

# MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

RO 520008 Sf.Gheorghe  
str. 1 Decembrie 1918, nr.2  
Judetul Covasna

Tel: 0267-311243  
Fax: 0267-351781  
E-Mail: sfgh@cosys.ro

## CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 6872 /2007

Încheiat în temeiul H.C.L. 103/2007, și a hotararii Comisiei de evaluare numiți prin H.C.L. 103/2007 s-a încheiat prezentul Contract de concesiune. la data de 15.10.2007, la sediul concedentului

### I. Părțile contractante:

**1 Municipiul Sfântu Gheorghe**, cu sediul în str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, reprezentat **prin domnul primar ALBERT ÁLMOS, doamna KULCSÁR TÜNDE – secretar, doamna Veress Ildiko director executiv în calitate de concedent, și**

**2. SC Producție Hentil SRL** cu sediul în Ilienii, str. Morii nr. 205, jud. Covasna, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.J14/269/1994, cod unic R 5502687, reprezentată legal prin administrator Dali Alexandru, în calitate de **concesionar.**

### II. Obiectul contractului de concesiune

**ART. 1.** Obiectul contractului constă în concesiunea unui spațiu construit disponibil, în suprafață construită utilă totală de 175 mp - din care 137 mp spațiu de folosință exclusivă și 38 mp spațiu de folosință comună (casa scării și culoarul aferent) în vederea implantării unei unități de prestări servicii : groată salină de 6 locuri, activități de întreținere corporală (solar, masaj, saună).

**ART. 2.** Spațiul care face obiectul prezentului contract este situat în interiorul clădirii Bazei de Înot și Recreere, care face parte din proprietatea publică a Municipiului Sfântu Gheorghe, administrat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe. Spațiul se identifică prin Compartiment funcțional II, nr.top nou 1646/1/1/II-1646/2/1/II-1648/1/1/II-1650/4/II-1651/2/1/II, la etajul I, situată pe str. Lunca Oltului f.n., în municipiul Sf. Gheorghe

**ART.3.** În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) **bunurile de retur:** care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune.Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii.(spațiul descris la alin.1 din prezentul articol).
- b) **bunurile proprii:** bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii

**ART.4.** Concesionarul se obligă să realizeze investițiile asumate la negocierea directă , prevăzute în caietul de sarcini care este parte integrată a contractului de concesiune precum și cele prevăzute în prezentul contract de concesiune. Spațiul concesionat va fi folosit pentru realizarea de către concesionar construirii de obiective de investiții cu profil - servicii - și anume

- ca investiție principală amenajarea unei groațe salină în suprafață activă 20-25 mp + recepția cu bar
- ca investiție auxiliară salon pentru activități de întreținere corporală (solar, masaj, saună).

**ART .5.**În spațiul concesionat construcțiile se vor realiza – pe riscul, prin grija și pe cheltuiala concesionarului – în conformitate cu: avizele, aprobările și acordurile prelabile cu prevederile unei documentații tehnico-economice, și în condițiile impuse prin Autorizația de construire, emisă de autoritatea administrației publice a Municipiului Sf.Gheorghe, precum și conform clauzelor contractului de concesiune.

**ART.6.**Se interzice subconcesionarea sau darea în folosință sub altă formă a spațiului concesionat, în afara cazurilor de succesiune precum și în cazul transformării și/sau transmiterii dreptului de exercițiu a concesionarului. Numai în aceste cazuri se transmite dreptul de concesiune, împreună cu obligația ca noul concesionar să respecte întocmai condițiile și clauzele Contractului de concesiune inițial.

**ART .7.**Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului, cu condiția notificării intenției către concesionar cu 6 luni înainte.

### **III. Durata concesiunii**

**ART. 8.** Spațiul se concesionează pe o perioadă de 20 de ani, începând cu data încheierii prezentului contract, cu posibilitate de prelungire, pe o perioadă de cel mult jumătate din termenul concesiunii, prin acordul părților.

La încetarea concesiunii, concesionarul are obligația de a preda concedentului spațiul concesionat, liber de orice sarcină.

### **IV. Redevența**

**ART. 9.** Redevența este echivalentul în lei RON a 16 Euro/mp./an.

Redevența se actualizează la începutul fiecărui an, în funcție de cursul oficial de schimb RON/EURO comunicat de B.N.R pentru prima zi lucrătoare a anului respectiv.

### **V. Plata redevenței**

**ART. 10.** Plata redevenței se face prin virament în contul concedentului nr. RO04TREZ 25621220207XXXXX deschis la Trezoreria Sfintu Gheorghe, sau în numerar la caseria Primăriei.

Redevența se plătește trimestrial, cel mai târziu până la data de 15 din ultima lună a trimestrului, cu excepția ultimului trimestru care se plătește până la date de 15 noiembrie.

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calcularea dobânzilor, majorărilor și penalităților de întârziere în condițiile legii.

**ART.11.**Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării Contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 100 % din suma obligației de plată către concedent datorată pentru primul an de exploatare. (15.01.2008)

Din această sumă vor fi reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar. Concesionarul poate constitui drept

garanție, scrisoarea de garanție, titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

## **VI. Drepturile părților**

### **ART. 12.** Drepturile concesionarului:

Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa spațiul ce face obiectul contractului de concesiune, cu respectarea obligațiilor impuse și în scopul stabilit prin caietul de sarcini și prezentul contract.

### **ART. 13.** Drepturile concedentului:

- a) concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor și folosirea bunului în scopul concesionat precum și modul în care este satisfăcut interesul public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.
- b) concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, precum și în cazuri impuse de modificările legislației, dacă prevederile din prezentul contract vor fi afectate de către aceste modificări.
- c) concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului, cu condiția notificării intenției către concesionar cu 6 luni înainte.
- d) la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 2 luni concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii

## **VII. Obligațiile părților**

### **ART. 14.** Obligațiile concesionarului:

- a) să exploateze în mod direct spațiul care face obiectul contractului
- b) concesionarul este obligat să realizeze următoarele investiții:
  - ca investiție principală amenajarea unei graoate salină în suprafață activă 20-25 mp + recepția cu bar
  - ca investiție auxiliară salon pentru activități de întreținere corporală (solar, masaj, saună).
- c) concesionarul este obligat să se prezinte la ora și locul stabilit de concedent, în scopul efectuării predării-preluării spațiului concesionat
- d) să plătească redevența
- e) concesionarul este obligat să solicite de la Primăria Municipiului Sf. Gheorghe emiterea pe numele lui al Certificatului de urbanism, în termen de 30 zile de la semnarea contractului de concesiune, emiterea Certificatului de urbanism pe numele concesionarului
- f) concesionarul este obligat să solicite și să obțină Autorizația de construire, având la bază o documentație tehnico-economică întocmită în condițiile prevederilor legislației în vigoare.
- g) să asigure începerea execuției lucrărilor de construcții și instalații în interiorul perioadei de timp stabilit prin Autorizația de construire.
- h) contractul de antrepriză să încheie cu un constructor în așa fel încât prin clauzele stipulate să fie garantată respectarea perioadei de execuție a lucrărilor de construcții și instalații, respective darea în folosință a unității de prestări servicii, în termen de 70 de zile de la data începerii lucrărilor.
- i) concesionarul este obligat să refacă, pe cheltuiala lui și în termenul stabilit de concedent eventualele deteriorări cauzate de executarea lucrărilor de

- compartimentare, de finisaj, de instalații interioare și de montaj utilaj sau de amenajarea unității după caz.
- j) concesionarul este obligat să stabilească - de comun acord cu conducerea bazei de Înot și Recreere - și să respecte întocmai regimul și orarul de funcționare al punctului de lucru constructorului, precum și după darea în folosință a unității de prețări servicii să nu tulbure în nici un fel activitățile agenților economici desfășurate în corpul clădirii
  - k) să depună la Direcția Finanțe Publice al Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe imediat după terminarea completă a lucrărilor, dar nu mai târziu de 15 zile lucrătoare de la data expirării termenului de valabilitate al Autorizației de construire- declarațiile de impunere fiscală pentru stabilirea impozitului aferent imobilului
  - l) cheltuielile de întreținere ( apă, energie electrică) vor fi achitate de către concesionar pe baza facturii emise de către concedent. Plata serviciilor consumate cade în sarcina exclusivă a concesionarului;
  - m) energia termică produsă în centrala termică proprie a Bazei de Înot și Recreere și consumată de concesionar, se va achita concedentului
  - n) să asigure paza permanentă a spațiului concesionat pe toată perioada de execuție a lucrărilor de construcții și instalații, precum și după darea în folosință a unității
  - o) să respecte în cursul desfășurării lucrărilor de construcții precum și în cursul desfășurării activităților de prestări servicii toate prevederile legale în vigoare care reglementează protecția muncii, protecție a mediului și PSI.
  - p) nefinalizarea în termenul stabilit prin autorizație de construire a lucrărilor de construcții și montaj, atrage după sine majorarea cu 25 % a cuantumului redevenței contractate, pe toată durata a concesiunii de 20 de ani.
  - q) concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului și să despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa, în condițiile stabilite în caietul de sarcini. Obiectul concesionat cu toate instalațiile, dependențele și anexele lui vor fi restituite concedentului, la încetarea concesiunii, gratuit și libere de orice sarcini.
  - r) prin semnarea contractului, concesionarul confirmă că a luat act de toate condițiile impuse de concedent prin caietul de sarcini și că le acceptă integral.
  - t) concesionarul se obligă să pună la dispoziția organelor de control toate evidențele și informațiile solicitate.

**ART. 15. Obligațiile concedentului:**

- a) să predea spațiul concesionarului ;
- b) să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
- c) să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- d) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului;

**VIII. Încetarea contractului de concesiune**

**ART. 16. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:**

- a) Contractul de concesiune încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii
- b) Contractul de concesiune se consideră reziliat de drept, pe baza unei simple notificări trimise de către concedent, în cazul în care concesionarul nu începe executarea lucrărilor de construcții și instalații în termenul de valabilitate a

Autorizației de construire, emisă de primarul municipiului Sfântu Gheorghe. În acest caz concesionarul este dator să plătească concedentului cu titlu de despăgubire, contravaloarea redevenței pentru un trimestru.

c) În cazul în care interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia.

d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului.

e) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. În acest caz concesionarul este dator să plătească concedentului cu titlu de despăgubire contravaloarea redevenței pentru un trimestru.

g) Încetarea contractului de concesiune poate interveni la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

h) alte cauze de încetare a contractului, fără a aduce atingere reglementărilor legale în materie și a prezentului contract

### IX. Răspunderea contractuală

**ART. 17.** Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, contractul se consideră desființat de drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă.

### X. Modificarea contractului

**ART. 18.** Modificarea contractului se poate realiza cu acordul părților, prin acte aditionale.

### XI. Litigii

**ART. 19.** Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanțelor judecătorești de drept comun.

Prezentul contract de concesiune conține 5 pagini, și a fost încheiat în 2 exemplare, câte una pentru fiecare parte.

Concedent,

PRIMAR  
ALBERT ÁLMOS

SECRETAR  
KULCSÁR TÜNDE

Director executiv  
Veress Ildikó



Concesionar,

ADMINISTRATOR  
DALI ALEXANDRU



AVIZAT  
din punct de vedere juridic  
CONS. H.F. JURIDIC

## I N V E N T A R

Centrul de Relaxare "Salzberg Relax Center"-etajul I ,Baza de Inot si Recreere

1. Salina artificiala -----	92.689,79 Lei
2. Solariu -----	13.644,00 Lei
3. Masa pt masaj -----	195,00 Lei
4. Materiale de constructie -----	10.714,68 Lei
5. Lucrari de amenajare -----	4.936,00 Lei
6. Amenajari din lemn: -----	3570,00 Lei
mobilier receptie	
banci sala receptie	
coridor intrare salina	
decoratii lemn	
7. Scaun receptie -----	45,00 Lei
8. Scaun solar -----	76,00 Lei
9. Boiler electric -----	350,00 Lei
10. Instalatie aer conditionat -----	4.145,00 Lei
11. DVD-player -----	245,00 Lei
12. Calculator -----	372,00 Lei
13. Monitor LCD -----	255,00 Lei

14. Corpuri pt. iluminat ( 9 buc) -----	380.00 Lei
15. Corp iluminat halogen (import Elvetia) -----	580.00 Lei
16. Scaune ergonomice ( 7 buc) -----	5950.00 Lei
17. Oglinda solar -----	95,00 Lei
Total valoare -----	138.242.,47 Lei

Conducerea S.C. Hentil S.R.,L.

Dali Sandor



A circular stamp with the text "ILIENI" at the top, "HENTIL S.R.L." in the center, and "ROMANIA" at the bottom. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

Lucrarea Nr. 2720/2009

## RAPORT DE EVALUARE

**AMENAJARE GROTĂ SALINĂ  
S.C. HENTEL S.R.L.**

**în clădirea UPS (piscina)  
mun. Sf. Gheorghe  
Str. Lunca Oltului.  
Jud. Covasna**

Proprietar imobil:

**MUNICIPIUL SF. GHEORGHE**

Ordonatorul evaluării:

**PRIMĂRIA SF. GHEORGHE**

Valoarea de piață:

**103.700 Lei, 24.500 Eur,**

Evaluatori:

**Mikó Zsuzsanna**

**Mikó László**

- 25 iunie 2009 -



## RAPORT DE EVALUARE

Grotă salină  
în clădirea UPS (piscina)  
Sf. Gheorghe  
Str. Lunca Oltului  
Jud. Covasna

### I. GENERALITĂȚI

#### I.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Evaluarea lucrărilor și dotărilor executate de S.C. HENTEL S.R.L. Ilieni, pentru amenajarea în clădirea piscinei municipale a unei grote saline. Ordonatorul evaluării este Primăria Municipiului Sf. Gheorghe.

#### I.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a amenajărilor specificate mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea unei posibile vânzări/cumpărări.

#### I.3. BAZA DE EVALUARE, TIPUL VALORII EXPRIMATE

Prezenta evaluare în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare, ediția a opta 2007. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

#### I.4. DATA EVALUĂRII

Raportul de evaluare a fost elaborat în data de 25.07.2009, incluzând vizionarea, inspecția, evaluarea și redactarea raportului.

Expertiza a fost efectuată la un nivel de referință de 4,2325 Lei/Eur.

#### I.5. PROCEDURA DE EVALUARE

Baza evaluării prezentului raport este valoarea de piață, așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului respectiv executantului S.C. HENTEL S.R.L.
- inspecția imobilului, efectuarea măsurărilor;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor,
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului (primăria Sf. Gheorghe) respectiv executantul lucrărilor de amenajări : situații de lucrări, lista cu dotări, facturi, etc.
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR) ;
- Publicații privind piața imobiliară.

## **I.6. PREZENTARE EVALUATORI**

- Mikó Zsuzsanna, expert evaluator de întreprindere, imobiliar și mobilier, membru ANEVAR (7742/2004) absolvent al facultății de drept Babeș Bolyai – Cluj Napoca.
- Mikó László, evaluator atestat ANEVAR (357/1995), autorizat în baza Legii Nr. 507/2002, absolvent al Institutului Politehnic Traian Vuia Timișoara, Facultatea de construcții, secția construcții civile industriale și agricole subingineri.

## **I.7. DECLARAȚIA EVALUATORILOR**

Declarăm cu bună credință faptul că afirmațiile cuprinse în această lucrare sunt adevărate și corecte.

Concluziile raportului reprezintă opiniile și analizele noastre personale, nepărtinitoare.

Certificăm faptul că am efectuat personal inspecția imobilului ce face obiectul raportului, deasemenea că nu avem relații particulare cu proprietarul imobilului sau ordonatorul raportului de evaluare

Nu avem un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului și nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării.

Acest raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. Opiniile noastre au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare elaborate de ANEVAR.,

Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare.

## **I.8. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE**

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### **I.8.1 Ipoteze**

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### **I.8.2. Condiții limitative:**

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valoare estimată în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## **1.9. MONEDA RAPORTULUI**

Opinia finală evaluării este prezentată în RON și EUR.

Amenejare grotă salină.

## **II. DATE DE EVALUARE**

### **II.1. IDENTIFICAREA IMOBILULUI**

Proprietarul tabular al imobilului (clădire piscină) este

#### **MUNICIPIUL SF. GHEORGHE**

Societatea comercială **HENTEL S.R.L.** Ilieni a închiriat un spațiu comercial la etajul I în suprafață de 135 mp, pe care l-a amenajat ca șo grotă salină.

Pe amplasament am identificat lucrările de amenajare și dotările executate.

## **CAPITOLUL III.**

### **DESCRIEREA IMOBILULUI**

Clădirea piscinei municipale este amplasată în zona periferică a municipiului, pe șoseaua de centură, ieșire spre Miercurea Ciuc, zonă industrială. În afara activităților din înot, în clădire funcționează și alte activități : fitness, squatsch. Grota salină a fost amenajată în anul 2007.

Spațiul se compune din :

- Camera salină - 22,00 mp,
- Sala masaj - 31,02 mp
- Foaier - 4,53 mp,
- Camera solariu orizontal - 6,20 mp.
- Camera solariu vertical - 3,40 mp.
- Grup sanitar - 4,90 mp

Lucrările de amenajare constă din compartimentări ușoare, finisaje interioare, amenajări specifice (zidării din sare) și dotări specifice (grotă salină, solariu, ornamente, mobilier).

## **CAPITOLUL IV.**

### **IV.1. EVALUARE AMENAJĂRI, DOTĂRI**

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Valoarea de piață propusă nu este preț, ci o opinie responsabilă a evaluatorului, cu privire la valoarea posibil a fi obținută într-o tranzacție de bunuri în condițiile pieței libere, între un vânzător și cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

#### **Abordări în evaluare:**

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, standardele de evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe comparație, costuri și venituri.

În cazul nostru valoarea de piață a amenajărilor se va aprecia prin metoda costurilor și anume metoda devizukui.

Amenejare grotă salină.

### Metoda costurilor

Metoda valorii de înlocuire rămasă actualizată ce aduce în calculul de evaluare elemente cunoscute tehnic și fizic al obiectivului și care folosește prețul unitar de barem corespunzător caracteristicilor tehnico-constructive ale obiectivului.

Costul de înlocuire net (CIN) este o procedură de evaluare folosită în stabilirea valorii pentru utilizarea existentă în cazul proprietăților specializate, care se vând rar sau niciodată.

În absența unor date de piață, CIN este adoptat ca înlocuitor (substitut) al analizei de piață. Metoda CIN se bazează pe estimarea costului brut curent de înlocuire al construcțiilor, din care se scade cota aferentă uzurii fizice/deteriorării și a tuturor celorlalte forme de depreciere și optimizare.

Evaluarea amenajărilor se efectuează în baza situației de lucrări executate, a facturilor și a listei de dotări, puse la dispoziție de S.C. HENTIL S.R.L. Ilieni.

Am identificat la afata locului cantitățile de lucrări executate, dotările aferente.

Valoarea lucrărilor de amenajare conform situației de lucrări:	16.846 Lei.
Valoarea dotărilor:	92.356 Lei.
<b>Total grotă salină:</b>	<b>109.202 Lei.</b>

Se aplică o depreciere de 5%.

CIN 09 = 109.902 x 0,95 = 103.742 Lei.

**Vpiață = 103.700 Lei, 24.500 Eur.**

### V. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor apreciem că valoarea de piață a amenajărilor și dotărilor executate la grotă salină conform celor de mai sus, se situează în jurul valorii de rotund:

**103.700 Lei, 24.500 Eur,**

adică: unasutătreimișaptesute Lei,

echivalent: douăzecișipatrumiicincisute Eur,

la cursul valutar 4,2325 Lei/Eur, valabil pentru data de referință a evaluării.

**Nu include TVA.**

Valoarea determinată este valabilă la data întocmirii prezentului raport și poate constitui o bază de negociere pentru vânzarea/cumpărarea imobilului.

Anexăm prezentului raport:

- Situații de lucrări executate.
- Lista dotărilor,
- Centralizatorul cheltuielilor,
- Plan grotă salină,
- Fotografii.

Sf. Gheorghe  
25.07.2009.

Evaluatori  
Mikó Zsuzsanna  
Mikó László



CENTRALIZATOR CHELTUIELI  
OBIECT: GROTA SALINA

NR CRT	DENUMIREA	VALOAREA
1	DOTARI	110457,8
2	LUCRARI CONSTRUCTII	20047
	TOTAL VALOARE	130504,8

109.202 lei  
data TVA



A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. G.", written over the stamp.

SC HENTIL S.R.L.  
ILIENI JUD. COVASNA

LISTA DOTARI  
GROTA SALINA  
SF GHEORGHE

NR CRT	DENUMIREA	U/M	CANTITATE	VALOAREA		TOTAL		FURNIZOR
				UNITARA	VALOAREA	VALOAREA	VALOAREA	
1	GROTA SALINA	buc	1	92689,8	92689,8	S.C. MEANDER SRL		
2	MASA RECEPTIE	buc	1	1200	1200	S.C. MEANDER SRL		
4	Banca aseptata	buc	1	300	300	S.C. MEANDER SRL		
5	ornamente pereti	buc	1	2070	2070	S.C. MEANDER SRL		
6	SOLARIU	buc	1	13644	13644	S.C. CICPROIECT S.R.L.		
	TOTAL VALOARE				109903,8	RON		

≈ 92316 lei  
fără TVA

\*VALORILE CONTIN TVA



DIRECTOR,  
DALI SANDOR

DEVIZ ANALITIC COD 2007 /

LUCRARI DE AMENAJARE GROTA SALINA  
 Raport elaborat de MATRIX ROM

SITUATIE DE LUCRARI

NR.	SIMBOL ARTICOL	UNIT.MS.	CANT.ARTICOL	P.U.MAT.	VALORI
CRT.	SPORURI PROCENTUALE ART.			P.U.MEN.	
ARTICOL	MAT.	MAN.	UTI.	P.U.UTI.	
				TR. AUTO	
D E N U M I R E A R T I C O L					TOTAL
2007071 LUCRARI CONSTRUCTII					
000/001	RECTOCL	MP	40.000	0.00	0.00
				6.34	253.43
	DESFACEREA BARDOSIILOR DIN CIMENT PLACATE CU P LACI DE MOZAIC FARA RECUPERAREA MATERIALELOR *			0.00	0.00
					253.43
000/002	RECTOGRU	MC	1.000	0.00	0.00
				59.44	59.44
	SPARGEREA PARTIALA CU MIJLDACE MEC SI MANUALA A ELEMENTELOR DE CONS.DIN BET ARM.SI SIMPLU EXEC FIN *			79.90	29.80
					89.24
000/003	RECTOZAL	MP	4.200	0.00	0.00
				3.43	14.41
	DESMONTAREA USILEOR SI FERESTRELOR DIN LEMN *			0.00	0.00
					14.41
000/004	RECTOZAL	T	4.000	0.00	0.00
				220.48	881.92
	INDREPTAREA LA BANC SI STIVUIREA DE DIMENSIUNI A OTELULUI BAYON VECHI RECUPERAT DIN DEMOLARI *			0.00	0.00
					881.92
000/005	COZDAI	MP	321.000	1.51	486.31
				13.20	4231.20
	PERETI INTERIORI,MOVILI SAU DEMONTABILI, LA MAGA Z.CU TABLA DIN DULAPI DE FAG,MOZICLI			0.00	0.00
					4717.51
000/006	CRIZOBI	MP	104.000	1.80	187.88
				19.88	2066.72
	TAVANE SUSPENDATE DIN PFL SAU BAL,MELAMINAT SAU PNAIAT CU PROFILE PVC LA COSTURI			0.00	0.00
					2233.56
000/007	CRIZOBI	MP	6.000	51.10	306.60
				12.56	75.36
	USI DIN LEMN SIMPLE INTERIOARE SAU EXTERIOARE I NTR-UN CANAT PE TDC			0.00	0.00
					381.96
000/008	CNOZAI	ME	121.000	0.03	3.51
				2.08	247.60
	VIDSITORII LA INTERIOR SI EXTERIOR EXECUTMAN-M EC.CU VINAPOM PE SLET DE (PPOB EXISTENT			3.05	361.00
					1635.19
000/009	CNOZAI	MP	134.000	3.92	526.95
				5.60	750.40
	VIDSITORII DE TIMPLARIE DE LEMN,EXECUTATE CU VO SELE ULEI IN ZSTRATURI LA USI SI FERESTRE			0.00	0.00
					1277.35
000/010	TRBOZBI	T	20.000	0.00	0.00
				24.31	486.20
	TRANSPORTUL MATERIALELOR PRIN PUSTAT DIRECT, MAT ERIALE COMODE ESTE 25 KG DISTANTA 90M			0.00	0.00
					486.20
000/011	FCI5AI	BDC	2.000	77.56	155.12
				24.87	49.75
	VAS CLONET CU TALPI CU SIFON FONTA EM IN HAMINT TIP P OVAL SI BEZ FONTA MONT CU RIGL LEMN PE CARAM			0.00	0.00
					204.87
000/012	SCOTEI	BUC	1.000	63.20	63.20
				10.67	10.67
	LAVOAR DIN PORTELAN SANITAR,MONTAT PE PIEDESTAL			0.00	0.00
					73.87

HENTIL SRL  
ROMANIA



TOTAL A - CHELTUIELI DIRECTE ARTICOLE DE LUCRARI			
MATERIALE	MANOPERA	UTILAJ	TOTAL
1771.40	9559.79	992.77	12283.96
CAP.B -ALTE CHELTUIELI DIRECTE DEVIZ			
TRANSPORT C.F.:			0.00
TRANSPORT AUTO:			0.00
TOTAL MANOPERA DIRECTA:			
CONTRIBUTIE ASIG.SOCIALE:	9559.79 X 0.2050		1959.76
ASIGURARI SANATATE:	9559.79 X 0.0700		669.18
AJUTOR SOMAJ:	9559.79 X 0.0250		238.99
FOND ASIGURARI ACCIDENTE:	9559.79 X 0.0132		126.19
TOTAL B CHELTUIELI DIRECTE DEVIZ			
1703.40	12553.91	992.77	15280.07
CAP.C CHELTUIELI INDIRECTE:			
	15280.07 X 0.0500		764.00
T O T A L			
	16044.08 X 0.0500		802.20
CAP.D -PROFIT			
- TVA	16836.28 X 0.1900		3200.75
T O T A L DEVIZ			20047.08
T O T A L GENERAL			20047.08

= 16.846 lei

Construcitor

Beneficiar



*[Handwritten signature]*

## MEMORIU TEHNIC

## Date generale:

Denumirea lucrării:	<b>Amenajare Grota Salina</b>
Localitatea:	Sf.Gheorghe str. Lunca Oltului
Beneficiar:	S.C.HENTIL, S.R.L.
Proiectant:	<b>SZANTO EMESE P.F.</b>
Faza:	P.A.C.

Proiectul s-a întocmit la solicitarea beneficiarului, și urmează a se efectua o modificare în interiorul clădirii UPS (Piscina municipiului), la etajul I-tronson Nord, care până în momentul de față nu a avut nici o destinație.

Clădirea UPS are amplasamentul la colț de strazile Oltului și Lunca Oltului, și se află în administrarea Municipiului Sf.Gheorghe, iar societatea S.C.Hentil S.R.L.a concesionat o suprafață de 135 mp, la etajul I ,unde urmează să amenajeze un centru de relaxare-Grota salina.

Clădirea este de regimul DS+P+2E , și are structura din cadre prefabricate din beton armat, cu planșee din fâșii cu goluri prefabricate de tipul FGP 1/6-a-570.

## Amenajări propuse:

Grota salina se va amenaja în centrul incintei, cu acces dintr-un foaier amplasat între grota și sala de masaj, care s-a proiectat în partea nordică a incintei. Grupurile sanitare vor fi amplasate lângă intrarea în incintă , unde vor fi și două cabine de solariu. Holul și recepția s-a proiectat lângă peretele comun cu piscina

Suprafețele caracteristice ale amenajărilor sunt:

- Camera salina = 22,0 mp
- Sala masaj = 31.02 mp
- Foaier = 4,53 mp
- Hol și recepție = 42,85 mp
- Camera solariu orizontal = 6,20 mp
- Camera solariu vertical = 3,40 mp
- Grup sanitar = 4.90 mp

## Soluții constructive:

Pentru delimitarea încăperilor se vor realiza pereți despărțitori din gipscarton pe structura din aluminiu.

Pereții grotii saline s-au proiectat deasupra grinzilor de rezistență și vor fi executați din zidărie de sare care se va monta în interior lângă pereții de gipscarton cu dispunerea în prealabil a straturilor de izolație. Înălțimea maximă a peretilor de sare va fi de  $h_{max}=2,2$  m Pardoseala grotii se va realiza din granule de sare, dispus cu o grosime de 5 cm, pe un strat suport de șapă slab armată de 5 cm grosime . Încăperea se va realiza cu tavan fals pe structura de aluminiu .

Se va acorda o maximă atenție la realizarea izolației încăperii având în vedere efectul acțiunii corosive a sării la elementele structurale. Pentru izolație se vor utiliza membrane rezistente la acțiunile sărurilor.

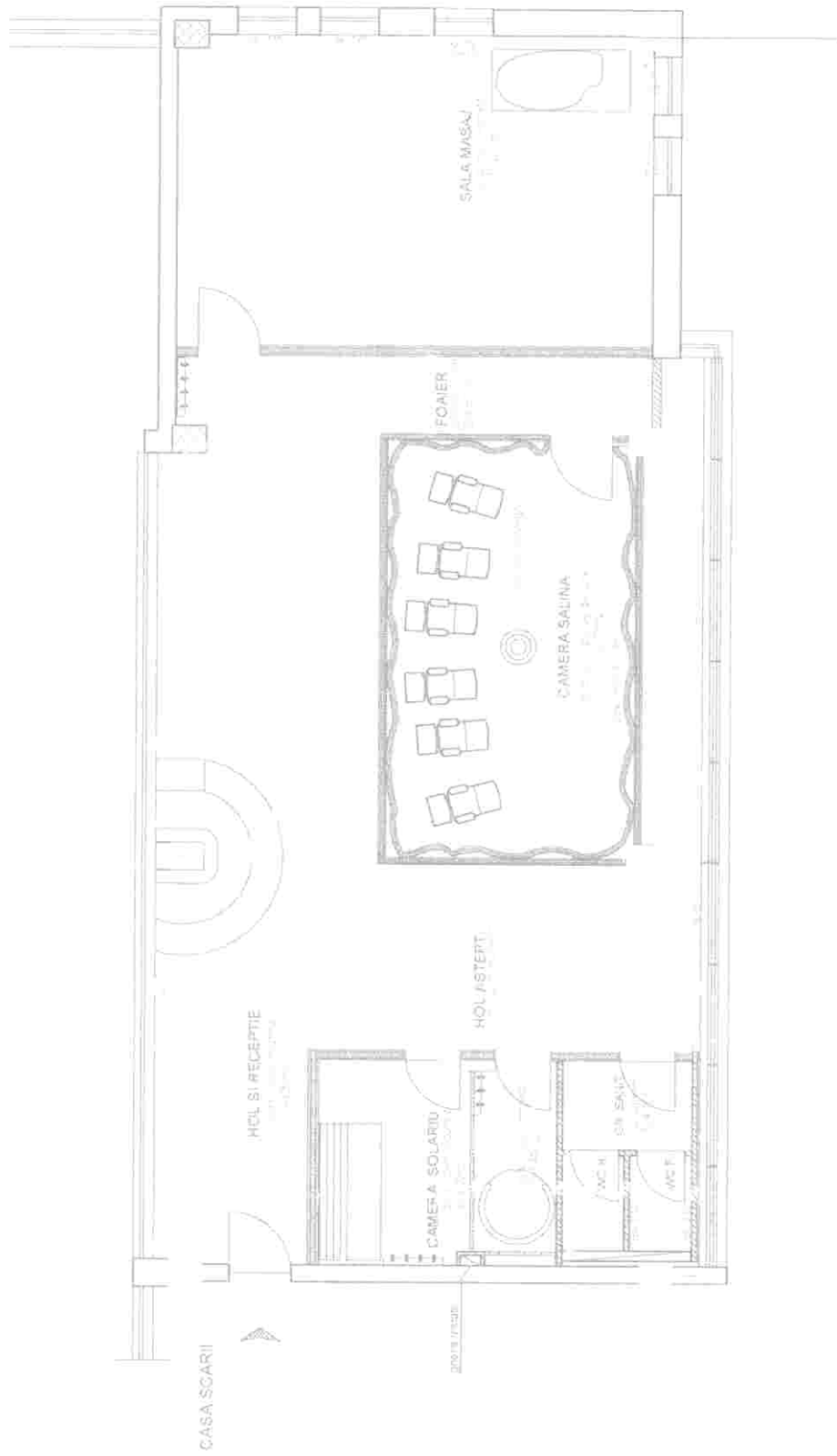
## Utilități:

Utilitățile de electricitate, apă și canalizare, vor fi racordate la cele existente, contorizarea efectuându-se separat.

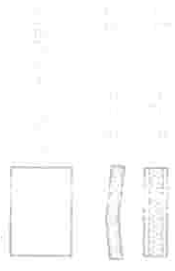
Mentineră temperaturii constante de 21°C în grota salina se va realiza cu o instalație de climatizare.

Pe tot parcursul lucrărilor de construcții se vor respecta măsurile de N.T.S.M și P.S.I.

**Intocmit,**  
**ing.Szanto Emese**



Legenda



PROIECT DE ARHITECTURA



*Handwritten signature or initials.*

