi de acord cu dezvaluirea în cazul în care nu se menționează suficient de clar ipotezele speciale sau abaterile de la standarde pe care le-am făcut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

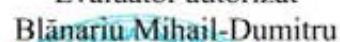
Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănaru Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

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 în condițiile stării tehnice existente la data evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru parcare publică este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – spațiu cu destinația de activități culturale, spectacole și birouri - se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea în alte scopuri.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca spațiu cu destinația de activități culturale, spectacole și birouri-.

Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale.

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este limitat.

2.2. Analiza pieței

2.2.1. Definiția pieței

O **pieță** este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip spații cu destinația de activități culturale, spectacole și birouri-.

2.2.2. Considerații generale asupra pieței 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 ridica 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, populatia cu domiciliul stabil in Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

2.2.3. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru achiziția de imobile de tipul celui evaluat.

Potențialii cumparatori pentru imobilele prezentate în acest studiu sunt institutii publice, persoane fizice, patroni sau asociați la diferite firme private române, mixte sau străine.

În lunile martie – mai 2022 pe piața imobilelor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

Întreaga zonă este caracterizată de un declin determinat de criza economică și de slaba dinamică a pieții imobiliare, motiv pentru care deprecierea economică este mare.

Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt cu o stagnare a cererii, ducând chiar la o scădere a acesteia.

2.2.4. Analiza ofertei

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor evaluate și de la analiza posibilității ca aceștia să achiziționeze aceste proprietăți.

Oferta de imobile de tipul celui evaluat este inferioara cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare. Oferta de chirii pentru spații similare cu cel evaluat se afla în intervalul de 4-10 euro/mp/luna în funcție de caracteristicile tehnice, destinație suprafața etc

2.2.5. Echilibrul pieței

Piața de spații cu destinația de activități culturale, spectacole și birouri, aflate în proprietatea unei terte persoane, se caracterizează în prezent printr-o stagnare, un blocaj, datorat scăderii accentuate a cererii, înregistrând o scădere a numărului de tranzacții și o cădere a prețurilor, datorate în special înăsprirea condițiilor de acordare a creditelor și a influenței crizei economice mondiale.

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

se poate vorbi despre un echilibru relativ al pieței imobiliare de tipul celui evaluat, fiind caracterizată mai mult de o saturare, datorită faptului că oferta depășește cu mult cererea, aceasta putând fi numită « piața cumparatorului ».

CAPITOLUL 3

Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține SINDICATULUI LIBER “ELECTROPUTERE” CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 09.06.2022, în prezența reprezentantului beneficiarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona mediana a Municipiul Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 56, zona Facultatii de Mecanica, judetul Dolj



<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 56, zona Facultatii de Mecanica, judetul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Calea Bucuresti Auto: str. Calea Bucuresti
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Utilitati edilitare</i>	Tipul zonei: rezidentiala-comerciala 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 Ambient</i>	Corespunzător traficului auto Liniștit

3.1.2. Descrierea construcției

<i>Amplasament</i>	Pe un teren al Primăriei Municipiului Craiova, aflat în folosința SINDICATUL LIBER "ELECTROPUTERE" CRAIOVA,
<i>Nr. cad.</i>	248720-C1
<i>Carte funciara</i>	2487420-C1 a loc. Carcea
<i>Anul PIF</i>	1972 (conform extras CF)
<i>Regim de inaltime</i>	S+P+E
<i>Bilanțul de suprafață</i>	Su= 1944,84 mp (din care subsol 620 mp, conform declarației administratorului și 1324.84 mp din relevee, inclusiv incaperile 7, 9, 20; Sc= 1.428 mp; Sd=3.286 mp. Suprafetele sunt în extrasul CF
<i>Caracteristici</i>	<i>Fundație:</i> beton armat <i>Structura de rezistență:</i> beton armat <i>Închideri perimetrice:</i> caramida <i>Planșee intermediare:</i> beton armat <i>Acoperis:</i> terasa cu hidroizolație <i>Nr. nivele:</i> S+P+E
<i>Tâmplărie</i>	Metalica, lemn și PVC cu geam termopan
<i>Finisaje</i>	<i>Pardoseli:</i> ciment la subsol, pardoseli din gresie în grupurile sanitare, parchet în spațiile anexe și pardoseala cu mochetă în sala de spectacol <i>Pereti și tavane:</i> pereti zugrăviți cu var în spațiile anexe, faianța în grupurile sanitare, picturi în sala de spectacole
<i>Instalații și dotări electrice</i>	Specifice activităților social culturale
<i>Instalații și dotări încălzire</i>	Radiatoare racordate la sistemul de termoficare
<i>Instalații și dotări alimentare cu apă</i>	Din rețeaua urbană Instalații și dotări medii
<i>Instalații și dotări alimentare cu gaze</i>	Din rețeaua orașului, la limita de proprietate

<i>Alte instalații și dotări</i>	Sistem supraveghere video și antiefracție
<i>Concluzii rezultate în urma inspecției</i>	<u>Pentru buna funcționare a activității în clădire, autoritatea locală a efectuat, conform Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții-secțiunea 6, art.28, următoarele lucrări de reparații asupra imobului:</u> schimbare mocheta, montare litere fîm, schimbare parțială a tamplarie vechi cu tamplarie cu geam termopan, schimbare/montare cortina scena, achitiționat și montat sistem video de supraveghere, lucrări reparații fațade și zugrăveli exterioare, reparații tencuieli, reparații pardoseli, lucrări și vopsire tocarie și grilaje, pictura peretii, înlocuire covor scena, înlocuirea radiatoarelor de fontă vechi cu radiatoare de oțel noi, placare parțială tavan, reparații instalații sanitare, reparații buran scurgere, modernizare sală, montare sistem de manevrare cortine, lucrări de izolație acoperis, lucrări instalații schimbare electrice <u>În prezent</u>, clădirea are o uzură fizică normală. Finisajele de la subsol sunt “la roșu”, necesând operații de reparații și realizare a lor. Finisajele de la parter și etaj sunt medii. Finisajele de la parter și etaj sunt parțial deteriorate peretii de la etaj având și infiltrații de apă. Grupurile sanitare sunt parțial deteriorate, dar în stare de funcționare. Starea tehnică a spațiului comercial este satisfăcătoare

3.1.3. Descriere teren

Terenul aferent construcției se află în proprietatea Municipiului Craiova nefăcând obiectul prezentului raport de evaluare

CAPITOLUL 4

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.

Astfel pentru estimarea valorii de piață a utilizat o abordare: abordarea piața – metoda comparațiilor directe.

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.

Astfel pentru estimarea valorii de piață și a redevenței evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Abordarea prin venit – metoda capitalizării directe.

4.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

Din categoria largă a abordărilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă. Prin această metodă se determină valoarea imobilului ținându-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 piața (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 baza de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Conversia se realizează 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 ipotecă, venitul pe imobil. Formula de determinare a valorii este: Valoare = Venitul Net din Exploatare (VNE) împărțit la 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.

Varibilele utilizate în estimarea valorii sunt următoarele:

- Suprafața închiriată: suprafața desfășurată a clădirii;
- Construcțiile nu erau închiriate la momentul evaluării;
- Chiria de piață (per mp. util lunar): 4 eur/mp/lună pentru subsol și respectiv 4 eur/mp/lună pentru parter și etaj;
- Periodicitatea per contract de închiriere: presupus 12 luni;
- Grad de neocupare considerat: 15%;
- Taxa proprietate: medie 1,6% din valoarea obținută prin cost;
- Asigurare: medie 0,2% din valoarea obținută prin cost;
- Cheltuieli nerecuperabile 10% din VBE;
- Cheltuieli cu chiria terenului în suprafața de 1874 mp: 2 eur/mp/lună
- Rata de capitalizare: 10%;
- Costuri de refacere estimate (grosier) necesare pentru subsol: 186.000 euro (300 euro/mp x 620 mp -suprafața subsol);

- Costuri de refacere realizate de chirias in perioada 2013-2022 (Primaria): estimate la 99.360 euro (75 euro/mp x 1.324,84 mp -suprafata parter+etaj);.

In corelatie cu elementele prezentate mai sus si detaliile de calcul din anexa 1.1., apreciem ca valoarea estimata pentru imobilul obiect al evaluarii este de :

2.089.432 lei, echivalent a 422.500 euro

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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 redevenței 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.

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

- Abordarea prin venit – metoda capitalizării directe .

In urma analizelor si calculelor efectuate, s-au obtinut urmatoarele valori:

2.089.432 lei, echivalent a 422.500 euro

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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.

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

ANEXA 1.1.				
METODA BAZATĂ PE VENIT				
		Arii utile (mp.)		
Arii:	Chirie subsol	620,00		
	Chirie parter	888,80		
	Chirie etaj	436,04		
	TOTAL:	1.944,84		
Venit brut potential:	Arie utila	Chirie	ERV	ERV
	(mp.)	(€/mp. lunar)	(€ lunar)	(€ per an)
	Chirie subsol	620,00	4,00	2.480
	Chirie parter	888,80	8,00	7.110
	Chirie etaj	436,04	8,00	3.480
	TOTAL:	1.944,84	13.070	€ 156.840
Neocupare medie stabilizată		(%)		€ per an
Neocupare		15,00%		-€ 23.526
Cheltuieli operationale		(%)		€ per an
Taxa proprietate		1,60%		-12.900
Asigurari		0,20%		-1.612
Nerecuperabile		10,00%	@ 5,0 ani la un ciclu de inch.	-3.137
Chirie teren	Suprafata teren	Chirie	Chirie	Chirie
	(mp)	(€/mp. lunar)	(€ lunar)	(€ per an)
	1.874,00	2,00	3.740	-44.880
TOTAL				-€ 62.528
VENIT NET EFECTIV				€ 70.786
YIELD		10,00%	(echivalent pentru 10,00 ani)	€ 707.855
Costuri de refacere estimate (grosier) necesare pentru subsol				-€ 186.000
Costuri de refacere realizate de chirias (Primaria)				-€ 99.363
Capex				-€ 285.363
VALOARE DE PIATA				€ 422.500
				2.089.432 lei
Rezerva Teren		0 mp		
valoare 1 mp		0,00 Euro/mp		
valoare teren excedentar		0 Euro		
Valoare proprietate		422.500 Euro @ curs BNR:		4.9454 L/€
		2.089.432 Lei		

Anexa 2 Fotografii

Exterior

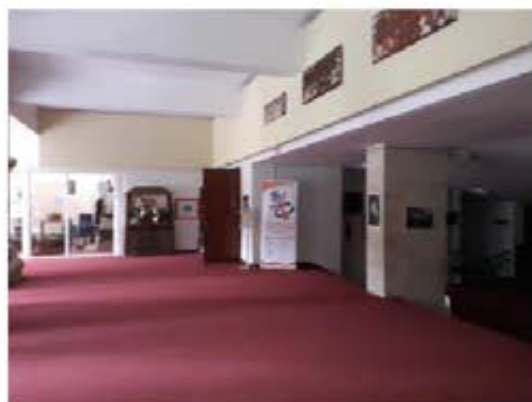


Subsol





Parter





Etaaj





<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-petre-ispireescu-IDfE8m6.html>

The screenshot shows an OLX advertisement for a commercial space. The main image is a photograph of a modern interior with a white railing and a chandelier. To the right, there is a sidebar with a seller profile (Doru, Craiova, DOLJ), a location map, and a Nespresso advertisement. The advertisement text is as follows:

INCHIRIEZ Spatiu Comercial Petre Ispirescu
350 € (Preț negociabil)
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ
Perioada foto: Văzdușnic/interior: interior: Suprafață util: 35 m²
[P] eToro • Transacționează Bitcoin și altele

DESCRIERE
Inchiriez spatiu comercial Petre Ispirescu, parter bloc - faza garsoniera, compus din 2 camere, baie, hol și oțetărie. Suprafață 35 mp, gresie, parchet, termostați.
Situat pe colț, lângă Biserica Nouă. Fost cabinet medical, actual magazin second hand.
Exclusiv food bar, parter sportiv.
Preț 350 eur negociabil.
Disponibil:
(0744444444)

At the bottom, there is a Windows taskbar with various icons and a system tray showing the date and time.

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-150-mp-craiova-IDgcNMk.html>

The screenshot shows an OLX advertisement for a 150 mp commercial space in Craiova. The main image is a photograph of a modern interior with a white railing and a chandelier. To the right, there is a sidebar with a seller profile (Doru, Craiova, DOLJ), a location map, and a Disney+ advertisement. The advertisement text is as follows:

Spatiu comercial de 150 mp, Craiova
1 000 € (Preț negociabil)
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ
Perioada foto: Văzdușnic/interior: interior: Suprafață util: 150 m²
[P] eToro • Transacționează Bitcoin și altele

DESCRIERE
Spatiu comercial Valer Rădu, Craiova.
Inchiriez în ultimul etaj, din cauza parterului, dar a o foarte înalt. Văd comercial foarte bun. Se permite să
pentru alte activități. 150mp construit + 100mp grădina

At the bottom, there is a Windows taskbar with various icons and a system tray showing the date and time.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-inchiriat-zona-brazda-lui-novac/365fieh747e27f5g2g8g6fi3he742074.html>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Publi24.ro website. The browser's address bar shows the URL: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-inchiriat-zona-brazda-lui-novac/365fieh747e27f5g2g8g6fi3he742074.html>. The website header includes the Publi24.ro logo, navigation links (Contul meu, Mesaj, Notificari, Favorite, Cauti, Contul meu), and a search bar. The main content area displays the listing for 'Teren de inchiriat zona brazda lui novac'. The price is listed as '600 EUR negociabil'. The listing includes a 'Specificatii' section with 'Suprafata terenului' of '2800 m²'. The 'Descriere' section mentions 'terenul este braza lui a va da rezultatul dragi prieteni' and 'Veti detali pe www.publi24.ro'. There is a green button labeled 'Oferta mea este interesanta'. Below the description, there are four small images showing different views of the plot. On the right side, there is a green box with the phone number '0760469621' and a blue box with the text 'Bună, mă interesază oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?'. Below this, there is a blue button labeled 'Contactează vânzătorul' and a link to 'Fă o ofertă'. At the bottom of the page, there is a Windows taskbar showing the date and time as '17.07.2022' and '17:00:00'.

Teren de inchiriat zona brazda lui novac
600 EUR negociabil

Specificatii
Suprafata terenului: 2800 m²

Descriere
terenul este braza lui a va da rezultatul dragi prieteni
Veti detali pe www.publi24.ro

Anunțuri recomandate

0760469621

Bună, mă interesază oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Alina R. 7

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Serviciu de servicii
Unelte
Registru

Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de Comanda nr. 104253 din 06.06.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 248720-C1;
- Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 338 din 30.05.2013
- Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 338 din 30.05.2013;
- Adresa Teatrul pentru Cipii si Tineret „Colibri” Craiova nr. 386 din 31.05.2013;
- Proces – Verbal de predare - primire nr. 84969 din 04.06.2013;
- Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 190 din 25.04.2013;
- Anexa. Nr. 2 la Hotarirea nr. 190 din 25.04.2013;
- Expunere motive nr. 197119 din 03.12.2018;
- Raport nr. 198479 din 04.12.2018;
- Raport de avizare nr. 203579 din 10.12.2018;
- Adresa Sindicatul Liber Eletroputere nr. 39 din 28.11.2018;
- Raport nr. 61893 din 16.04.2013;
- Relevee, parter si etaj;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Adresa Sindicatul Liber Eletroputere nr. 23 din 25.03.2013;
- Adresa Sindicatul Liber Eletroputere nr. 24 din 25.03.2013;
- Adresa Sindicatul Liber Eletroputere nr. 39 din 28.11.2018



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Targului, nr. 26
Craiova, 200632
Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 104253/ 06-06- 2022

Notă Comandă

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 522/2018, se aprobă achiziționarea (cumpărarea) de la Sindicatul Liber Electroputere, a imobilului-construcție, situat în municipiul Craiova, str.Calea Bucuresti, nr.56, compus din parter si etaj, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit prin raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

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”, precum și contractul subsecvent 103299/03.06.2022, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm ca prin raport de evaluare, să estimați prețul de pornire a negocierii directe pentru imobilul-clădire, situat în municipiul Craiova, str.Calea Bucuresti, nr.56, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor HCL nr.522/2018.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătură
Verificat: Oțetea Ionuț Cristian	Director executiv	06.06.2022	
Mitoc Lucian Cosmin	Șef Serviciu	06.06.2022	
Intocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	06.06.2022	

Lista de difuzare a documentului:

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

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria municipiului Craiova, conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale

CARTE FUNCİARĂ NR. 248720-C1
COPIE

Carte Funciară Nr. 248720-C1 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	248720-C1	Loc. Craiova, Calea Bucuresti, Nr. 56, Jud. Dolj, fost nr 110, nr 110D, nr 110E, nr 110G	Nr. niveluipat : An construire:1972; : S. construita la sol: 1428 mp; : S. construita desfasurata:3286 mp; Cladire "Club cultural Electroputere" - Sp+P+E

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
261380 / 29/10/2021	
Hotarare Judecatoreasca nr. Decizie nr 0466, dps nr. 313/63/2010, din 11/11/2010 emis de Tribunal Dolj;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota/initiala 1/1	A1
1) SINDICATUL LIBER ELECTROPUTERE, CIF:7262785	

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

de referitoare la construcții

t	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
	248720-C1	construcții administrative și social culturale	1.428	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri: 3; An construire: 1972; S. construita la sol: 1428 mp; S. construita desfasurata: 3286 mp; Clădire "Club cultural Electroputere" - Sp+P+E

Neutilizabil în circuit civil

HOTĂRÂREA NR.522

privind achiziționarea (cumpărarea) de la Sindicatul Liber Electroputere, a imobilului-construcție situat în municipiul Craiova, str. Calea București, nr.56

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 20.12.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr.197119/2018, rapoarele nr.198479/2018 al Direcției Patrimoniu și nr.203579/2018 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune achiziționarea (cumpărarea) imobilului-construcție, situat în municipiul Craiova, str. Calea București, nr.56 și rapoartele nr.534/2018 al Comisiei Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.536/2018 al Comisiei pentru Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport, nr.538/2018 al Comisiei de Urbanism, Protecția Mediului și Conservarea Monumentelor, nr.540/2018 al Comisiei Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești și nr.542/2018 al Comisiei Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată și art.1730 din Codul Civil;

În temeiul art.36 alin.2 lit. c, art.45 alin.3, art.123, art.61 alin.2 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă achiziționarea (cumpărarea) de la Sindicatul Liber Electroputere, a imobilului-construcție, situat în municipiul Craiova, str.Calea București, nr.56, compus din parter și etaj, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit prin raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea încheierii și semnării contractului de vânzare-cumpărare, precum și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico – Financiară și Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Adrian COSMAN

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Nicoleta MIULESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.338

**privind darea în administrare către Teatrul de Copii și Tineret „Colibri” Craiova a
bunului Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova”**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.05.2013.

Având în vedere raportul nr.77732/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune darea în administrare către Teatrul de Copii și Tineret „Colibri” Craiova, a bunului „Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova”, situat în municipiul Craiova, str. Calea București, nr.56 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 128, 129, 131, 132, 133 și 135/2013;

În conformitate cu prevederile Titlului VI – Proprietatea publică art.858-875 Codul Civil;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.5 lit.a, art.45 alin.3, art.123 alin.1, art.61 alin.2 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă darea în administrare, către Teatrul de Copii și Tineret „Colibri” Craiova, a bunului „Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova”, situat în municipiul Craiova, str. Calea București, nr.56, compus din parter și etaj, cu suprafața utilă totală de 1150,42 mp., identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Teatrul de Copii și Tineret „Colibri” Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU**



TEATRUL PENTRU COPII SI TINERET "COLIBRI" CRAIOVA

Str.Imparatul Traian nr.28-30, Craiova , România

Tel./fax: 40-251-412.473; tel. 40-251-416.323

E-mail : colibricolibri2012@yahoo.ro, craiovacolibri@yahoo.com

Nr. 386 / 31.05.2013

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Direcția Patrimoniu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.J.C-3
Nr. 386/31
Ziua... 31... Luna... 05... Anul 2013
Anexe

Pentru a duce la îndeplinire Hotărârea Consiliului Local nr.338/2013 privind darea în administrarea Teatrului pentru Copii și Tineret "Colibri" din Craiova a bunului "Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova" situat în municipiul Craiova , Str. Calea București nr.56, vă trasmitem componența comisiei de predare-primire a bunului sus menționat :

- Teodorescu Maria Adriana – Manager – Președinte
- Uță Doina – membru
- Diaconescu Tudor – membru
- Bîrțan Constantin - membru
- Calciu Dumitru – membru

Teodorescu Maria Adriana

Manager Teatrul "Colibri" Craiova





MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 84969/04.06.2013

Se aprobă,
Primar
Lia Olguța Vasilescu



PROCES VERBAL DE PREDARE -PRIMIRE
imobil-construcție din str.Calea București nr.56 Craiova,
„Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova”
Teatrului de Copii și Tineret”COLIBRI”
CRAIOVA

încheiat azi 04.06.2013

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.190/2013 a Municipiului Craiova s-a aprobat contractul de închiriere încheiat între Municipiul Craiova și Sindicatul Liber Electroputere Craiova.

Consiliului Local al Municipiului Craiova aproba, prin Hotărârea nr.338/2013 darea în administrare a imobilului din Str. Calea București nr.56 Teatrului de Copii și Tineret „COLIBRI” în conformitate cu anexele Hotărâri nr. 190/2013.

Având în vedere raportul Direcției Patrimoniu nr. 83034/2013 s-a emis Dispoziția nr.3442 din 04.06.2013 privind constituirea comisiei de predare-primire în următoarea componență:

Comisia de predare a Primăriei Municipiului Craiova:

Președinte: -Ionuț Gâlea Șef Serviciu, Serv. Patrimoniu
Membrii -Cosmin Popescu Inspector Serv. Patrimoniu
-Stelian Marta Consilier Serv. Patrimoniu
-Victor Costache Inspector Serv. Patrimoniu
-Ileana Ștefănescu Inspector Serv. Patrimoniu

Comisia de primire a Teatrului de Copii și Tineret „COLIBRI”

Președinte: -Teodorescu Maria Adriana - Manager
Membrii -Uta Doina – contabil șef
-Diaconescu Tudor - administrator
-Birtan Constantin - inginer
-Calciu Dumitru - magaziner

Cele 2(doua) comisii s-au deplasat la adresa imobilului efectuând predarea-primirea spațiului ținând cont de cele două anexe ale Hotărârii 190/2013 mai sus menționate.

S-a vizualizat spațiul și s-au consemnat următoarele:

- spațiul necesită o serie de lucrări de reparații la acoperiș acesta prezintă infiltrații

- toata clădirea necesita igienizare

- instalația electrică funcționează parțial (toata aripa sălii de spectacol,foaieru sunt nefuncționale) , sunt corpuri de iluminat și lămpi lipsă

-tocăria este metalică dar și din lemn (sticla la unele ferestre este spartă)

-Instalația termică nu functioneaza si este incompleta iar instalația sanitară este nefuncțională.

-Energia electrică este contorizată printr-un contor trifazic serie AEM CST0410DG -9100070010131610 având următoarele constante 1.8.0. 5.8.0. 04304195 o7311717 kwh.

-Apa rece este contorizată printr-un contor de 2 țoli având având serie 01000323 și indexul 00012mc.

-Clădirea este racordată la sistemul centralizat de încălzire (vanele sunt nefuncționale).

Prezentul proces-verbal conține 2(două) pagini și a fost redactat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Am predat,

Primăria Municipiului Craiova

Președinte: -Ionuț Gâlea

Membrii -Cosmin Popescu

-Stelian Marta

-Victor Costache

-Ileana Ștefănescu

Am primit,

Teatrul pentru Copii si Tineret „COLIBRI”

Președinte: - Teodorescu Maria, Adriana

Membri - Uta Doina

- Diaconescu Tudor

- Birtan Constantin

- Calciu Dumitru

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 190

privind aprobarea contractului de închiriere încheiat între Municipiul Craiova și Sindicatul Liber Electroputere Craiova, având ca obiect imobilul – construcție „Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova”, situat în municipiul Craiova, str.Calea București, nr.56

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data 25.04.2013;

Având în vedere raportul nr.61893/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea contractului de închiriere încheiat între Municipiul Craiova și Sindicatul Liber Electroputere Craiova, având ca obiect imobilul – construcție „Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova”, situat în municipiul Craiova, str.Calea București, nr.56 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.97, 99, 100, 101 și 102/2013;

În conformitate cu prevederile Legii nr.287/2009, republicată, privind Codul Civil, modificată și completată;

În temeiul art.36, alin.2 lit. d coroborat cu alin.6, lit. a, pct. 4 și 5, art.45, alin.1, art.61 alin.2 și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă contractul de închiriere încheiat între Municipiul Craiova și Sindicatul Liber Electroputere Craiova, având ca obiect imobilul-construcție „Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova”, identificat în anexa nr.1 la prezenta hotărâre, situat în municipiul Craiova, str.Calea București, nr.56, compus din parter și etaj, cu suprafața utilă totală de 1150,42 mp., conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze contractul de închiriere prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3. Predarea-primirea imobilului identificat la art.1 din prezenta hotărâre, se face pe bază de proces-verbal, încheiat în termen de 30 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri.

Art.4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Sindicatul Liber Electroputere Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Teodor Nicușor SĂS

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA NR.190/2013

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. ____/____ 2013

CONTRACT de ÎNCHIRIERE
Nr. ____/____ 2013

În baza Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. ____ și
nr. ____/2013 s-a încheiat prezentul contract de închiriere, între

Cap I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

SINDICATUL LIBER «ELECTROPUTERE», CRAIOVA cu sediul în
Craiova, str. Calea București, nr. 56, jud.Dolj, Cod Unic de Înregistrare 7262785,
reprezentata de, avand functia de, denumit in prezentul contract
LOCATOR
și

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 7, jud.Dolj,
cod fiscal 4417214, reprezentat de primarul municipiului Craiova, dna. Lia-Olguța
Vasilescu, denumit în prezentul contract LOCATAR

Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea imobilului situat în Craiova, str.
Calea Bucuresti nr. 56, jud. Dolj, cu excepția a patru spații de la etaj identificate
conform anexei.

Suprafața închiriată va fi folosită numai pentru desfășurarea de activități
culturale.

Cap. III DURATA CONTRACTULUI

Art.2. Prezentul contract de închiriere se încheie pentru o perioadă de 8 ani respectiv
de lapână la

Art.3. La expirarea perioadei de 8 ani părțile pot decide de comun acord prelungirea
contractului prin act adițional pentru o nouă perioadă stabilită de acestea.

Dacă Sindicatul Liber Electroputere hotărăște, în perioada derulării
contractului, înstrăinarea sau donarea Clădirii ce face obiectul prezentului contract.

Primăria Municipiului Craiova va beneficia de dreptul de preemțiune.

Cap.IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.4. Chiria aferentă anului 2013 pentru folosirea imobilului menționat la art. 1 din prezentul contract este de 7000 lei/lună , iar începând cu anul 2014, aceasta se va calcula la nivelul impozitului pe construcție și teren aferent, corespunzătoare pentru fiecare an.

Art.5. Plata chiriei se va efectua pentru anul 2013 până pe data de 31.12.2013, iar începând cu anul 2014, plata chiriei se va efectua în două rate, până pe data de 31.03, respectiv 30.09 pentru anul în curs,

Art.6. Pentru neachitarea la termen a debitelor stabilite se vor percepe majorări de întârziere conform actelor normative în vigoare, la data plății.

Cap.V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.7. Obligațiile locatarului

(1) Să folosească bunul cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite prin contract.

(2) Locatarul se obligă să achite la termenele și în cuamntumul corespunzător contractului chiria calculată și comunicată de Locator.

(3) Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu se dovedește că a survenit fortuit.

4) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în stare inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă care ar fi cauzată bunului de către locatar

(5) Locatarul are obligația să-l despăgubească pe locator de toate prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării de către acesta a tulburărilor asupra bunului închiriat inclusiv în cazul în care riscul pierderii în tot sau în parte a folosinței bunului.

6) Să execute lucrările de reparații ale elementelor de construcție și instalațiilor de orice fel; orice lucrări executate de chiriaș pentru îmbunătățirea și modernizarea spațiului închiriat rămân în sarcina acestuia, fără ca proprietarul să fie obligat la plata acestora

(7) Să predea imobilul la finalul perioadei de locațiune în condițiile inițiale preluării lui

8) Să respecte normele PSI și orice obligație legată de asigurarea acestor servicii

9) Să folosească instalațiile electrice conform normelor tehnice în vigoare

10) Să aducă la cunoștința proprietarului orice informații care, dacă nu ar fi cunoscute, ar contribui la degradarea clubului.

11) Să-și asigure paza spațiilor închiriate și, de asemenea, personal de curățenie și întreținere a spațiilor închiriate

12) Primăria să sprijine orice acțiuni culturale care fac reclamă și publicitate

brandului Electroputere.

13) Să achite cheltuielile de orice natură a tuturor utilităților: apă, energie electrică, căldură, gunoi, telefon.

Art.8. Obligațiile locatarului

(1) Să asigure locatarului linistita și utila folosință a bunului pe întreaga durată a contractului de închiriere

(2) Locatarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;

Cap. VI MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.9. Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante. Orice act adițional încheiat de părți va face parte integrantă din contract.

Cap.VII. INCETAREA CONTRACTULUI

Art.10 Prezentul contract încetează la data expirării termenului pentru care a fost încheiat, cu excepția cazului în care părțile au convenit prelungirea sa prin act adițional.

Art. 11 Neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor contractuale de către una din părți dă dreptul celeilalte să considere contractul reziliat de drept, cu condiția notificării celeilalte părți cu cel puțin 30 zile înainte.

Art. 12. Prezentul contract încetează prin acordul ambelor părți

Cap.VIII NULITATEA PARȚIALĂ

Art.13. (1) În cazul în care o prevedere din prezentul contract este declarată nulă, părțile o vor înlocui prin alta, care să corespundă cât mai fidel spiritului acestui contract, iar celelalte clauze își vor produce efectele în continuare, contractul păstrându-și valabilitatea și caracterul obligatoriu în măsura maxim admisă de lege.

(2) În măsura în care o parte a unei clauze este considerată nelegală, nulitatea nu va afecta decât acea parte a clauzei, restul dispozițiilor ei rămânând pe deplin aplicabile.

Cap.IX FORȚA MAJORĂ

Art.14. (1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(3) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

(4). Partea contractuală care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

(5) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese."

Cap.X SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.13.(1) Litigiile, controversele și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă.

(2) Dacă părțile din prezentul contract nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente.

Cap. XI CLAUZE SPECIALE

Art.16 (1) Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune și cu reglementările fiscale în materie.

Cap. XII DISPOZIȚII FINALE

Art. 17. Prezentul contract se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

LOCATAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Nicușor SA



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 197119/ 03.12.2018

Expunere de motive

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziției imobilului situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 182785/09.11.2018, SINDICATUL LIBER ELECTROPUTERE, proprietar al imobilului situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56, având în vedere că Adunarea Generală a reprezentanților salariaților din Electroputere a decis vânzarea sediului Clubului Cultural al Sindicatului din Calea București, nr. 56, ne aduce la cunoștință faptul că, în baza art. 3, cap. III din Contractul de închiriere nr. 70349/08.05.2013, Municipiul Craiova are drept de preemțiune, în cazul în care se decide înstrăinarea clădirii în perioada derulării contractului.

Instituțiile publice de cultură au un rol important în dezvoltarea, educarea și formarea personalității, fiind totodată un mijloc de socializare. Spectacolele puse în scenă de către trupele de teatru sunt deosebit de apreciate de către micii spectatori. De asemenea, teatrul este și o cale de promovare a adevăratelor valori.

Dat fiind faptul că, în acest imobil își desfășoară activitatea Teatrul pentru copii și tineret „Colibri”, instituție publică de cultură, aflată în subordinea Primăriei Municipiului Craiova, este justificat ca Autoritatea Locală să **considere necesară și oportună promovarea proiectului de hotărâre privind aprobarea achiziției imobilului situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56.**

Primar,
Mihail GENOIU

Director Executiv,
Cristian Ionuț GÂLEA

SE APROBĂ,
PRIMAR
Mihail Genoiu

RAPORT

Urmare a expunerii de motive numărul 197119 din 03.12.2018, primarul Municipiului Craiova a inițiat **„Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziției imobilului situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56”**.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 182785/09.11.2018, SINDICATUL LIBER ELECTROPUTERE, proprietar al imobilului-construcție situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56, având în vedere că Adunarea Generală a reprezentanților salariaților din Electroputere a decis vânzarea sediului Clubului Cultural al Sindicatului din Calea București, nr. 56, ne aduce la cunoștință faptul că, în baza art. 3, cap. III din Contractul de închiriere nr. 70349/08.05.2013, Municipiul Craiova are drept de preemțiune, în cazul în care se decide înstrăinarea clădirii în perioada derulării contractului.

Deoarece acțiunea de vânzare reprezintă o sarcină urgentă din partea membrilor de sindicat, de care trebuie să se achite în cel mai scurt timp, aceștia așteaptă o invitație la discuții referitoare la decizia de cumpărare a acestui imobil-construcție în care își desfășoară activitatea Teatrul pentru copii și tineret „Colibri”.

Imobilul-construcție din Craiova, str. Calea București, nr. 56, este proprietatea Sindicatului Liber Electroputere Craiova conform Deciziei nr. 0466/11.11.2010 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 313/63/2010 și a Deciziei nr.338/02.03.2011 pronunțată de Curtea de Apel Craiova, definitivă și irevocabilă, în același dosar. Totodată, menționăm faptul că, referitor la terenul aferent imobilului-construcție despre care se face vorbire, anexăm Sentința civilă definitivă și irevocabilă nr.2996/2015, prin care se constată dreptul de folosință al Sindicatului Liber Electroputere asupra terenului în suprafață de 1874 mp, situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56, jud. Dolj.

Instituțiile publice de cultură au un rol important în dezvoltarea, educarea și formarea personalității, fiind totodată un mijloc de socializare. Spectacolele puse în scenă de către trupele de teatru sunt deosebit de apreciate de către micii spectatori. De asemenea, teatrul este și o cale de promovare a adevăratelor valori.

Autoritatea locală, ce manifestă o reală preocupare pentru formarea și îmbunătățirea actului de cultură și de educație a celor mai tineri membri ai societății, are în vedere asigurarea unui spațiu adecvat Teatrului pentru Copii și Tineret Colibri.

Instituția a funcționat o perioadă lungă de timp în imobilul din str. A.I.Cuza, nr. 16. Acest imobil a fost restituit în natură fostului proprietar, în urma aplicării legilor de restituire.

Ca urmare a celor prezentate și pentru ca activitatea acestei instituții de cultură ce se adresează, în special, tineretului preșcolar și școlar, să nu fie afectată de lipsa unui

spațiu adecvat ce ar genera lipsa unui confort acceptabil pentru micii spectatori, considerăm necesară și oportună aprobarea achiziției imobilului-construcție mai sus menționat.

În ceea ce privește imobilul-construcție pentru care se propune aprobarea achiziției, vă facem cunoscut faptul că amplasarea zonală a imobilului-construcție este centrală, distanța față de mijloacele de transport în comun precum și față de căile de acces rutier fiind aproape inexistentă, acesta beneficiind de toate utilitățile.

Față de cele prezentate, potrivit dispozițiilor art. 123 alin. 1 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare – Consiliile Locale hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri, în condițiile legii.

În conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, art. 1730 și urm. din Noul Cod Civil, art.36, alin.(2), lit.b, art.61, alin.(2), și art.123, alin.(1) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Aprobarea achiziționării (cumpărării) imobilului-construcție situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56, compus din parter și etaj, imobil-construcție proprietatea Sindicatului Liber Electroputere, identificat conform schiței din Anexa care face parte integrantă din prezentul raport.
2. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
3. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte municipiul Craiova la O.C.P.I. Dolj și în fața notarului public în vederea încheierii și semnării contractului de vânzare-cumpărare, precum și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
4. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către Municipiul Craiova.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ionuț Cristian Gâlea
Kollek

Întocmit,
Insp. Cristina

MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ

Nr. 203579 / 10.12.2018

RAPORT DE AVIZARE

Avand in vedere:

- Expunerea de motive nr. 197119 / 03.12.2018 a Primarului Mun. Craiova
- Raportul Directiei Patrimoniu nr. 198479/04.12.2018 privind aprobarea achiziției imobilului situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56
- Adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 182785/09.11.2018 prin care SINDICATUL LIBER ELECTROPUTERE, proprietar al imobilului-construcție situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56, având în vedere că Adunarea Generală a reprezentanților salariaților din Electroputere a decis vânzarea sediului Clubului Cultural al Sindicatului din Calea București, nr. 56, ne aduce la cunoștință faptul că, în baza art. 3, cap. III din Contractul de închiriere nr. 70349/08.05.2013, Municipiul Craiova are drept de preemțiune, în cazul în care se decide înstrăinarea clădirii în perioada derulării contractului
- Conform Legii nr. 7/1996 - legea cadastrului si a publicitatii imobiliare
- Potrivit art 1730 si urm. din Noul Cod Civil
- Potrivit Legii nr. 215/2001 privind administratia publica locala
- Potrivit Legii 514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind:

1.Aprobarea achiziționării (cumpărării) imobilului-construcție situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56, compus din parter și etaj, imobil-construcție proprietatea Sindicatului Liber Electroputere, identificat conform schitei din anexa care face parte integranta din raport.

2.Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

3.Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte municipiul Craiova la O.C.P.I. Dolj și în fața notarului public în vederea încheierii și semnării contractului de vânzare-cumpărare, precum și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

4.Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către Autoritatea Publică Locală.

Director Executiv,
Ovidiu Micăhianu

c.j. Pî

nisa

SINDICATUL LIBER
ELECTROPUTERE
Str.Calea Bucuresti nr.56
CRAIOVA
Telefon/Fax: 0251/435 453
Nr . 39 / 28.11.2018



C A T R E
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

*La D-nea Duta
03.12.18*

In atentia: D-lui Primar - Genoiu Mihail
Spre stiinta : D-lui Director Directia Patrimoniu - Galea Ionut

Referitor: sediu Club Sindicat Electroputere

Prin prezenta va aducem la cunostinta ca Adunarea Generala a reprezentantilor salariatilor din Electroputere a decis vanzarea sediului Clubului Cultural al Sindicatului din Calea Bucuresti nr.56.

In baza art.3 cap.III din Contractul de inchiriere nr.70349 / 08.05.2013 dintre Primaria Craiova si Sindicatul Liber Electroputere, aveti drept de preemtiune in cazul in care se decide instrainarea cladirii in perioada derularii contractului.

In cazul in care sunteti interesati de achizitia acestui sediu, in care isi desfasoara activitatea Teatrul pentru Copii si Tineret " Colibri " , va rugam sa ne transmiteti punctul dvs. de vedere pentru demararea negocierilor.

Cu deosebita consideratie,

PRESEDINTE S.L.EP.,

Ing.Tibeica Elena-Catalina



Se aprobă,
Primar,
Lia Olguța Vasilescu

RAPORT,

Prin adresa nr. 48876/25.03.2013, Sindicatul Liber Electroputere, persoană juridică de drept privat, proprietar al imobilului situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56, cu denumirea Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere, transmite către Municipiul Craiova oferta sa cu privire la închirierea acestui club menționat, cu excepția a trei spații de la etaj: Birou președinte, Birou Comitet sindical și Sală de ședințe și protocol și a unei magazii situate la parter.

Cele trei încăperi care nu se vor închiria sunt evidențiate în relevu - ETAJ cu numerele 7 și 23. Astfel suprafața utilă a încăperilor de la etaj, propuse pentru închiriere, este de 329,43 mp.

De asemenea nu se vor închiria încăperile 4 și 5 din relevu PARTER. Astfel suprafața utilă a încăperilor de la parter, propuse pentru închiriere este de 820,99 mp.

Suprafața utilă totală, propusă spre închiriere, a Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere, este de 1150,42 mp.

Oferta Sindicatului Liber Electroputere este prezentată în materialul atașat la prezentul raport.

În Anexa nr. 1 la prezentul raport sunt prezentate releveele PARTER și ETAJ.

Astfel proiectul contractului de închiriere, așa cum a fost negociat ulterior cu proprietarul, este prezentat în Anexa nr. 2 la prezentul raport.

Imobilul-construcție din Craiova, str. Calea București, nr. 56 este proprietatea Sindicatului Liber Electroputere Craiova conform Deciziei nr. 0466/11.11.2010 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 313/63/2010 și a deciziei nr.338/02.03.2011 pronunțată de Curtea de Apel Craiova în dosarul nr. 313/63/2010.

În prezent, în subordinea Consiliului Local Municipiului Craiova există instituții de cultură care își desfășoară activitatea în condiții improprii, fapt ce conduce la o diminuare a actului de exprimare artistică și de comunicare, precum și la un număr foarte mic de spectatori dispuși să participe la actul cultural.

În raport cu această situație, autoritatea locală, ce manifestă o reală preocupare pentru formarea și îmbunătățirea actului de cultură și de educație a celor mai tineri membri ai societății, are în vedere asigurarea unui spațiu adecvat Teatrului pentru Copii și Tineret COLIBRI.

Instituția a funcționat foarte mulți ani în imobilul din str. A.I.Cuza, nr.16. În urma aplicării legilor de restituire acest imobil a fost restituit în natură fostului proprietar.

Ca urmare, de șapte ani, activitatea acestei instituții de cultură ce se adresează, în special, tineretului preșcolar și școlar, se desfășoară în mai multe locații:

- Repetițiile se desfășoară într-o încăpere foarte mică din imobilul situat în Craiova, str. Împăratul Traian, nr. 28-30, în același imobil fiind depozitate în condițiile cele mai inadecvate atât decorurile cât și celelalte materiale necesare activității;
- Spectacolele se desfășoară în incinta Teatrului Liric „Elena Teodorini” (o singură reprezentație pe săptămână), grădinițe, școli, cantine, săli de sport, cămine culturale, fără un confort acceptabil pentru micii spectatori și fără dotări tehnice specifice unui teatru care a obținut recunoașterea națională și internațională;
- Astfel împărțirea activității între cele două locații principale, presupune să fie mutate în permanență decorurile dintr-o locație în alta cu ocazia fiecărei reprezentații, conducând astfel la deteriorarea rapidă a acestora, majorarea cheltuielilor materiale, nemaipunând cont de faptul că actul de cultură are de suferit și astfel se pierd spectatori.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 36 alin 2 lit. d și alin. 6 lit. a punctele 4 și 5 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și coroborat cu Legea 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova următoarele:

- Încheierea contractului de drept privat, având ca obiect închirierea, între Municipiul Craiova - în calitate de chiriaș și Sindicatului Liber Electroputere Craiova - în calitate de proprietar, imobilului - construcție „Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova”, situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56, compusă din parter și etaj, cu suprafața utilă totală de 1150,42 mp, identificate în Anexa nr. 1 la prezentul raport.

- Aprobarea proiectului contract de închiriere a imobilului - construcție, conform Anexei nr. 2 la prezentul contract.

- Se împuternicește Primarului Municipiului Craiova să semneze contractul de închiriere în forma aprobată de Consiliul Local al Municipiului Craiova.

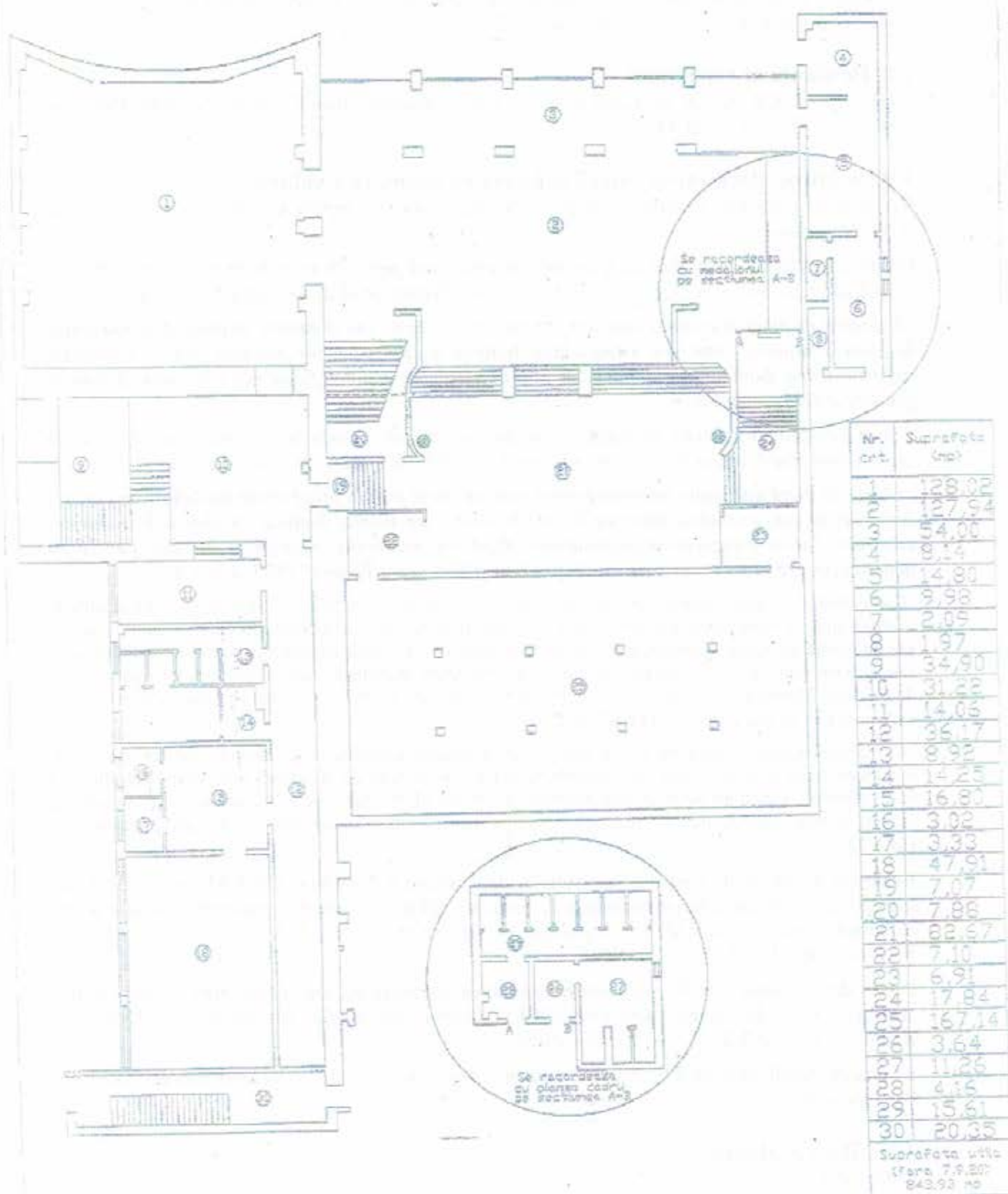
- Predarea-primirea imobilului - construcție „Clubului Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova”, situată în Craiova, str. Calea București, nr. 56, compusă din parter și etaj, cu suprafața utilă totală de 1150,42 mp se face pe bază de proces-verbal încheiat în termen de 30 de zile de la aprobare.

Director Executiv,
Adriana Cîmpeanu

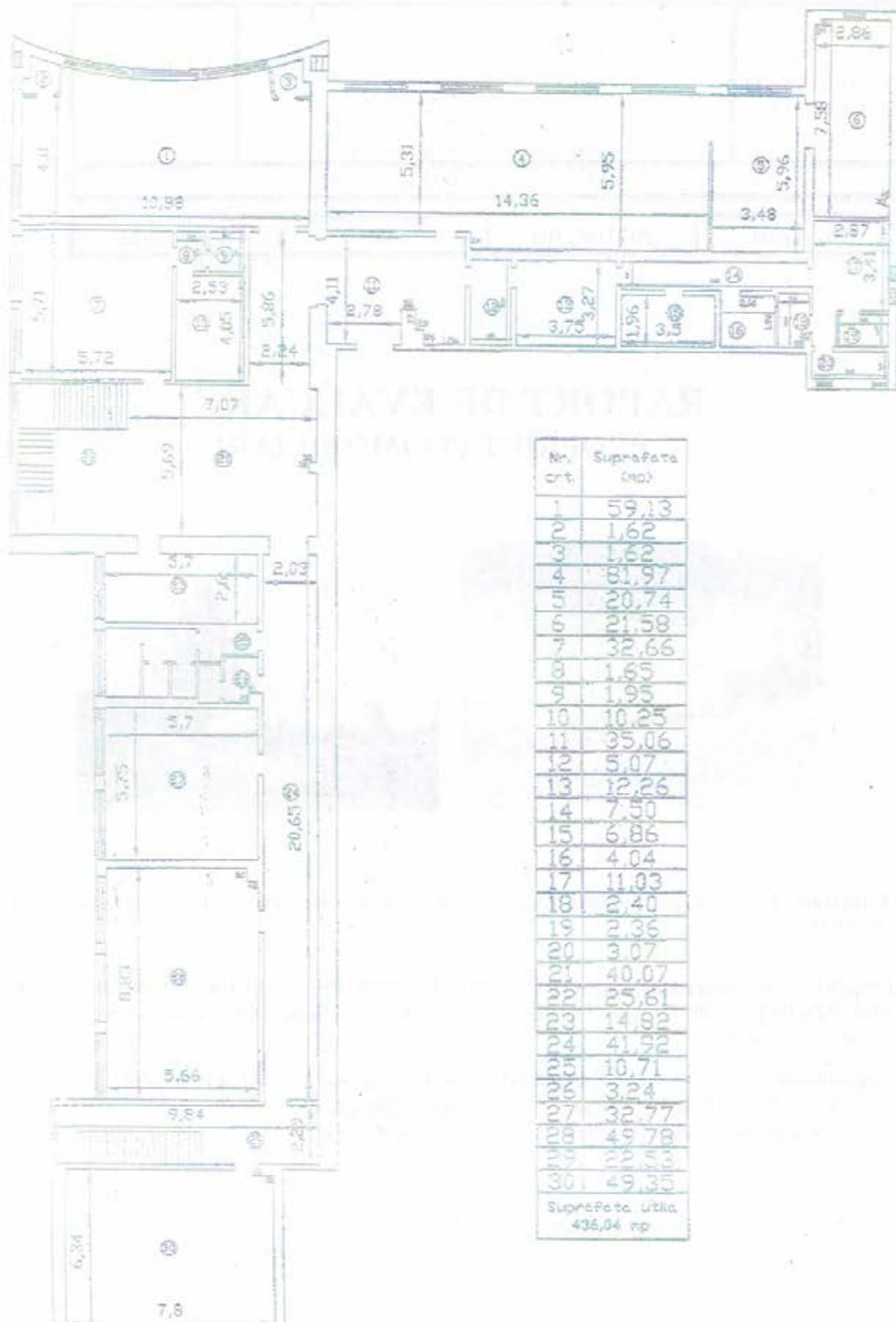
Întocmit,
cons. Stelian Marta

Avizat pentru legalitate,
Ionuț Gălea

Club ELECTROPUTERE - Parter



Club ELECTROPUTERE - ETAJ



Nr. crt.	Suprafata (no)
1	59,13
2	1,62
3	1,62
4	81,97
5	20,74
6	21,58
7	32,66
8	1,65
9	1,95
10	10,25
11	35,06
12	5,07
13	12,26
14	7,50
15	6,86
16	4,04
17	11,03
18	2,40
19	2,36
20	3,07
21	40,07
22	25,61
23	14,82
24	41,92
25	10,71
26	3,24
27	32,77
28	49,78
29	22,53
30	49,35
Suprafata utila 436,04 mp	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Score 1500
-Intraviden-

Mr. cadastrul	Suprafata masurata si imobilul (mp)	Adresa imobilului
	1674mp	Cetate Iasi, nr. 55 (fost nr. 116), nr. 100, nr. 102, nr. 104
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ-teritoriala (Unit)	
	CRAIOVA	

[illegible]

SINDICATUL LIBER
ELECTROPUTERE
Str. Calea Bucuresti nr.56
CRAIOVA

Telefon/Fax: 0251/435 453

23.03.2013



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

C.I.C-2

Nr. 48876

Ziua 15 Luna 03 Anul 2013

ANEXA

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

In atentie:

Doamnei Primar - Lia-Olguta VASILESCU

Avand in vedere cele discutate in legatura cu perfectarea unui contract intre Sindicatul Liber Electroputere si Primaria Craiova privind Clubul Cultural situat in str.Calea Bucuresti nr.56,

Va rugam sa ne inaintati o forma de contract convenabila ambelor parti, care sa faca posibila incheierea acestuia cat mai repede posibil

Cu stima,

PRESEDINTE S.L.EP.,
Jurist Aurel Bojenolu



**SINDICATUL LIBER
ELECTROPUTERE**

Str. Calea Bucuresti nr. 56

CRAIOVA

Telefon/Fax: 0251/435 453

Nr. 24 / 26.03.2013.....



Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

In atentia:

Doamnei Primar - Lia Olguta VASILESCU

In vederea demararii actiunilor privind perfectarea unei intelegeri cu Primaria Craiova referitor la cladirea Clubului Cultural al Sindicatului Liber Electroputere, va inaintam o propunere de contract de inchiriere pe care sa o discutam si sa o imbunatatim, daca este cazul, in beneficiul ambelor parti.

Cu stima,

**PRESEDINTE S.I.E.P.,
Jurist Aurel Bojenoiu**



SINDICATUL LIBER
ELECTROPUTERE
Str.Calea Bucuresti nr.56
CRAIOVA
Telefon/Fax: 0251/435 453
Nr. 39 / 28.11.2018



C A T R E
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

In atentie: D-lui Primar - Genoiu Mihail
Spre stiinta : D-lui Director Directia Patrimoniu - Galea Ionut

Referitor: sediu Club Sindicat Electroputere

Prin prezenta va aducem la cunostinta ca Adunarea Generala a reprezentantilor salariatilor din Electroputere a decis vanzarea sediului Clubului Cultural al Sindicatului din Calea Bucuresti nr.56.

In baza art.3 cap.III din Contractul de inchiriere nr.70349 / 08.05.2013 dintre Primaria Craiova si Sindicatul Liber Electroputere, aveti drept de preemtiune in cazul in care se decide instrainarea cladirii in perioada derularii contractului.

In cazul in care sunteti interesati de achizitia acestui sediu, in care isi desfasoara activitatea Teatrul pentru Copii si Tineret " Colibri " , va rugam sa ne transmiteti punctul dvs. de vedere pentru demararea negocierilor.

Cu deosebita consideratie,

PRESEDINTE S.L.EP.,

Ing.Tibeica Elena-Catalina



Genoiu Mihail
03.12.18

Se aprobă,
Primar,
Lia Olguța Vasilescu

RAPORT,

Prin adresa nr. 48876/25.03.2013, Sindicatul Liber Electroputere, persoană juridică de drept privat, proprietar al imobilului situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56, cu denumirea Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere, transmite către Municipiul Craiova oferta sa cu privire la închirierea acestui club menționat, cu excepția a trei spații de la etaj: Birou președinte, Birou Comitet sindical și Sală de ședințe și protocol și a unei magazii situate la parter.

Cele trei încăperi care nu se vor închiria sunt evidențiate în relevu - ETAJ cu numerele 7 și 23. Astfel suprafața utilă a încăperilor de la etaj, propuse pentru închiriere, este de 329,43 mp.

De asemenea nu se vor închiria încăperile 4 și 5 din relevu PARTER. Astfel suprafața utilă a încăperilor de la parter, propuse pentru închiriere este de 820,99 mp.

Suprafața utilă totală, propusă spre închiriere, a Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere, este de 1150,42 mp.

Oferta Sindicatului Liber Electroputere este prezentată în materialul atașat la prezentul raport.

În Anexa nr. 1 la prezentul raport sunt prezentate releveele PARTER și ETAJ.

Astfel proiectul contractului de închiriere, așa cum a fost negociat ulterior cu proprietarul, este prezentat în Anexa nr. 2 la prezentul raport.

Imobilul-construcție din Craiova, str. Calea București, nr. 56 este proprietatea Sindicatului Liber Electroputere Craiova conform Deciziei nr. 0466/11.11.2010 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 313/63/2010 și a deciziei nr.338/02.03.2011 pronunțată de Curtea de Apel Craiova în dosarul nr. 313/63/2010.

În prezent, în subordinea Consiliului Local Municipiului Craiova există instituții de cultură care își desfășoară activitatea în condiții improprii, fapt ce conduce la o diminuare a actului de exprimare artistică și de comunicare, precum și la un număr foarte mic de spectatori dispuși să participe la actul cultural.

În raport cu această situație, autoritatea locală, ce manifestă o reală preocupare pentru formarea și îmbunătățirea actului de cultură și de educație a celor mai tineri membri ai societății, are în vedere asigurarea unui spațiu adecvat Teatrului pentru Copii și Tineret COLIBRI.

Instituția a funcționat foarte mulți ani în imobilul din str. A.I.Cuza, nr.16. În urma aplicării legilor de restituire acest imobil a fost restituit în natură fostului proprietar.

Cu urmare, de șapte ani, activitatea acestei instituții de cultură ce se adresează, în special, tineretului preșcolar și școlar, se desfășoară în mai multe locații:

- Repetițiile se desfășoară într-o încăpere foarte mică din imobilul situat în Craiova, str. Împăratul Traian, nr. 28-30, în același imobil fiind depozitate în condițiile cele mai inadecvate atât decorurile cât și celelalte materiale necesare activității;
- Spectacolele se desfășoară în incinta Teatrului Liric „Elena Teodorini” (o singură reprezentație pe săptămână), grădinițe, școli, cantine, săli de sport, cămine culturale, fără un confort acceptabil pentru micii spectatori și fără dotări tehnice specifice unui teatru care a obținut recunoașterea națională și internațională;
- Astfel împărțirea activității între cele două locații principale, presupune să fie mutate în permanență decorurile dintr-o locație în altă cu ocazia fiecărei reprezentații, conducând astfel la deteriorarea rapidă a acestora, majorarea cheltuielilor materiale, nemaiținând cont de faptul că actul de cultură are de suferit și astfel se pierd spectatori.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 36 alin 2 lit. d și alin. 6 lit. a punctele 4 și 5 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și coroborat cu Legea 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova următoarele:

- Încheierea contractului de drept privat, având ca obiect închirierea, între Municipiul Craiova - în calitate de chiriaș și Sindicatului Liber Electroputere Craiova - în calitate de proprietar, imobilului - construcție „Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova”, situat în Craiova, str. Calea Bucureștii, nr. 56, compusă din parter și etaj, cu suprafața utilă totală de 1150,42 mp, identificate în Anexa nr. 1 la prezentul raport.

- Aprobarea proiectului contract de închiriere a imobilului - construcție, conform Anexei nr. 2 la prezentul contract.

- Se împuternicește Primarului Municipiului Craiova să semneze contractul de închiriere în forma aprobată de Consiliul Local al Municipiului Craiova.

- Produsea-primirea imobilului - construcție „Clubului Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova”, situată în Craiova, str. Calea Bucureștii, nr. 56, compusă din parter și etaj, cu suprafața utilă totală de 1150,42 mp se face pe bază de proces-verbal încheiat în termen de 30 de zile de la aprobare.

Director Executiv,
Adriana Cîmpeanu

Întocmit,
cons. Stelian Marta

Avizat pentru legalitate,
Ionuț Gâlea

**SINDICATUL LIBER
ELECTROPUTERE**

**Str. Calea Bucuresti nr.56
CRAIOVA**

Telefon/Fax: 0251/435 433

Nr. 23/25.03.2013



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

C.I.C-2

Nr. 92876

Zis. 15 Luna 03 Anul 2013

Adresa

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

In atentie:

Doamnei Primar – Lia Olguța VASILESCU

Avand in vedere cele discutate in legatura cu perfectarea unui contract intre Sindicatul Liber Electroputere si Primaria Craiova privind Clubul Cultural situat in str.Calea Bucuresti nr.56,

Va rugam sa ne inaintati o forma de contract convenabila ambelor parti, care sa faca posibila incheierea acestuia cat mai repede posibil.

Cu stima,

**PRESEDINTE S.LEP.,
Jurist Aurel Bojenoiu**

