

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a imobilului-construcție, situat în municipiul Craiova, str.Calea București, nr.56

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.06.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.104623/2022, raportul nr.105849/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.109788/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a imobilului-construcție, situat în municipiul Craiova, str.Calea București, nr.56;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2018 referitoare la achiziționarea (cumpărarea) imobilului-construcție, situat în municipiul Craiova, str. Calea București, nr.56;

În temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a imobilului – construcție, înscris în Cartea funciară nr.2248720-C1 a localității Craiova, situat în municipiul Craiova, str.Calea București nr.56, în cuantum de 2.089.432 lei, echivalent a 422.500 euro, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valorile prevăzute la alin.1 din prezenta hotărâre nu includ TVA.

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

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.104623/06.06.2022

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii imobilului-construcție situat în Craiova, str. Calea București, nr.56, înscris în Cartea Funciară nr.248720-C1, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin Hotărârea nr.522/2018, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1, 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 această hotărâre.

Potrivit art.2, prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție se stabilește pe baza raportului 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 nr.103299/03.06.2022 –în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.522/2018.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.522/2018, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), art. 139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a imobilului-construcție, situat în Craiova, str. Calea București, nr.56, înscris în Cartea Funciară nr.248720-C1, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

Director executiv,
Cristian-Ionuț Gâlea

Șef serviciu,
Mitucă Cosmin-Lucian

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.105849/07.06.2022

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii imobilului-construcție situat în Craiova, str. Calea București, nr.56, înscris în Cartea Funciară nr.248720-C1, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova, în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.(c) și alin.6 lit.(b), art.139 alin.1 și alin.2 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se propune de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu un proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire a negocierii prețului de achiziție a imobilului-construcție situat în Craiova, str. Calea București, nr.56, înscris în Cartea Funciară nr. 248720-C1 a localității Craiova.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.522/2018, se aprobă la art.1, achiziționarea (cumpărarea) de la Sindicatul Liber Electroputere a imobilului-construcție, situat în municipiul Craiova, str.Calea Bucuresti, nr.56, compus din subsol, parter si etaj, în suprafață construită la sol de 1428 mp și suprafață construită desfășurată de 3286 mp, având Cartea Funciară nr.248720-C1.

Conform art.2 al aceleiași hotărâri, prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Construcția este amplasată pe terenul ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova conform HCL nr.98/2021, anexa 2, poz.2-„teren str. Calea București nr.56”, cu suprafața de 1874 mp.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.103299/2022, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.104253/2022 evaluarea pentru stabilirea prețului de pornire al negocierii imobilului menționat anterior.

Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.109267/2022, este identificat în anexă la prezentul raport. În cadrul acestuia, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut următoarea valoare: 2.089.432 lei, echivalentul a 422.500 euro .Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9454 lei/euro, curs valutar din 09.06.2022, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101- Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104- Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile, SEV 400 –Verificarea evaluării și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.522/2018, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 104623/06.06.2022, cu prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art. 1666 alin. 1 și alin.3 – Cod civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (b) și (d), art. 139, alin.1 și alin.2 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a imobilului – construcție, înscris în Cartea funciară nr.2248720-C1 a localității Craiova, situat în municipiul Craiova, str.Calea București nr.56, în cuantum de 2.089.432 lei, echivalent a 422.500 euro (valorile nu includ TVA) conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data:

Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data:

Semnătura:

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 ÎNAINȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 104253 din 06.06.2022, societatea pe care o reprezintă 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;
- Inspecția imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *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.

Inspecția 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>Ipoteze 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 confidentialitate</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 terți 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

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 urmatoarele standarde in conformitate cu scopul si tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;
- *Standarde pentru utilizari specifice:* SEV 400 Verificarea evaluarii.

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 cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru estimarea valorii de piață ce fac obiectul evaluării, s-a folosit abordarea prin venit - metoda capitalizării directe, recunoscuta de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

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

Orice imprecizie rezultată la analiza 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,
Blănarîu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănarîu 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, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- imobilul - 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.

Note: 1. Conform HCL 190/2013 -pg. 10 din documentație, s-a aprobat închirierea clădirii catre Teatrul pentru Copii si 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 in Municipiul Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 56, judetul 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 piata a imobilului ce face obiectul evaluării, in vederea cumpararii de catre Municipiul Craiova..*

Valoarea estimata 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, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.7. Beneficiarul raportului

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

1.8. Destinatarii raportului

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

1.9. Definierea, 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 nepărtinitoare, 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 și etaj;
- Plan de amplasament și 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;
- Previțiunile 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 anexe.

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 vânzători 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

Părerile noastre asupra valorii sunt bazate 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 catre terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui sa 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,
Blănarium Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

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

Dupa datele INSSE, 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 mica;
- 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

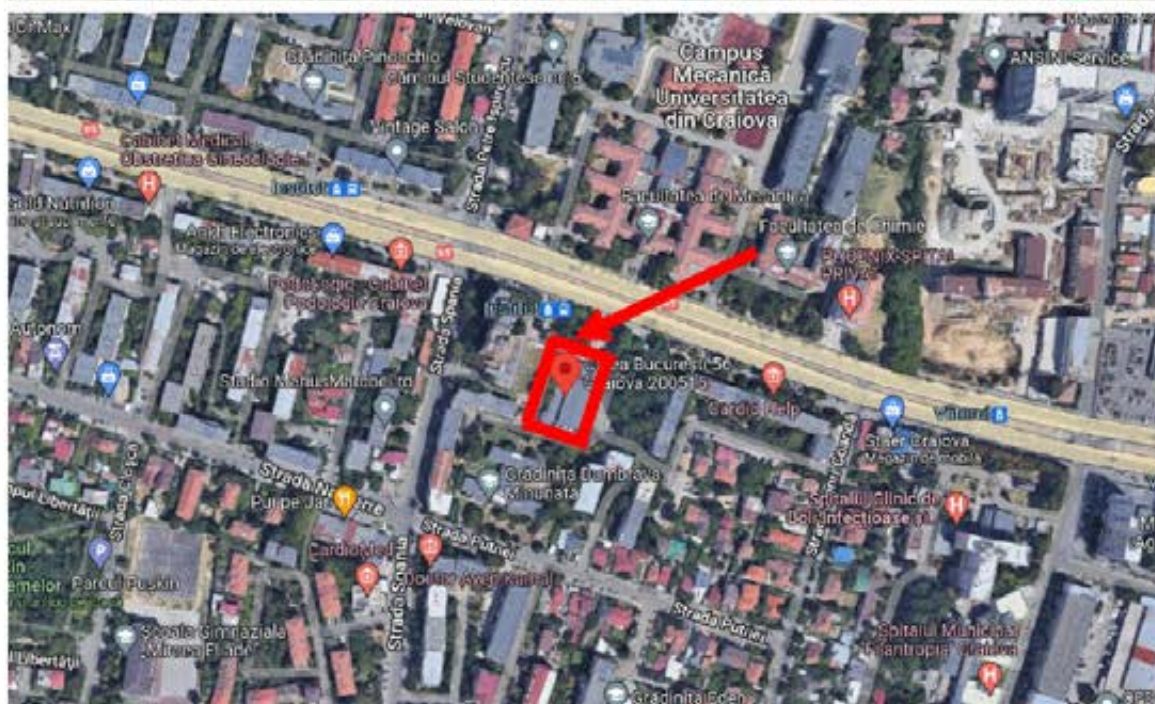
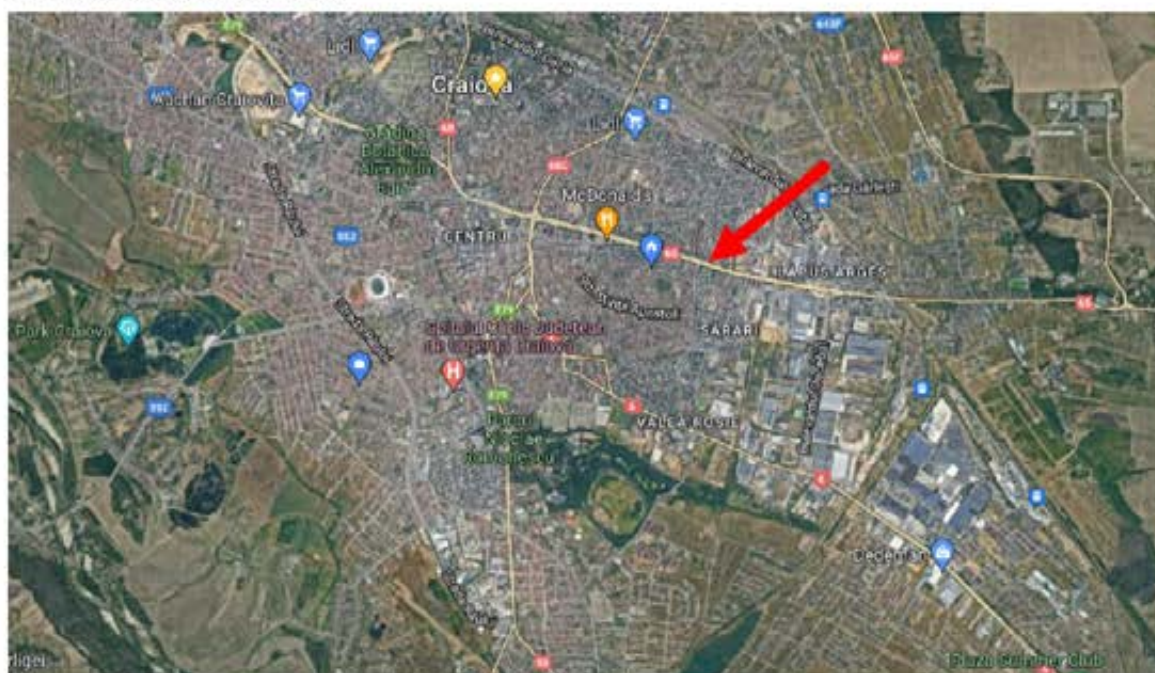
Prezentarea datelor

Inspekția 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: afsaltate
<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</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit
3.1.2. Descrierea construcției	
<i>Amplasament</i>	Pe un teren al Primăriei Municipiului Craiova, aflat în folosinta 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 declaratiei administratorului si 1324.84 mp din relevee, inclusiv incaperile 7, 9, 20; Sc= 1.428 mp; Sd=3.286 mp. Suprafetele sunt in extrasul CF
<i>Caracteristici</i>	<i>Fundație:</i> beton armat <i>Structura de rezistenta:</i> beton armat <i>Închideri perimetrare:</i> caramida <i>Planșee intermediare:</i> beton armat <i>Acoperis:</i> terasa cu hidroizolatie <i>Nr. nivele:</i> S+P+E
<i>Tâmplărie</i>	Metalica, lemn si PVC cu geam termopan
<i>Finisaje</i>	<i>Pardoseli:</i> ciment la subsol, pardoseli din gresie in grupurile sanitare, parchet in spatiile anexe si pardoseala cu mocheta in sala de spectacol <i>Pereti si tavane:</i> pereti zugraviti cu var in spatiile anexe, faianta in grupurile sanitare, picture in sala de spectacole
<i>Instalații și dotări electrice</i>	Specifice activitatiilor 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 orasului, la limita de proprietate

<i>Alte instalații și dotari</i>	Sistem supraveghere video și antiefracție
<i>Concluzii rezultate în urma inspecției</i>	<p><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 fîmă, 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 sala, montare sistem de manevrare cortine, lucrări de izolație acoperis, lucrări instalații schimbare electrice</p> <p><u>In 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.</p> <p>Starea tehnică a spațiului comercial este satisfăcătoare</p>

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 piata – metoda comparatiilor 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 piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe 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);

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

- 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 punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este defnita in literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartiala , experta si rezonabila a unui profesioniat calificat , bazata pe analiza tuturor informatiilor 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 BAZATA 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 (mp.)	Chirie (€/mp. lunar)	ERV (€ lunar)
	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 stabilizata			(%)	€ 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 (mp)	Chirie (€/mp. lunar)	Chirie (€ lunar)
		1.874,00	2,00	3.740
	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



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



Parter

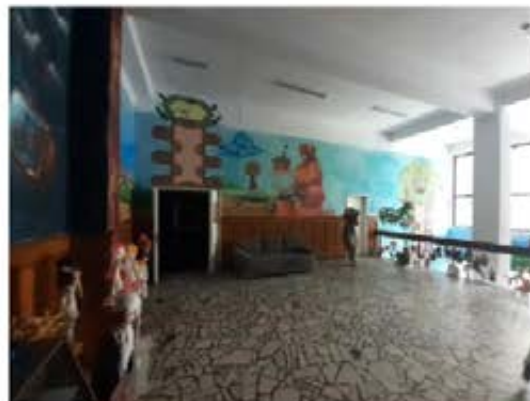




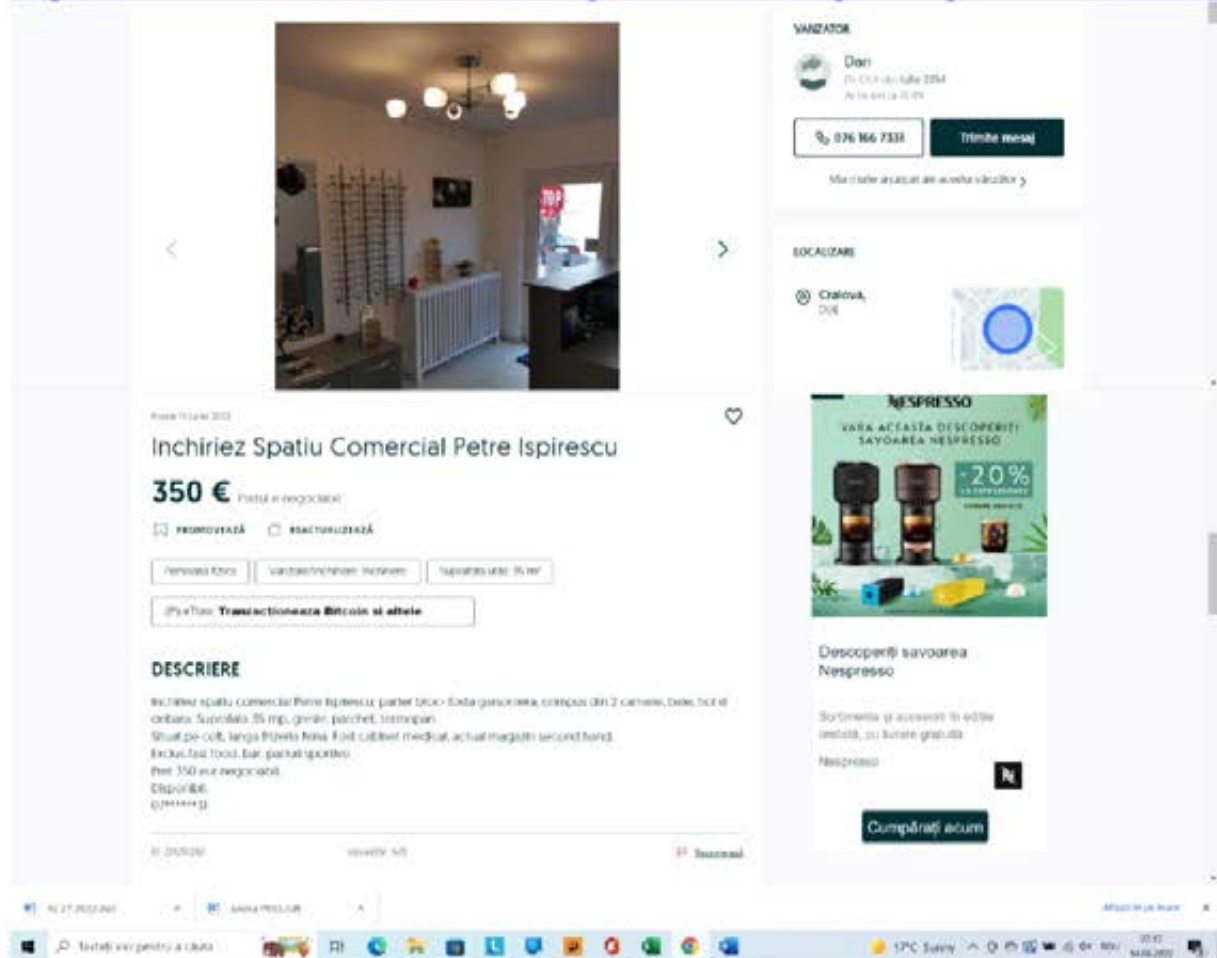
Etaj



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



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



INCALZIT

VANZATOR

Dani
De la 10:00 la 18:00
De la 08:00 la 18:00

☎ 076 866 7331 **Trimite mesaj**

Ma radea anului din acestă vânzare >

LOCALIZARE

📍 Craiova, DJE

INCALZIT

350 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Incaltare spatiu comercial Petre Ispirescu, parter 100c, faza parterului, compus din 2 camere, baie, hol si o cantina. Suprafata 35 mp, gresit, parchet, termopan. Suflet pe colt, langa Bluetto Nova. Fost cabinet medical, actual magazin second hand. Excutat food bar, parter sportiv. Preț 350 eur negociabil. (27/11/2022)

📍 DJE020

📞 076 866 7331

📍 Craiova, DJE

DESCOPERI SAVOAREA NESPRESSO

VARA ACEASTA DESCOPERI SAVOAREA NESPRESSO

-20% LA ESTIVARE

Descoperiți savoarea Nespresso

Sortimentul și accesoriile în ediție limitată, cu bunuri gratuite Nespresso

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



OLX

INCALZIT

Spatiu comercial de 150 mp, Craiova

1 000 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Spatiu comercial Valea Râului, Craiova. Necesită investiții în dotări, dar o foarte bună. Vând comercial foarte bun. Se permite și pentru alte activități. 150mp construit + 100mp gradină.

📍 DJE020

📞 076 866 7331

INCALZIT

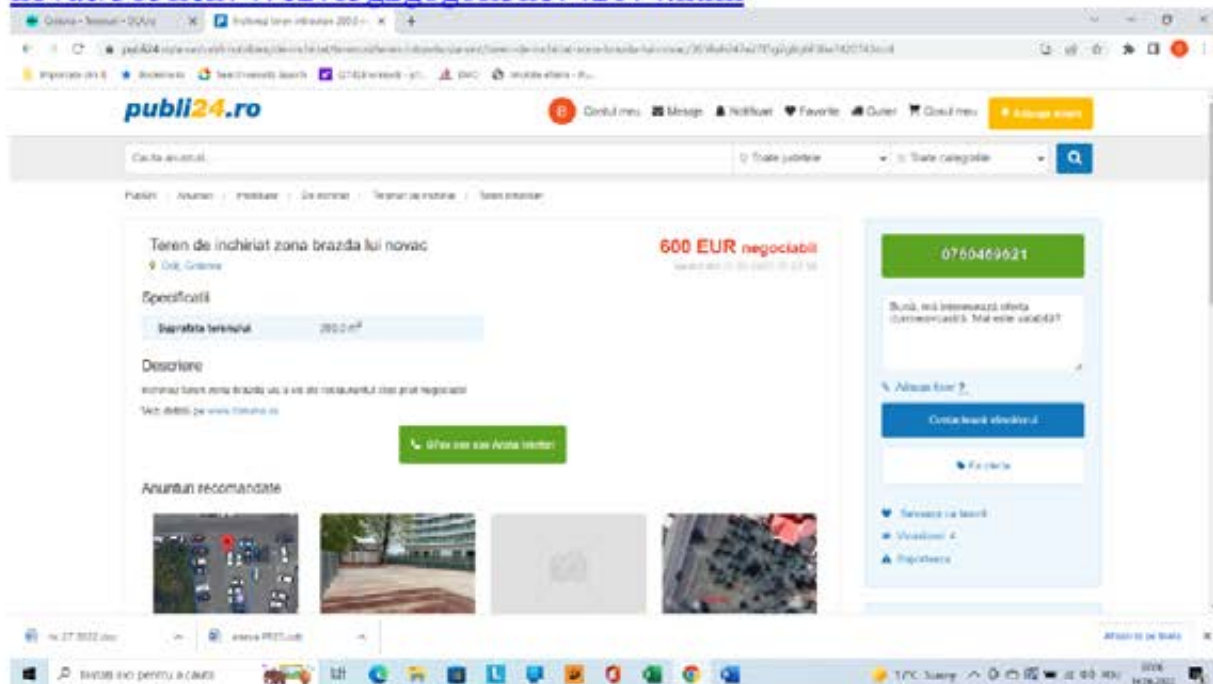
Disney+ Disponibil din 14 Iunie

Oferte chirii teren

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/craiova-de-inchiriat-teren-b-ul-stirbei-voda-colt-cu-b-ul-riului/7808657270606b5f.html>

The image shows a screenshot of a real estate listing on the Publi24.ro website. The listing is for a plot of land in Craiova, Romania, with a price of 2 EUR. The listing includes a map showing the location of the plot, which is situated in an urban area near the intersection of several streets. The listing also features a contact number (0755400608) and a 'Comandă online' button. The description of the plot mentions a size of 1000 sqm and a front street. The page also displays social media sharing options and a promotional banner for Bănel, a food brand, with the text 'COMANDĂ ONLINE PRODUSELE TALE PREGĂTITE DE LA MASA!' and '40 RON REDUCERE COD: BANEL0'. The website interface includes a search bar, navigation menu, and a sidebar with additional information and a user profile for 'NINA'.

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



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
Verificat: Olăra Ionuț Cristian	Director executiv	06.06.2022
Mitocă Lucia 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. nivelului: ; An construire:1972; ; S. construita la sol: 1428 mp; ; S. construita desfasurata:2286 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, dpsr nr. 313/63/2010, din 11/11/2010 emis de Tribunal Dolj;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	
1) SINDICATUL LIBER ELECTROPUTERE, CIF:7262785	

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

te referitoare la construcții

Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație 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 circuitul 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. 83693
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 transmitem 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 Olmită-Măilescu

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 necesită igienizare

- instalația electrică funcționează parțial (toata aripa sălii de spectacol,foaierele 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 funcționează și este incompletă 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 07311717 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 Costach

-Ileana Ștefănescu

Am primit,

Teatrul pentru Copii și Tineret „COL

Președinte: - Teodorescu Mari

Membri - Uta Doina

- Diaconescu Tudor

- Birtan Constantin

- Calciu Dumitru

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



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
SI

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 București 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 liniștită și utilă 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 de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.”

Cap.X SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.15.(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



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 și a publicității imobiliare
- Potrivit art 1730 și urm. din Noul Cod Civil
- Potrivit Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală
- Potrivit Legii 514/2003 privind organizarea și 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 integrantă 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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

C.I.C. 1
Nr. 145/939
Ziua Luna Anul 2018
Anexa

blia

C A T R E
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

Ion Duta
03.12.18

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.E.P.,

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 releveu - 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 releveu 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 proprietarii, 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, nemaținând 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.

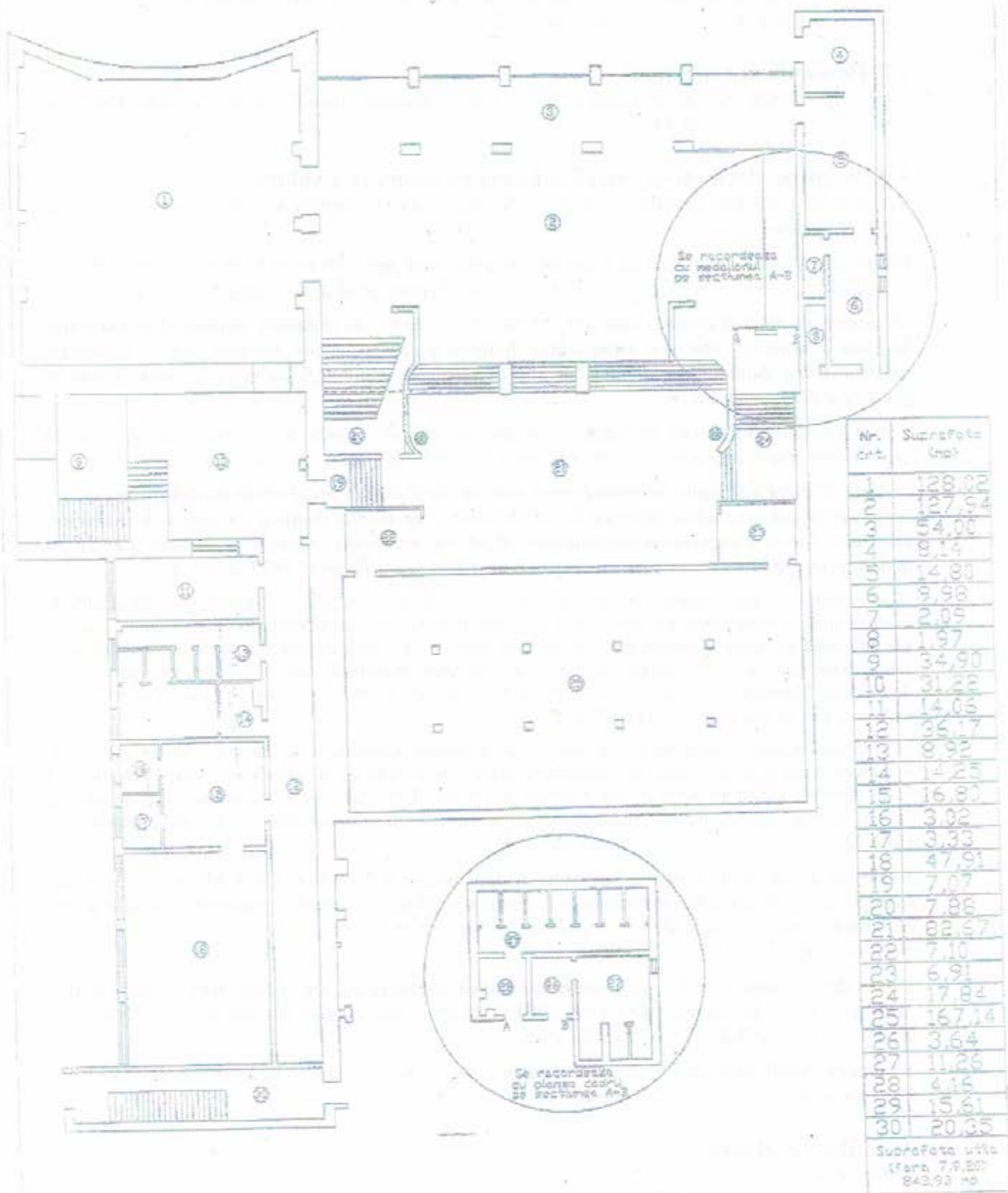
- Predarea-primirea imobilului - construcție „Clubului Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova”, situată în Craiova, str. Calea București, nr. 56, compusă din parter și etaj, cu suprafața utilă totală de 1150,42 mp se face pe bază de proces-verbal încheiat în termen de 30 de zile de la aprobare.

Director Executiv,
Adriana Cîmpeanu

Întocmit,
cons. Stelian Martă

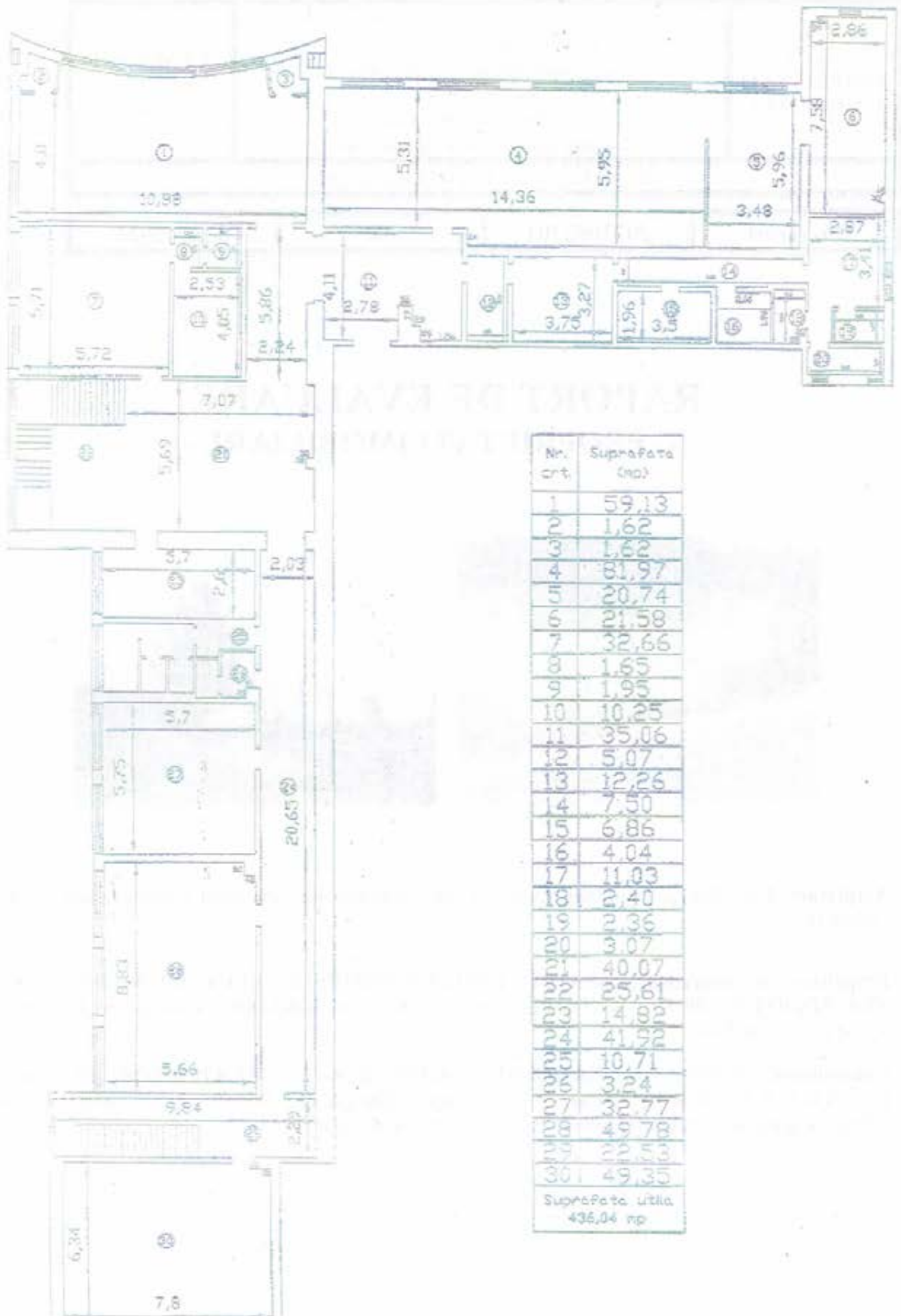
Avizat pentru legalitate,
Ionuț Gâlea

Club ELECTROPUTERE - Parter



Nr. crt.	Suprafața (mp)
1	128,00
2	127,94
3	54,00
4	8,14
5	14,80
6	9,98
7	2,09
8	1,97
9	34,90
10	31,22
11	14,06
12	36,17
13	8,92
14	14,25
15	16,80
16	3,02
17	3,33
18	47,91
19	7,07
20	7,86
21	82,67
22	7,10
23	6,91
24	17,84
25	167,14
26	3,64
27	11,26
28	4,16
29	15,61
30	20,35
Suprafața utilă (fără 7,9.20)	
843,93 mp	

Club ELECTROPUTERE - ETAJ



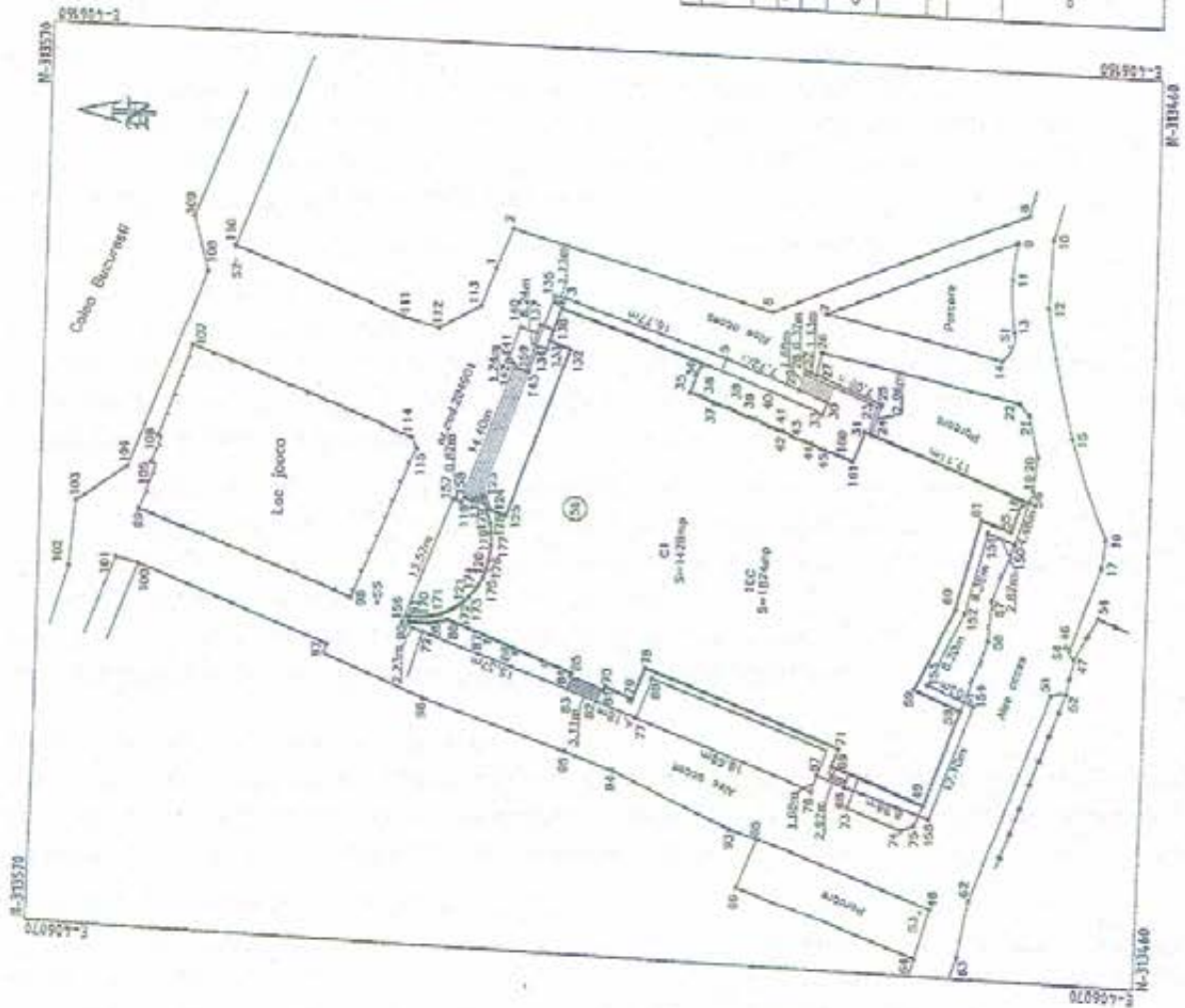
Nr. crt	Suprafata (mp)
1	59,13
2	1,62
3	1,62
4	81,97
5	20,74
6	21,58
7	32,66
8	1,65
9	1,95
10	10,25
11	35,06
12	5,07
13	12,26
14	7,50
15	6,86
16	4,04
17	11,03
18	2,40
19	2,36
20	3,07
21	40,07
22	25,61
23	14,82
24	41,92
25	10,71
26	3,24
27	32,77
28	49,78
29	22,53
30	49,35
Suprafata utila 436,04 mp	

COLBRI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500
-Intravilan-

Nr. cadastrel	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1874mp	Calea Bucuresti, nr.56(sect nr.116, nr.1100, nr.1002, nr.11002,pld. Dal)
Mr. Cariera Functiara		Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT)
		C.R.A.I.O.V.A.



Nr. pozele	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Meniul
1	CC	1874	Terata cu linia conventiionala.
Total			
Cod constructie	Destinatia	Data referitoare la constructie	Meniul
C1	CAS	Suprafata construita in sol (0,0)	Meniul
Total		1428	Suprafata destinata=306mp Clasific "Club Cultural Electropatino" - Clasa "Club Cultural Electropatino" - SPA+EE
Carnetul in anul 1972.			
Suprafata totala masurata a imobilului=1874mp.			
Suprafata din act=1874mp.			
Inspector			
Executant SC GETOF			
Cantier Intelectual Imobilul in baza de date			
construcție publică și de interes național			
construcție rezidențială			
construcție industrială			
construcție agricolă			
construcție de servicii			
construcție de transport			
construcție de utilitate publică			
construcție de altă natură			
Clasa II - grup			



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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-2
Nr. 48876
Ziva 15 Luna 03 Anul 2013

Dr. Na Prim. Craiova

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

In atentia:
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.E.P.,
Jurist Aurel Bojenolu



Handwritten notes:
Sindacatul Liber Electroputere
Primaria Craiova

Handwritten signature:
Sălie

Handwritten notes:
Primaria Craiova
2013

SINDICATUL LIBER
ELECTROPUTERE
Str. Calea Bucuresti nr. 56
CRAIOVA
Telefon/Fax: 0251/435 453
Nr. 24 / 26.03.2013



Catre,

49392

26.03.2013

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 Bojenciu



to 10051

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C.-1
Nr. 195/939
Ziua... Luna... 4 Anul 2018
Anexe

CATRE
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. Fibeica Elena-Catalina



7
D. Ionel
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 releveu - 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 releveu 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. 42876

Zis. 15 Luna 03 Anul 2013

Adresa

Handwritten signature: Aurel Bojenoiu

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.E.P.,
Jurist Aurel Bojenoiu



Handwritten notes on the left margin:
- "Aurel Bojenoiu" (signature)
- "S.L.E.P. Craiova" (text)
- "Clubul Cultural" (text)
- "str. Calea Bucuresti nr. 56" (text)
- "Craiova" (text)
- "15.03.2013" (text)
- "Lia Olguta Vasilescu" (text)

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.104623/2022 și Raportul nr.105849/2022 ale Direcției Patrimoniu;
- Hotărârea Consiliului Local nr.522/2018, Contractul de achiziție publică de servicii pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, nota de comandă, Raportul de evaluare.
- Prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a imobilului – construcție, înscris în Cartea funciară nr.2248720-C1 a localității Craiova, situat în municipiul Craiova, str.Calea București nr.56, în quantum de 2.089.432 lei, echivalent a 422.500 euro (valorile nu includ TVA) conform anexei la prezentul raport.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
actului
inscrisului

Semnatura:

administrativ

**Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici**

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea
și legalitatea în solidar cu intocmitorul

Semnatura:



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. 104/231/06-06-2022

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	Semnătura
Verificat: Gălea Ionel Cristian	Director executiv	06.06.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	06.06.2022	
Însoțit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	06.06.2022	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1	
2	Exemplar 2	PFA Bălinariu Mihail-Dumitru	1	

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.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova

**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 București, Nr. 56, Jud. Dolj, fost nr 110, nr 110D, nr 110E, nr 110G	Nr. nivelimă: An construire:1972; S. construita la sol: 1428 mp; S. construita desfasurata:2286 mp; Cladire "Club Cultural Electroputere" - Sp+P+E

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

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

Neutilizabil în circuitul civil

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

Directia Patrimoniu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Către
Nr. 386/31.05.2013
Ziua... 31 Luna... 05 Anul 2013
Anexo

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 transmitem 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 si 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 sef
-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 su 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 funcționeaza si este incompleta iar instalația sanitar este nefuncțională.

-Energia electrică este contorizată printr-un contor trifazic seri: AEM CST0410DG -9100070010131610 având următoarele constante 1.8.0. 5.8.0. 04304195 07311717 kwh.

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

-Clădirea este racordată la sistemul centralizat de încălzire (vanele sun 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 Popes

-Stelian Marta

-Victor Costac

-Ileana Ștefăne

Am primit,

Teatrul pentru Copii si Tineret „COLI”

Președinte: - Teodorescu Maria

Membri - Uta Doina

- Diaconescu Tudoi

- Birtan Constantin

- Calciu Dumitru

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 asigura la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Teodor Niculescu

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MILESCU

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, având funcția de, denumit în prezentul contract LOCATOR
SI

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

Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea imobilului situat în Craiova, str. Calea București 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 la până 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, însușinarea sau donarea Clădirii ce face obiectul prezentului contract.

Primăria Municipiului Cralova 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 locatarului, 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) Sa predea imobilul la finalul perioadei de locatiune in conditiile initiale preluarii 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 cultura

bunului Electropulare.

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

Art.8. Obligațiile locatarului

(1) Să asigure locatarului liniștea 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. Presentul 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 Presentul 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. Presentul 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. 15. (1) Litigiile, controversile 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 SAȘ



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

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 integrantă 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 Mitehionu

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

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.E.P.,

Ing. Tibeica Elena-Catalina



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
SERVICIUL PATRIMONIULUI
Nr. 5189/ 16.04.2013

Se aprobă,
Primar,
Lia Ogiuța 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 Căminul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere, transmisă către Municipiul Craiova o ofertă sa cu privire la închirierea acestui club menționat, cu excepția a trei spații de la etaj: Birou președinte, Birou Comiter 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 - ETAI cu numerul 7 și 23. Astfel suprafața utilă a încăperilor de la etaj, propuse pentru închiriere, este de 729,43 mp.

La 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 utilă, propusă spre închiriere, a Căminul Cultural al Sindicatului Liber Electroputere, este de 1150,42 mp.

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

În Anexa nr. 1 la prezentul raport sunt prezentate relevele PARTER și ETAI.

Astfel proiectul contractului de închiriere, așa cum a fost negociat ulterior cu beneficiarii, 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.238/02.03.2011 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 nivelului de exprimare artistică și de comunicare, precum și la un număr foarte mic de spectatori care să participe la acțiunile culturale.

În raport cu această situație, autoritatea locală, se manifestă o reală preocupare pentru dezvoltarea și îmbunătățirea nivelului de cultură și de educație a celor mai tineri membri ai populației, care în vederea asigurării unui spațiu adecvat Teatrului pentru Copii și Tineri TOULBERG.

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.

Pe urmare, de șapte ani, activitatea acestui instituții de cultură ce se desfășoară în condițiile precizate și școlară se desfășoară în mai multe locații:

- Reprezentanța 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, câminii 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, contribuind astfel la deteriorarea rapidă a acestora, majorarea cheltuielilor materiale necesităndu-se în acest sens de faptul că actual de cultură are de suferit și astfel se pierd spectatori.

Foșt de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 36 alin 2 lit. d și alin. 6 lit. e art. 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 de procedură administrativă, 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 chiriac și Sindicatul 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 suprafață 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 impune încheierea Primarului Municipiului Craiova să semneze contractul de închiriere prezentat spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.

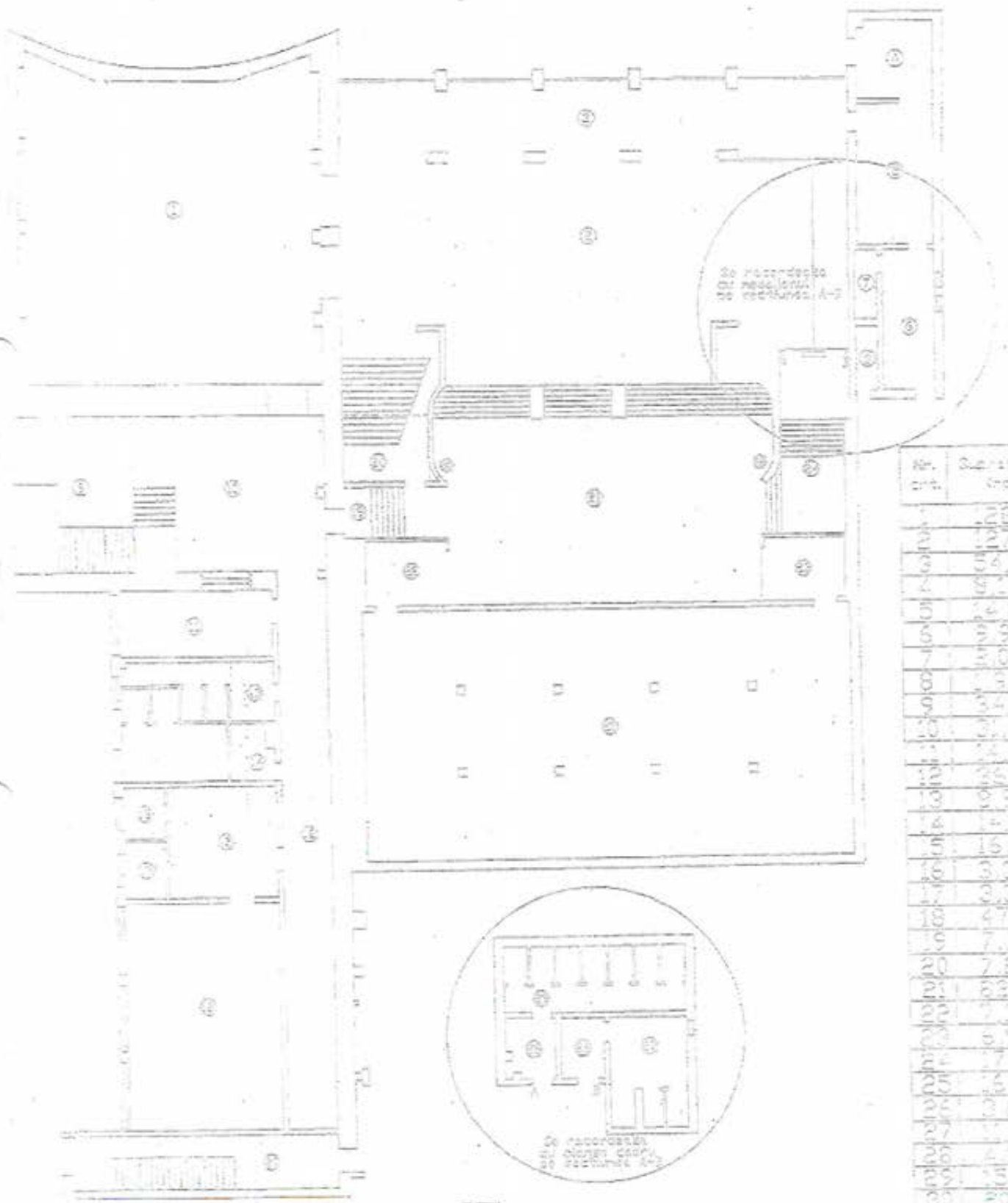
- Prezentarea-primirea imobilului - construcție „Clubului Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova”, situat în Craiova, str. Calea Bucureștii, nr. 56, compusă din parter și etaj, cu suprafața utilă totală de 1150.42 mp se face pe bază de proces-verbal încheiat în termen de 30 de zile de la aprobare.

Director Executiv,
Adriana Ciupanu

Încăputnit,
cons. Stelian Marin

Avizat pentru legitimare,
Ionuț Gălea

Club ELECTROPUTERE — Parter



№	Содержание	Масштаб	Дата
1	План первого этажа	1:100	1978
2	План второго этажа	1:100	1978
3	План третьего этажа	1:100	1978
4	План четвертого этажа	1:100	1978
5	План пятого этажа	1:100	1978
6	План шестого этажа	1:100	1978
7	План седьмого этажа	1:100	1978
8	План восьмого этажа	1:100	1978
9	План девятого этажа	1:100	1978
10	План десятого этажа	1:100	1978
11	План одиннадцатого этажа	1:100	1978
12	План двенадцатого этажа	1:100	1978
13	План тринадцатого этажа	1:100	1978
14	План четырнадцатого этажа	1:100	1978
15	План пятнадцатого этажа	1:100	1978
16	План шестнадцатого этажа	1:100	1978
17	План семнадцатого этажа	1:100	1978
18	План восемнадцатого этажа	1:100	1978
19	План девятнадцатого этажа	1:100	1978
20	План twentiethого этажа	1:100	1978

SINDICATUL LIBER
ELECTROPUTERE

Str. Calea Bucuresti nr.56

CRAIOVA

Telefon/Fax: 0251 434 443

E-mail: slib@liber.ro



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C.-2
Nr. 42876
Data: 15.03.2013
Anul 2013

Dr. Ing. L. Vasilescu

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

In atentia:

Doamnei Primar - Lia Ciguta 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.E.P.,
Jurist Aurel Bojenolii



Handwritten notes and signatures:
- "Inchisura" (top left)
- "Lia Ciguta" (middle left)
- "S.L.E.P." (middle left)
- "Aurel Bojenolii" (bottom left)

SINDICATUL LIBER
ELECTROPUTERE
Str. Calea Bucuresti nr.56
CRAIOVA
Telefon/Fax: 0251/435 453
Nr. 24 / 26.03.2013.....



Catre,

49392
26.03.2013

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

in atentia:
Doamnei Primar - Lia Oiguta VASILESCU

In vederea demarării acțiunilor privind perfectarea unei înțelegeri cu Primăria Craiova referitor la cladirea Clubului Cultural al Sindicatului Liber Electroputere, va înaintăm o propunere de contract de închiriere de care să o discutăm și să o îmbunătățim, dacă este cazul, în beneficiul ambelor părți.

Cu stima,

PRESEDINTE S.I.E.P.,
Judec. Aurel Bojenciu



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



Se aprobă.
Primar,
Lia Olguța Vasilescu

RAPORT

Prin adresă nr. 48876/25.03.2013, Sindicatul Liber Electroputere, persoană juridică de drept privat, proprietar al imobilului situat în Craiova, str. Calea București, nr. 58, al Comitetului 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 președinție, 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 releveu - ETAI cu numerele 1, 2 și 3 și suprafața utilă a încăperilor de la etaj, propuse pentru închiriere, este de 327,43 mp.

La etajele nr. 4 și 5 se vor închiria încăperile 4 și 5 din releveu PARTER. Astfel suprafața utilă a încăperilor nr. 4 și 5, propuse pentru închiriere este de 820,99 mp.

La etaj nr. 6 se va închiria încăperea nr. 6 din releveu PARTER. Astfel suprafața utilă a încăperii nr. 6, propusă spre închiriere, a Comitetului Cultural al Sindicatului Liber Electroputere, este de 1150,41 mp.

Oferta Sindicatului Liber Electroputere este prezentată în materialul anexat la prezentrul raport.

În Anexa nr. 1 la prezentrul raport sunt prezentate relevele PARTER și ETAI.

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

Imobilul-menționat din Craiova, str. Calea București, nr. 58 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 nivelului de exprimare artistică și de comunicare, precum și la un număr foarte mic de spectacole culturale și participare la activități culturale.

În raport cu această situație, autoritatea locală, se manifestă o reală preocupare pentru dezvoltarea și îmbunătățirea nivelului de cultură și de educație a celor mai tineri membri ai societății, care în vederea asigurării unui spațiu adecvat Teatrului pentru Copii și Tineret Craiova.

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.

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

- Reprezentanțele se desfășoară într-o încăpere foarte mică din imobilul situat în Craiova, str. Împăratul Traian, nr. 28-30, în același imobil fiind depozitate în condiții cele mai inadecvate atât decorurile cât și celelalte materiale necesare activității;
- Spectacolele se desfășoară în incinta Teatrului Liric „Elena Teodorescu” (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 loc de spectacol și 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, producând astfel la deteriorarea rapidă a acestora, majorarea cheltuielilor materiale, determinând totuși de faptul că actualul de cultură are de suferit și astfel se pierd spectatori.

Peșt de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 36 alin. 2 lit. d) și alin. 6 lit. a) litera e și f 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 chirias și Sindicatul Liber Electropunere Craiova - în calitate de proprietar, imobilului - construcție „Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electropunere Craiova”, situat în Craiova, str. Calea Bucureștii, nr. 56, compusă din parter și etaj, cu suprafață 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.

- Să împuternicească Primarul Municipiului Craiova să semneze contractul de închiriere în forma aprobată de Consiliul Local al Municipiului Craiova.

- Începuta-chiriasului imobilului - construcție „Clubul Cultural al Sindicatului Liber Electropunere Craiova”, situat în Craiova, str. Calea Bucureștii, nr. 56, compusă din parter și etaj, cu suprafață 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 Ciomperanu

Încornit,
cons. Stefan Alina

Ar. fact pentru legalitate,
Ionuț Gălea

SINDICATUL LIBER
ELECTROPUTERE
Str. Calea Bucuresti nr.56
CRAIOVA
Tel: 0371/439 433



PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 928/2015
Data: 25.09.2015
Anul 2015

Handwritten signature: D. M. Vasile

Cara,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA.

In atentie:
Doamna Primar - Lia Olguța VASILESCU

Avand in vedere ca se discuta 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 se faca posibila incheierea acestuia cat mai repede posibil.

Cu stima,

Handwritten notes:
Sindicatul Liber Electroputere
Primaria Municipiului Craiova

Handwritten signature:
S. Vasile

Handwritten notes:
Sindicatul Liber Electroputere
Primaria Municipiului Craiova

PRESEDINTE S.L.E.P.,
Jurist Aurel Bojenoiu



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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-1
Nr. 195/939
Ziua..... Luna..... 4 Anul 2018
Anexe

Galea

C A T R E
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

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



Ionut Galea
07.12.18

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 de 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



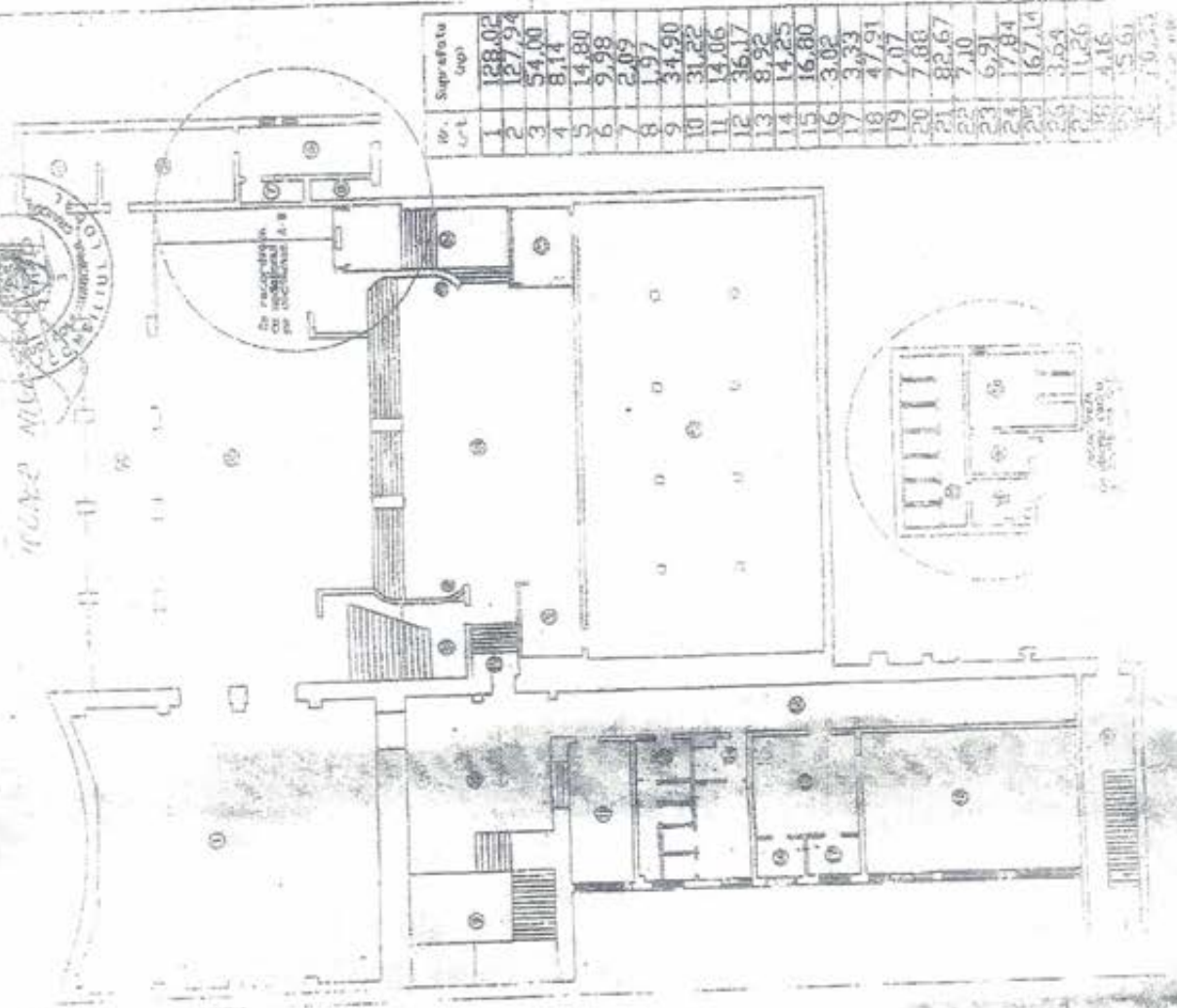
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

ANEXA LA PROIECTIA NR. 50/2013

Club S.C. PROIECTIA
 INCHEIERE DE BENTINA
 PLANUL MISCAT



Nr. etaj	Suprafata [m ²]
1	59,13
2	1,62
3	1,62
4	81,97
5	20,74
6	21,58
7	32,66
8	1,53
9	1,92
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	25,51
23	14,82
24	41,92
25	10,71
26	1,24
27	32,77
28	49,78
29	52,33
30	49,82



Nr. etaj	Suprafata [m ²]
1	128,02
2	127,94
3	54,00
4	81,4
5	14,80
6	9,98
7	2,09
8	1,97
9	34,20
10	31,22
11	14,06
12	35,17
13	8,92
14	14,25
15	16,80
16	3,02
17	2,33
18	47,91
19	7,07
20	7,88
21	82,67
22	7,10
23	6,91
24	17,84
25	167,14
26	3,24
27	11,26
28	4,16
29	15,61
30	19,24

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

SI

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul in Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 7, jud.Dolj, cod fiscal 4417214, reprezentat de primarul municipiului Craiova, dna. Lia-Olguța Vasilescu, denumit in 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 incediu, 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) Sa predea imobilul la finalul perioadei de locatiune in conditiile initiale preluarii 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 liniștită și utilă 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 de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.”

Cap.X SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.15.(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. P.



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 evidențiale în releveu - ETAJ cu numerele 1, 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 releveu 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 improprie, 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, 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 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.

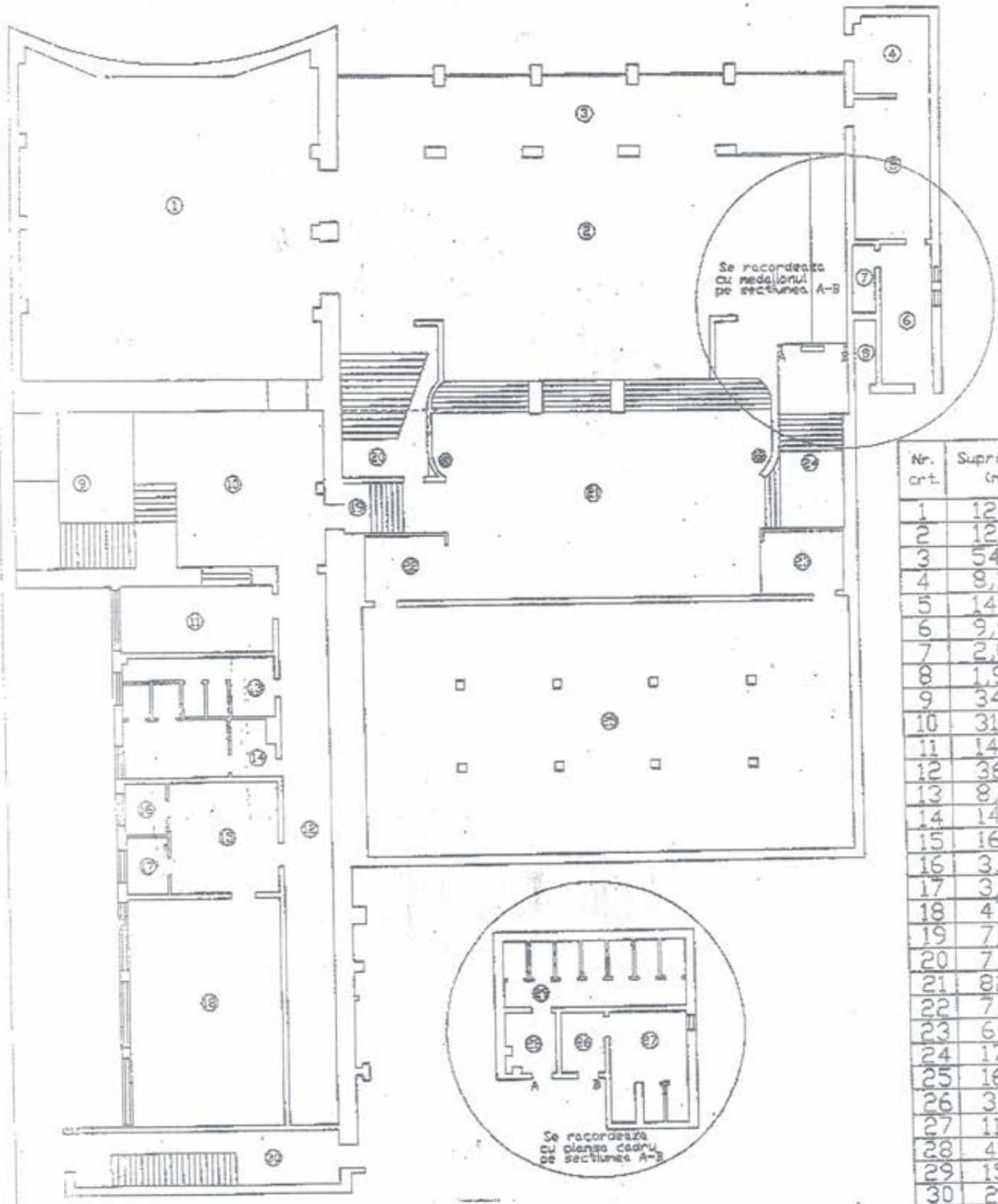
- Predarea-primirea imobilului - construcție „Clubului Cultural al Sindicatului Liber Electroputere Craiova”, situată în Craiova, str. Calea București, nr. 56, compusă din parter și etaj, cu suprafața utilă totală de 1150,42 mp se face pe bază de proces-verbal încheiat în termen de 30 de zile de la aprobare.

Director Executiv,
Adriana Cîmpeanu

Întocmit,
cons. Stelian Marta

Avizat pentru legalitate,
Ionuț Gâlea

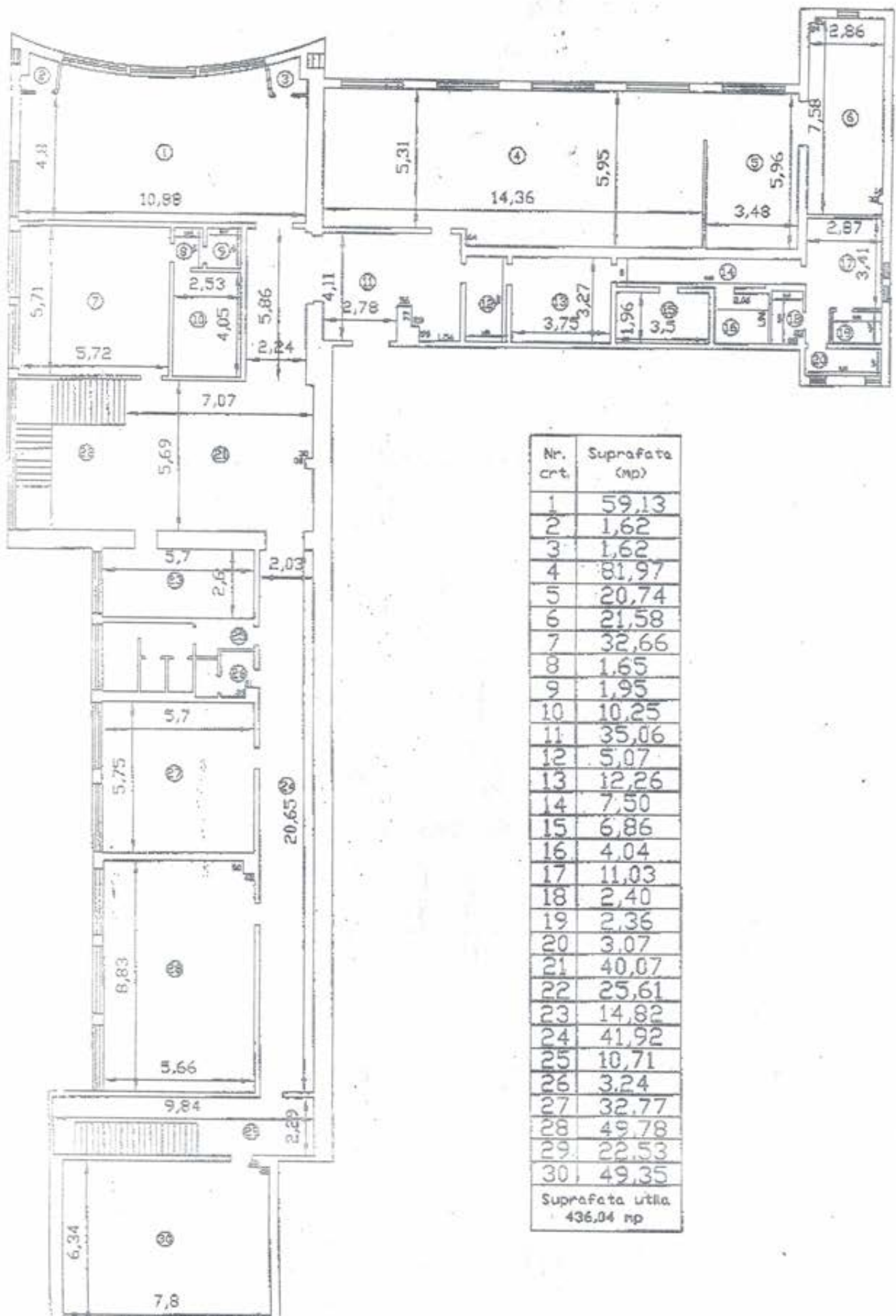
Club ELECTROPUTERE - Parter



Nr. crt.	Suprafata (mp)
1	128,02
2	127,94
3	54,00
4	8,14
5	14,80
6	9,98
7	2,09
8	1,97
9	34,90
10	31,22
11	14,06
12	36,17
13	8,92
14	14,25
15	16,80
16	3,02
17	3,33
18	47,91
19	7,07
20	7,88
21	82,67
22	7,10
23	6,91
24	17,84
25	167,14
26	3,64
27	11,26
28	4,16
29	15,61
30	20,35

Suprafata utila
(fara 7,9,20)
843,93 mp

Club ELECTROPUTERE - ETAJ



Nr. crt.	Suprafata (mp)
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	

SINDICATUL LIBER
ELECTROPUTERE
Str.Calea Bucuresti nr.56
CRAIOVA
Telefon/Fax: 0251/435 453
Nr. 23 / 25.03.2013



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-2
Nr. 48876
Ziua 25 Luna 03 Anul 2013
ANEXA

Dr. na

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

In atentia:
Doamnei Primar – Lia Oiguta 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 Bojenoiu



Doamna
Lia Oiguta
Primar
Dr. na
Bojenoiu

**SINDICATUL LIBER
ELECTROPUTERE**
Str.Calea Bucuresti nr.56
CRAIOVA
Telefon/Fax: 0251/435 453
Nr. 24/26.03.2013.....



49.392

26.03.2013

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

In atentie:
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.L.EP.,
Jurist Aurel Bojenoiu**



42 4051

ROMÂNIA

TRIBUNALUL DOIJ
SECȚIA CIVILĂ

DECIZIE Nr. 0466

Ședința publică de la 11 Noiembrie 2010

Completul compus din:

PREȘEDINTE Adina Elvira Ghiță

Judecător Viorica Popa

Grefier Costela Cristiana Săvulescu

Pe rol, pronunțarea asupra apelului formulat de reclamantul SINDICATUL LIBER ELECTROPUTERE CRAIOVA cu sediul în Craiova, str. Calea București, nr. 56, jud. Dolj, împotriva sentinței civile 1137/28 01 2008, în contradictoriu cu intimații-pârâți SC ELECTROPUTERE SA CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Cl. București, nr. 80, jud. Dolj CONFEDERAȚIA NAȚIONALĂ A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMÂNIA-FRĂȚIA BUCUREȘTI, cu sediul în București, sector 1, str. Cristian Popișteanu, nr. 1-3, CONSILIUL LOCAL CRAIOVA, având ca obiect acțiune în constatare ca urmare a casării deciziei civile nr.60/30 01 2009 prin dec. civ. nr. 1356/17.11.2009 a CA CRAIOVA.

Dezbaterea în fond și susținerile orale ale părților au avut loc în ședința publică de la 04 noiembrie 2010, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, ce face parte integrantă din prezenta decizie, și când tribunalul, în conformitate cu dispozițiile art. 146 C.p.civ. a amânat pronunțarea pentru astăzi 11 noiembrie 2010.

TRIBUNALUL

Asupra apelului civil de față:

Prin acțiunea civilă înregistrată sub nr. 21952/215/18.10.2007 la Judecătoria Craiova, reclamantul Sindicatul Liber Electroputere Craiova a chemat în judecată pârâții SC "Electroputere" SA Craiova, Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România-Frăția și Consiliul Local Craiova, solicitând instanței ca, prin hotărârea ce se va pronunța să se constate că reclamantul este proprietarul imobilului compus din construcție și teren aferent, imobil individualizat sub denumirea „Club cultural Electroputere”, situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56, jud. Dolj.

În motivarea acțiunii, reclamantul a susținut, în esență, că respectiva construcție a fost edificată în anii 1970-1971 cu fonduri ale Sindicatului Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere, la edificarea construcției participând cu muncă efectivă și membrii sindicatului, construcția fiind folosită, în mod exclusiv, de Sindicatul Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere, sindicat care a exercitat toate prerogativele posesiei, fără ca această posesie să fie tulburată în fapt sau în drept de către terți.

Reclamantul a mai precizat că, ulterior Sindicatul Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere s-a desființat, reclamanta fiind continuatorul de drept al vechiului sindicat care, printr-un protocol încheiat la începutul anului 1990 a preluat întreg patrimoniul vechiului sindicat, inclusiv clădirea menționată și bunurile mobile aferente acestui imobil.

Totodată, reclamantul a mai precizat că interesul promovării acestei acțiuni constă în ceea ce, în mod neașteptat, la data de 14.02.2007 pârâta CNSLR Frăția i-a trimis o adresă în care pretinde că imobilul „face parte din patrimoniul fostei U.G.S.R.”, insinuând că reclamantul nu

În ceea ce privește calitatea procesuală a pârâtului Consiliul Local Craiova, reclamantul o justifică prin aceea că terenul pe care este amplasată construcția face parte din domeniul privat al Municipiului Craiova.

Acțiunea a fost legal timbrată.

La dosarul cauzei s-au depus, în scop probator, în copie, următoarele acte: certificatul de nomenclatură stradală nr. 2073/11.02.2004 eliberat de Primăria Municipiului Craiova, memoriul, procesul-verbal încheiat de reclamant, nedatat, Hotărârea nr. 155/02.04.1990 emisă de Sindicatul Liber Electroputere, adresa nr. 257/11.10.2007 emisă de CNSLR Frăția, Decretul nr. 374/03.08.1970 emis de Consiliul de Stat al RSR, Anexa 30, decizia civilă nr. 17/31.08.1993 pronunțată de Tribunalul Municipiului București în dosarul nr. 14/1993, sentința civilă nr. 55/Fed/07.12.20095 pronunțată de Tribunalul București-Secția a IV-A Civilă în dosarul nr. 43/Fed/2005 și Statutul CNSLR Frăția.

Prin întâmpinarea și cererea cu caracter reconvențional formulată la data de 26.11.2007, pârâta CNSLR Frăția a solicitat respingerea acțiunii introductive și constatarea nulității absolute a procesului-verbal încheiat între fostul Sindicat al Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere și Sindicatul Liber Electroputere, nedatat, prin care s-ar fi transmis patrimoniul celui dintâi Sindicat către cel de-al doilea.

În apărare, pârâta a susținut, în esență că, prin procesul-verbal aflat la dosar au fost transmise de către vechiul Sindicat, desființat de către noul sindicat, în speță, reclamantul, mai multe mijloace fixe și mobile, printre care se enumără și clădirea, la data încheierii acestui proces-verbal, proprietar al imobilului era UGSR, a cărei succesoare în drepturi este pârâta CNSLR Frăția.

Totodată, pârâta a mai precizat că, având în vedere faptul că aceasta este succesoarea în drepturi a fostului UGSR, procesul-verbal de transmitere a patrimoniului fostului Sindicat al Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere, către reclamant, a fost încheiat în mod fraudulos, în dauna patrimoniului acesteia, astfel impunându-se constatarea nulității absolute a respectivului proces-verbal.

În drept, pârâta CNSLR Frăția și-a întemeiat susținerile pe dispozițiile art. 1853, 1860, 1890 și 948 Cciv și art. 115-119 Cpciv.

Prin sentința civilă nr. 1137 din 28 ianuarie 2008, pronunțată de Judecătoria Craiova, a fost respinsă acțiunea formulată de reclamantul Sindicatul Liber Electroputere Craiova, împotriva pârâților SC "Electroputere" SA Craiova, Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România-Frăția și Consiliul Local Craiova.

A fost admisă cererea reconvențională formulată de pârâta Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România-Frăția București.

S-a constatat nulitatea absolută a procesului-verbal nedatat, încheiat între reclamantul Sindicatul Liber Electroputere și fostul Sindicat al Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere.

Pentru a se pronunța astfel, instanța a constatat că, în conformitate cu dispozițiile art. 41 ale Decretului nr. 374/03.08.1970 emis de Consiliul de Stat al RSR, în scopul construirii unui grup sindical în Municipiul Craiova, s-a dispus exproprierea și trecerea în proprietatea statului a terenurilor în suprafață de 1874 mp, situate în Craiova, str. Calea București, actual nr. 56, conform certificatului de nomenclatură stradală nr. 2073/11.02.2004, jud. Dolj, aceste imobile trecute în proprietatea statului transmițându-se pe durată nedeterminată în folosința Uniunii Generale a Sindicatelor din România.

Instanța a constatat că susținerile reclamantului din acțiunea dedusă judecătii se înfățișează ca neîntemeiate, neputând fi coroborate cu niciun mijloc de probă administrat în cauză, reclamantul neputând face dovada personalității juridice a Sindicatului Oamenilor Muncii

în care ar fi exercitat o posesie asupra imobilelor în litigiu, aceasta nu ar fi reprezentat altceva decât o detenție precară și nu o posesie utilă, în înțelesul dispozițiilor art. 1847 C.civil, fără intervenirea vreunui dintre cazurile de intervertire a posesie prevăzute expres de dispozițiile art. 1858 C.civil.

Referitor la cererea reconvențională formulată de pârâta-reclamantă CNSLR Frăția, instanța a constatat că, atât timp cât fostul Sindicat al Oamenilor Muncii nu a avut personalitate juridică, implicit aceasta nu a avut niciodată nici capacitatea de folosință și nici de exercițiu pentru a putea dispune legal de pretinsul său patrimoniu și, în consecință, instanța a constatat nulitatea absolută a procesului-verbal, nedatat, încheiat între reclamant și fostul Sindicat al Oamenilor Muncii Electroputere.

Împotriva acestei hotărâri a formulat apel reclamantul Sindicatul Liber Electroputere Craiova, criticând-o pentru netermeinicie și nelegalitate.

În motivarea apelului s-a arătat că este continuatoarea în drepturi a fostului Sindicat al Oamenilor Muncii înființat la nivelul SC Electroputere Craiova, conform încheierii din 30.01.1990, dată în dosarul nr. 18/1990/PJ a Judecătorei Craiova.

La rândul său, fostul SOM a fost o persoană juridică, având capacitatea de folosință și exercițiu, îndeplinind toate condițiile cerute de Decretul nr. 31/1954.

Conform art. 25 din D. 31/1954 sunt persoane juridice... orice altă organizație socialistă care are o organizare de sine stătătoare și un patrimoniu propriu afectat realizării unui anume scop în acord cu interesul obștesc."

Există la dosarul cauzei dovada că fostul SOM avea o organizare de sine stătătoare și un patrimoniu, această dovadă fiind reprezentată de protocolul de predare primire încheiat în 1990 cu apelanta reclamantă.

Apelanta reclamantă mai arată că a exercitat o posesie permanentă asupra imobilului în pârta nu a avut niciodată calitatea de proprietar al terenului aferent construcției existente în prezent. Este adevărat că s-a transmis un drept de folosință, însă nicidecum dreptul de proprietate. Asupra clădirii, problema este și mai clară, în sensul că a fost construită de apelanta reclamantă.

Chiar în art. 41 din decret arată că exproprierea s-a făcut "în scopul construirii unui club sindical muncitoresc".

În privința cererii reconvenționale se susține că instanța a admis-o cu lejeritate, numai în baza susținerilor pârâtei referitoare la lipsa personalității juridice a fostului Sindicat al Oamenilor Muncii, fără nici un fel de probatoriu în acest sens.

În drept, au fost invocate disp. art. 282 C.p.c.

Pârâta intimată CNSRL Frăția a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii ca temeinică și legală.

În fața instanței de apel a fost administrată proba cu înscrisuri.

În ședința publică din 30.01.2009, instanța a invocat din oficiu excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Consiliul Local Craiova.

Prin decizia civilă nr.69/30.01.2009m, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr.21952/215/2007, a fost admisă excepția lipsei calității procesuale pasive a Consiliului Local Craiova.

A fost admis apelul formulat de reclamantul Sindicatul Liber Electroputere Craiova împotriva sentinței civile nr. 1137/28.01.2008 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 21952/215/2007, în contradictoriu cu pârâții S.C. ELECTROPUTERE S.A. CRAIOVA, Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România-FRĂȚIA BUCUREȘTI, Consiliul Local Craiova.

A fost schimbată sentința atacată în sensul că a respins acțiunea formulată împotriva Consiliului Local Craiova ca fiind îndreptată împotriva unei persoane lipsită de calitate procesuală

În motivarea deciziei s-a reținut că excepția lipsei calității procesuale pasive a Consiliului Local Craiova este întemeiată, raportat la art. 41 alin. 5 din Decretul nr.374/1970, din care rezultă că terenul este proprietate de stat și se află în administrarea Județului Dolj.

S-a reținut că în raport de înscrisurile depuse în apel, s-a făcut dovada că reclamanta este continuatoarea fostului Sindicat al Oamenilor Muncii din cadrul SC Electroputere, iar lichidarea financiară și transmiterea patrimoniului către noul sindicat s-a făcut cu respectarea Normelor Metodologice adoptate la 13 martie 1990 de Comitetul Național Provizoriu de Organizare a Sindicatelor libere din România.

Sușinerile referitoare la exercitarea unei posesii neîntrerupte asupra imobilului compus din construcție și teren aferent, imobil individualizat sub denumirea „Club Cultural Electroputere” s-au apreciat ca neîntemeiate, cât timp în Decretul de expropriere nr.374/1970 se menționează în mod expres că terenul expropriat a trecut în proprietatea statului și folosiță gratuită pe durată nedeterminată a Uniunii Generale a Sindicatelor din România, iar reclamanta nu a făcut dovada intervenirii unuia dintre cazurile de intervertire a posesiei, prevăzute de art. 1858 Cod civil.

În ceea ce privește construcția, nu s-a făcut dovada proprietății, aceasta fiind proprietatea EGSR, actual CNSRL Frăția, așa cum se menționează în art. 41 din Decretul nr. 374/1970, CGSR plătiind despăgubiri în numerar foștilor proprietari ai imobilelor expropriate.

Sușinerea că vechile construcții au fost demolate, ulterior ridicându-se o nouă clădire, nu a fost probată.

S-a apreciat însă ca fondată critica referitoare la admiterea cererii reconvenționale, pe considerentul că reclamanta nu are personalitate juridică, cât timp în fața instanței de apel s-a făcut dovada că reclamanta apelantă este continuatoarea fostului SOM din cadrul Electroputere.

Împotriva acestei decizii, în termen legal a declarat recurs reclamantul Sindicatul Liber Electroputere Craiova, criticând-o ca nelegală, art. 304 pct. 7,8 și 9 Cod pr. civilă.

În dezvoltarea motivelor de recurs s-a invocat că prima instanță a soluționat cauza pe excepție, reținând că în condițiile în care reclamanta nu a făcut dovada personalității juridice a SOM și de succesoare, nu se poate analiza eventuala joncțiune a posesiilor, iar instanța de apel a reținut că s-a făcut dovada că este continuatoare a fostului SOM, iar lichidarea financiară și transmiterea patrimoniului către noul sindicat s-a făcut cu respectarea normelor metodologice, însă nu a permis administrarea de probatori pentru a se face dovada datei când a fost realizată construcția, cine a edificat-o, cine a suportat costurile, cine a folosit-o sub nume de proprietar și dacă sunt astfel îndeplinite condițiile art. 1847 Cod civil, toate acestea fiind chestiuni de fapt care pot fi dovedite prin orice mijloc de probă.

A arătat reclamanta că a exercitat o posesie utilă, fiind înscrisă la Administrația Financiară în nume propriu cu acest imobil, iar reținerea instanței că nu a făcut dovada că vechile construcții au fost demolate este greșită, susținerea sa privind demolarea caselor foștilor proprietari expropriati, fiind un fapt de notorietate.

S-au depus la dosar declarații extrajudiciare și planurile de amplasament ale imobilului.

Prin decizia nr.1356/17.11.2009, pronunțată de Curtea de Apel Craiova, în dosarul nr.21952/215/2007, a fost admis recursul declarat de recurentul reclamant Sindicatul Liber Electroputere împotriva deciziei civile nr. 60 din 30 ianuarie 2009, pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 21952/215/2007 și a sentinței civile nr. 1137 din 28 ianuarie 2008 pronunțată în dosarul nr. 21952/215/2007 a Judecătoriei Craiova, în contradictoriu cu intimații părții Confederația Națională A Sindicatelor Libere Din România Frăția București, Consiliul Local Craiova.

A fost casată decizia și a fost trimisă cauza spre rejudecare la Tribunalul Dolj.

Pentru a se pronunța astfel, instanța a reținut următoarele considerente:

Prin Decretul nr. 374/1970

proprietatea statului și în folosința UGSR, iar construcțiile în proprietatea UGSR, urmând a fi acordate despăgubiri foștilor proprietari.

Reținerea instanței de apel că în ceea ce privește construcția situată pe terenul expropriat este proprietatea UGSR, actuală CNSLR Frăția, în temeiul art. 41 din decretul de expropriere, cât și faptul că nu s-a făcut dovada că vechile construcții au fost demolate, este greșită și analizată în baza unui material probator insuficient, urmare a respingerii nemotivate a cererii de suplimentare a probatorilor.

„Astfel, este de notorietate că vechile construcții ale proprietarilor persoane fizice, au fost demolate, pe teren edificându-se o nouă construcție cunoscută sub denumirea „Club sindical”, „Club cultural muncitoresc”, conform înscrisurilor noi depuse în recurs.

În ceea ce privește edificarea acestei construcții noi, nu s-a stabilit cine a edificat-o, cu ce fonduri, cine a dobândit autorizația de construire, etc., avându-se în vedere și adresa nr.1143/1990, din care rezultă că CNSRL a preluat prin absorbție patrimoniul Consiliului Local al UGSR (în care nu se cuprinde și patrimoniul organizațiilor sindicale, unităților economice, instituțiilor culturale, cluburilor asociațiilor sportive și ale celorlalte unități din sistemul sindicatelor, în număr de peste 21.000, toate titulare de plan economic și financiar, având bugete de venituri și cheltuieli proprii), cât și celelalte înscrisuri emise de Administrația Financiară Doljova, privind plătitorul de impozite pentru acest imobil.

Instanța a constatat că instanța nu a fost preocupată în baza rolului activ, să analizeze eventual și natura juridică a acțiunii, raportat la faptul că, deși se invocă, ca temei juridic prescripția achizitivă, din motivarea în fapt a acțiunii rezultând că se invocă constatarea dreptului de proprietate asupra construcției, ca și constructor de bună credință, acțiune în constatare provocatoare față de părâta CNSLR Frăția.

Cauza a fost reînregistrată pe rolul Tribunalului Dolj sub nr.313/63/2010, cu prim termen la 11 februarie 2010.

La data de 11 martie 2010, reclamantul a invocat, potrivit solicitărilor instanței de apel și în concordanță cu indicațiile deciziei de casare cu privire la lamurirea naturii juridice a acțiunii ca își considera cererea inițială ca fiind o acțiune în constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției ca efect al prescripției achizitive.

La data de 8 aprilie 2010, instanța a încuviințat proba testimonială cu doi martori solicitată de apelantul reclamant, în temeiul art.167 C.pr.civ. pentru a dovedi cine, când și pe cheltuielile cui a fost ridicată construcția și cine a stăpânit-o până în prezent, constatând că este pertinentă. Totodată, în temeiul aceluiași text de lege a încuviințat proba cu înscrisuri solicitată de apelant.

La data de 06 mai 2010, instanța a încuviințat, în temeiul art. 167 C.pr.civ. proba cu expertiză în specialitatea construcții civile, considerând-o ca fiind pertinentă, concludentă și utilă soluționării cauzei, urmând a stabili drept obiective ale expertizei următoarele: identificarea construcției; precizarea datei edificării construcției; să se precizeze dacă construcția a fost edificată cu autorizare de construire; să se precizeze cine a dobândit autorizația de construire; să se precizeze cine are construcția în posesie în prezent;

Prin încheierea de ședință de la 20 mai 2010, instanța a desemnat expert tehnic specialitatea construcții prin tragere la sorți, în temeiul art. 202 C.pr.civ., în persoana ing. Iliescu Constantin.

Analizând actele și lucrările cauzei, instanța constata și reține următoarele:

Cu privire la obiectul cauzei, instanța constata, având în vedere și susținerile apelantei reclamante din ședința de judecată din data de 04.11.2010, ca obiect al rejudecării apelului în ce privește cererea principală promovată, il constituie doar apelul vizând soluția adoptată cu privire la cererea de constatare a dreptului de proprietate asupra imobilului clădire folosit de reclamanta apelanta cu titlu de club sindical, aceeași amând în ședința publică

asupra terenului ca fiind indreptata fata de o persoana fara calitate procesuala pasiva, considerand-o corecta. Aceasta rezolvare a cererii de constatare a dreptului de proprietate asupra terenului a intrat in puterea lucrului judecat, nefiind analizata prin decizia de recurs in nici un fel, asa cum se poate observa din lecturarea acesteia, si, deci, nu mai poate face obiectul unei noi analize judiciare.

De altfel, apelanta reclamanta a aratat ca pentru obtinerea dreptului sau de proprietate asupra terenului a promovat un dosar separat la Judecatoria Craiova, inregistrat cu nr. 10867/215/2009, in prezent suspendat, asa cum reiese din certificatul de grea depus in sedinta de judecata din 04.11.2010.

Ca atare, instanta de apel va rejudeca apelul promovat de apelanta reclamanta in ce priveste cererea de constatare a dreptului de proprietate asupra cladirii ca efect al uzucapiunii de lunga durata - reclamanta exprimandu-si pozitia cu privire la calificarea juridica a actiunii sale prin inscrisul de la fila 14 din prezentul dosar - si in ce priveste rezolvarea data de instanta de fond cereri reconventionale promovata de intimata parata reclamanta Confederatia Nationala a Sindicatelor Libere Fratia din Bucuresti.

IN FAPT, prin Decretul nr. 374/1970 s-au expropriat suprafete de teren de 1874 mp impreună cu construcțiile existente în scopul construirii unui club sindical în Municipiul Craiova, terenul total în suprafata de 3.735 mp intrând în proprietatea statului și în folosinta U.G.S.R., iar construcțiile în proprietatea U.G.S.R., urmând a fi acordate despăgubiri foștilor proprietari.

Uterior, prin efortul fizic si financiar al membrilor mai multor institutii de stat, inclusiv al membrilor Sindicatului Oamenilor Muncii de la Uzinele Electroputere, personal care a fost platit de catre fosta U.G.S.R., si in baza unui proiect intocmit pentru construirea unui club sindical similar de catre Electroputere in alt oras - potrivit sustinerilor aparatorului reclamantei din sedinta de judecata din data de 04.11.2010 -, fara obtinerea unei autorizatii de constructie, s-au demolat constructiile existente pe teren si s-a edificat Clubul sindical U.E.P.C., club care s-a dat in folosinta la sfarsitul anului 1972.

Procesul verbal aflat la filele 48 - 50 prezentul dosar de apel este intocmit intre Grupul de Pompieri al Jud. Dolj si Clubul Sindical Electroputere in vederea dării in folosinta a cladirii.

Din lecturarea acestuia se constata ca s-a constituit in vederea dării in folosinta a cladirii o comisie de receptie, comisie constituita din membrii provenind de la mai multe institutii de stat.

Din depozitiile martorilor Cretu Ion si Cucu Virgil reiese ca inca de la darea in folosinta cladirea a fost in posesia Sindicatului Uzinelor Electroputere de atunci, denumit Sindicatul Oamenilor Muncii Electroputere, aceasta fiind construita cu destinatia de club sindical si in scopul desfasurarii de activitati artistice de catre membrii de sindicat.

Patrimoniul acestui club a fost preluat de catre reclamanta, dupa cum reiese din actele de la filele 8-13 dosar de fond 21952/215/2007 si de la filele 52 - 54 dosar de apel 21952/215/2007, predarea - primirea patrimoniului de catre fostul Sindicat al Oamenilor Muncii catre reclamanta Sindicatul Liber Electroputere efectuandu-se cu respectarea Normelor Metodologice adoptate la data de 13.03.1990 de Comitetul National Provizoriu de Organizare a Sindicatelor Libere din Romania.

Sustinerea ca acest patrimoniu ar fi fost preluat de catre succesoarea U.G.S.R., parata Confederatia Nationala a Sindicatelor Libere Fratia din Bucuresti este infirmata de actele de la filele 57-58 dosar apel 21952/215/2007, acte conform carora in patrimoniul acestei parate nu se cuprind si patrimoniul organizatiilor sindicale, unitatilor economice, institutiilor culturale, caselor de ajutor reciproc, cluburilor - asociatiilor sportive si al celorlalte unitati din sistemul sindicatelor, in numar de peste 21.000.

Este reala in schimb sustinerea potrivit careia fosta U.G.S.R. a exercitat posesia asupra acestei cladiri, avand terenul dat in folosinta cu destinatia expresa a construirii unui club sindical,

Fosta UGSR a exercitat posesia asupra clădirii exclusiv prin intermediul fostul Sindicat al Oamenilor Muncii din cadrul Uzinelor Electroputere Craiova, organizație fără personalitate juridică la acea dată. După Revoluție, fosta U.G.S.R. și-a încetat existența, patrimoniul său fiind împărțit între mai multe organizații sindicale nou înființate.

Așa cum se poate constata din actele cauzei, fosta U.G.S.R. a avut mai mulți succesori în drepturi.

Patrimoniul fostului CONSILIU CENTRAL al fostei UGSR a fost preluat de Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România, și ulterior o cota parte din acesta a fost preluat de către Confederația Națională a Sindicatelor Libere Frăția din București, conform art. 72 lit. e din Statutul acestei organizații aflat la filele 40-42 dosarul de fond 21952/215/2007.

Patrimoniul fostului UGSR la nivel local, folosit de organizațiile sindicale și de tip sindical la nivel local, în număr de 21.000, a fost ulterior preluat de noile organizații sindicale, de această dată titulare de personalitate juridică, constituite la nivelul fiecărei instituții în parte, în acord cu Normele Metodologice adoptate la data de 13.03.1990 de Comitetul Național Provizoriu de Organizare a Sindicatelor Libere din România, așa cum reiese și din adresa nr.1143/1990 emisă de Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România - Comitetul Național Provizoriu de Organizare a Sindicatelor Libere din România, primul succesori în drepturi al UGSR.

Transmiterea patrimoniului fostului Sindicat al Oamenilor Muncii - ce făcea parte din UGSR - s-a efectuat, deci, în mod legal, către Sindicatul Liber Electroputere, acesta fiind noul sindicat constituit la nivelul Uzinelor Electroputere Craiova după încetarea activității fostului Sindicat al Oamenilor Muncii.

Apelanta reclamanta a devenit în acest mod succesorul firesc al sindicatului U.G.S.R. la nivelul local al Uzinei Electroputere Craiova în toate drepturile patrimoniale - cum reiese din actele de la filele 8-13 dosar de fond 21952/215/2007 și filele 53-54 dosar de apel 21952/215/2007 -, deci și în aspectul care privește posesia asupra clădirii ce face obiectul cauzei.

De altfel, reclamanta apelanta s-a și comportat ca un posesor real al imobilului, folosindu-l în permanentă - cu titlu personal în spațiul ce-i era necesar și închirînd restul de spațiu - achitând toate taxele aferente deținutii sale în proprietate către stat, așa cum reiese din depozitiile de marion administrate în cauză și din aplicarea prezumțiilor instituite de art. art. 1850, art. 1854-1855 C.civ.

Se constată deci, ca de la data edificării clădirii ce face obiectul cauzei - și anume noiembrie 1972 - până în prezent a fost exercitată o posesie nemijlocită, și în nume de proprietar asupra ei, inițial de către fosta U.G.S.R. prin intermediul exclusiv al Sindicatului al Oamenilor Muncii din cadrul Uzinelor Electroputere Craiova, posesie continuată apoi de Sindicatul Liber Electroputere, fiind aplicabile în cauză, deci, prevederile art. 1846 - 1847, art. 1850, art. 1854-1855 C.civ. coroborat cu art. 1860 C.civ. vizând jonctiunea posesiilor, apelanta reclamanta dobîndind, în acest mod, dreptul de proprietate asupra clădirii identificate de expertiza efectuată de expertul Iliescu Constantin în prezentul dosar.

Ca atare, instanța va admite apelul formulat de către apelantul reclamant Sindicatul Liber Electroputere Craiova împotriva sentinței civile nr. 1137/28.01.2008 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 21952/215/2007, în contradicție cu înțirății pârții SC „Electroputere” SA Craiova, Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România-Frăția și Consiliul Local Craiova, va schimba în tot sentința civilă atacată în sensul că va admite în parte acțiunea formulată de către reclamant și va constata că reclamatul a dobîndit, în condițiile prescripției achizitive de 30 de ani, dreptul de proprietate asupra construcției intitulată „Club Cultural Electroputere” situată în municipiul Craiova, str. Calea București, nr. 56, jud. Dolj, astfel cum a fost individualizată în raportul de expertiză efectuat de expert inginer Iliescu Constantin în prezenta cauză.

Se va respinge cererea reconvențională formulată de către pârâta Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România-Frăția, aceasta cerere fiind neintemeiată conform argumentației de mai sus.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:

Admite apelul formulat de către apelantul reclamant Sindicatul Liber Electroputere Craiova împotriva sentinței civile nr. 1137/28.01.2008 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 21952/215/2007, în contradictoriu cu intimații pârâți SC „Electroputere” SA Craiova, Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România-Frăția și Consiliul Local Craiova.

Schimbă în tot sentința civilă atacată în sensul că admite în parte acțiunea formulată de către reclamant și constată că reclamatul a dobândit, în condițiile prescripției achizitive de 30 de ani, dreptul de proprietate asupra construcției intitulată „Club Cultural Electroputere” situată în municipiul Craiova, str. Calea București, nr. 56, jud. Dolj, astfel cum a fost individualizată în raportul de expertiză efectuat de expert inginer Iliescu Constantin în prezenta cauză.

Respinge cererea reconvențională formulată de către pârâta Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România-Frăția.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică de la 11 Noiembrie 2010.

Președinte
Adina Elvira Ghiță

Judecător,
Viorica Popa

Grefier,
Costela Cristiana Săvuiescu

Red.jud.A.E.Ghiță
Tehn.F.M/6 ex.
Jud.fond D.Stancu

Conferm...



Dosar nr. 313/63/2010

ROMÂNIA

CURTEA DE APEL CRAIOVA SECȚIA I CIVILĂ ȘI PT. CAUZE CU MINORI ȘI DE FAMILIE

DECIZIE Nr. 338

Ședința publică de la 02 Martie 2011

Președinte: - Nela Drăguț

Judecător: - Mariana Mudava

Judecător: - Mihaela Loredana Nicolau Alexandroiu

Grefier: - Allina Preduț

Pe rol, rezultatul dezbaterilor din ședința publică din data de 23 februarie 2011, privind judecarea recursului formulat de pârâta CONFEDERAȚIA NAȚIONALĂ A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMÂNIA FRĂȚIA BUCUREȘTI, cu sediul în București, sector 1, str. Cristian Popișteanu, nr. 1-3, împotriva deciziei civile nr. 0466 din 11 noiembrie 2010, pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 313/63/2010, în contradictoriu cu intimatul reclamant SINDICATUL LIBER ELECTROPUTERE CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Calea București, nr. 56, jud. Dolj și intimații pârâți SC ELECTROPUTERE SA, cu sediul în Craiova, str. Calea București, nr. 80, jud. Dolj, CONSILIUL LOCAL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, jud. Dolj, având ca obiect acțiune în constatare.

La apelul nominal, au lipsit părțile.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care a învederat instanței depunerea de concluzii scrise de către intimatul reclamant SINDICATUL LIBER ELECTROPUTERE CRAIOVA, la data de 01 martie 2011, după care:

Dezbaterile din ședința publică de la data de 23 februarie 2011, au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

CURTEA

Asupra recursului civil de față:

Prin acțiunea civilă înregistrată sub nr. 21952/215/18.10.2007, la Judecătoria Craiova, reclamantul Sindicatul Liber Electroputere Craiova a chemat în judecată pârâții SC "Electroputere" SA Craiova, Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România-Frăția și Consiliul Local Craiova, solicitând instanței ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să se constate că reclamantul este proprietarul imobilului compus din construcție și teren aferent, imobil individualizat sub denumirea „Club cultural Electroputere”, situat în Craiova, str. Calea București, nr. 56, jud. Dolj.

În motivarea acțiunii, reclamantul a susținut, în esență, că respectiva construcție a fost edificată în anii 1970-1971 cu fonduri ale Sindicatului Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere, la edificarea construcției participând cu

exercenat toate prerogativele posesiei, fără ca această posesie să fie tulburată în ... sau în drept de către terți.

Reclamantul a mai precizat că, ulterior, Sindicatul Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere s-a desființat, reclamanta fiind continuatorul de drept al vechiului sindicat care, printr-un protocol încheiat la începutul anului 1990, a preluat întreg patrimoniul vechiului sindicat, inclusiv clădirea menționată și bunurile mobile aferente acestui imobil.

Fotodată, reclamantul a mai precizat că interesul promovării acestei acțiuni constă în aceea că, în mod neașteptat, la data de 11.02.2007, pârâta CNSLR Frăția s-a trimis o adresă în care pretinde că imobilul „face parte din patrimoniul fostei C.G.S.R.”, insinuând că reclamantul nu este proprietar, precizând că va încheia contracte de închiriere cu terții și că se va comporta în viitor ca și cum ar avea în patrimoniul său acest bun.

În ceea ce privește calitatea procesuală a pârâtului Consiliul Local Craiova, reclamantul o justifică prin aceea că terenul pe care este amplasată construcția face parte din domeniul privat al Municipiului Craiova.

Prin întâmpinarea și cererea cu caracter reconvențional formulată la data de 26.11.2007, pârâta CNSLR Frăția a solicitat respingerea acțiunii introductive și constatarea nulității absolute a procesului-verbal încheiat între fostul Sindicat al Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere și Sindicatul Liber Electroputere, nedatat, prin care s-ar fi transmis patrimoniul celui dintâi Sindicat către cel de-al doilea.

Prin sentința civilă nr. 1137 din 28 ianuarie 2008, pronunțată de Judecătoria Craiova, a fost respinsă acțiunea formulată de reclamantul Sindicatul Liber Electroputere Craiova, împotriva pârâților „SC”Electroputere”SA Craiova, Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România-Frăția și Consiliul Local Craiova.

A fost admisă cererea reconvențională formulată de pârâta Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România-Frăția București, s-a constatat nulitatea absolută a procesului-verbal, nedatat, încheiat între reclamantul Sindicatul Liber Electroputere și fostul Sindicat al Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere.

Pentru a pronunța astfel, instanța a constatat că, în conformitate cu dispozițiile art. 41 ale Decretului nr. 374/03.08.1970, emis de Consiliul de Stat al RSR, în scopul construirii unui grup sindical în Municipiul Craiova, s-a dispus exproprierea și trecerea în proprietatea statului a terenurilor în suprafață de 1874 mp, situate în Craiova, str. Calea București, actual nr. 56, conform certificatului de nomenclatură stradală nr. 2073/11.02.2004, jud. Dolj, aceste imobile trecute în proprietatea statului transmițându-se pe durată nedeterminată în folosința Uniunii Generale a Sindicatelor din România, astfel încât susținerile reclamantului din cererea dedusă judecării sunt neîntemeiate, neputându-se reține joncțiunea posesiilor, conform art. 1860 Cod civil.

Referitor la cererea reconvențională formulată de pârâta-reclamantă CNSLR

patrimoniu și, în consecință, instanța a constatat nulitatea absolută a procesului verbal, nedat, încheiat între reclamant și fostul Sindicat al Oamenilor Muncii Electroputere.

Împotriva acestei hotărâri a formulat apel reclamantul Sindicatul Liber Electroputere Craiova, criticând-o pentru netemeinicie și nelegalitate, arătând că este continuatoarea în drepturi a fostului Sindicat al Oamenilor Muncii, înființat la nivelul SC Electroputere Craiova, conform încheierii din 30.01.1990, dată în dosarul nr. 18/1990/PJ a Judecătoriei Craiova. A mai arătat că a exercitat o posesie permanentă asupra imobilului, iar pârâta nu a avut niciodată calitatea de proprietar al terenului aferent construcției existente în prezent.

În ședința publică din 30.01.2009, instanța a invocat, din oficiu, excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Consiliul Local Craiova.

Prin decizia civilă nr.69/30.01.2009, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr.21952/215/2007, a fost admisă excepția lipsei calității procesuale pasive a Consiliului Local Craiova.

A fost admis apelul formulat de reclamantul Sindicatul Liber Electroputere Craiova împotriva sentinței civile nr. 1137/28.01.2008, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 21952/215/2007, în contradictoriu cu pârâții S.C. ELECTROPUTERE S.A. CRAIOVA, Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România-FRĂȚIA BUCUREȘTI, Consiliul Local Craiova, a fost schimbată sentința atacată în sensul că s-a respins acțiunea formulată împotriva Consiliului Local Craiova, ca fiind îndreptată împotriva unei persoane lipsită de calitate procesuală pasivă și cererea reconvențională ca neîntemeiată

În motivarea deciziei, s-a reținut că excepția lipsei calității procesuale pasive a Consiliului Local Craiova este întemeiată, raportat la art. 41 alin. 5 din Decretul nr.374/1970, din care a rezultat că terenul este proprietate de stat și se află în administrarea Județului Dolj.

S-a reținut că, în raport de înscrisurile depuse în apel, s-a făcut dovada că reclamanta este continuatoarea fostului Sindicat al Oamenilor Muncii din cadrul SC Electroputere, iar lichidarea financiară și transmiterea patrimoniului către noul sindicat s-a făcut cu respectarea Normelor Metodologice, adoptate la 13 martie 1990, de Comitetul Național Provizoriu de Organizare a Sindicatelor libere din România.

Sușinerile referitoare la exercitarea unei posesii neîntrerupte asupra imobilului compus din construcție și teren aferent, imobil individualizat sub denumirea „Club Cultural Electroputere” s-au apreciat ca neîntemeiate, cât timp în Decretul de expropriere nr.374/1970 s-a menționat în mod expres că terenul expropriat a trecut în proprietatea statului și foloșință gratuită pe durată nedeterminată a Uniunii Generale a Sindicatelor din România, iar reclamanta nu a făcut dovada intervenirii unuia dintre cazurile de întărire a posesiei, prevăzute de art. 1858 Cod civil.

În ceea ce privește construcția, nu s-a făcut dovada proprietății, aceasta fiind proprietatea UGSR, actual CNSRL Frăția, așa cum s-a menționat în art. 41 din Decretul nr. 374/1970 UGSR privind...

S-a apreciat însă, ca fondată critica referitoare la admiterea cererii convenționale, pe considerentul că reclamanta nu are personalitate juridică, cât timp în fața instanței de apel s-a făcut dovada că reclamanta apelantă este continuatoarea fostului SOM din cadrul Electroputere.

Împotriva acestei decizii, în termen legal, a declarat recurs reclamantul Sindicatul Liber Electroputere Craiova, criticând-o ca fiind nelegală, invocând că instanța a soluționat cauza pe excepție, reținând că, în condițiile în care reclamanta nu a făcut dovada personalității juridice a SOM și de succesoare, nu se poate analiza eventuala joncțiune a posesiilor, iar instanța de apel a reținut că s-a făcut dovada că este continuatoare a fostului SOM, iar lichidarea financiară și transmiterea patrimoniului către noul sindicat s-a făcut cu respectarea normelor metodologice, însă nu a permis administrarea de probatorii pentru a se face dovada unei când a fost realizată construcția, cine a edificat-o, cine a suportat costurile, cine a folosit-o sub nume de proprietar și dacă sunt astfel îndeplinite condițiile art. 847 Cod civil, toate acestea fiind chestiuni de fapt care pot fi dovedite prin orice mijloc de probă.

Prin decizia nr.1356/17.11.2009, pronunțată de Curtea de Apel Craiova, în dosarul nr.21952/215/2007, a fost admis recursul declarat de recurentul reclamant Sindicatul Liber Electroputere împotriva deciziei civile nr. 60 din 30 ianuarie 2009, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr. 21952/215/2007 și a sentinței civile nr. 1137 din 28 ianuarie 2008, pronunțată în dosarul nr. 21952/215/2007, a Judecătoriei Craiova, în contradictoriu cu intimații pârâți Confederația Națională A Sindicatelor Libere Din România Frăția București, Consiliul Local Craiova.

A fost casată decizia și a fost trimisă cauza spre rejudecare la Tribunalul Dolj.

S-a constatat că reținerea instanței de apel că, în ceea ce privește construcția situată pe terenul expropriat este proprietatea UGSR, actuală CNSLR Frăția, în temeiul art. 41 din Decretul de expropriere, cât și faptul că nu s-a făcut dovada că vechile construcții au fost demolate, este greșită și analizată în baza unui material probator insuficient, urmare a respingerii nemotivate a cererii de suplimentare a probatoriilor.

Astfel, este de notorietate că vechile construcții ale proprietarilor persoane fizice, au fost demolate, pe teren edificându-se o nouă construcție cunoscută sub denumirea „Club sindical”, „Club cultural muncitoresc”, conform înscrisurilor noi depuse în recurs.

În ceea ce privește edificarea acestei construcții noi, nu s-a stabilit cine a edificat-o, cu ce fonduri, cine a dobândit autorizația de construire, etc., avându-se în vedere și adresa nr.1143/1990, din care a rezultat că CNSRL a preluat prin absorbtie patrimoniul Consiliului Local al UGSR, cât și celelalte înscrisuri emise de administrația Financiară Craiova, privind plătitorul de impozite pentru acest teren.

După rejudecare, prin decizia civilă nr. 0466 din 11 noiembrie 2010, pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 313/63/2010, s-a admis apelul formulat

Cra
Co

act
cor
cor
str
de

Na

co

su
ot

di

ti

d

re

in

a

a

f

c

i

a

i

Craiova, Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România - Frăția și Consiliul Local Craiova.

S-a schimbat în tot sentința civilă atacată în sensul că s-a admis în parte acțiunea formulată de către reclamant și s-a constatat că reclamatul a dobândit, în condițiile prescripției achizitive de 30 de ani, dreptul de proprietate asupra construcției intitulată „Club Cultural Electroputere” situată în municipiul Craiova, str. Calea București, nr. 56, jud. Dolj, astfel cum a fost individualizată în raportul de expertiză efectuat de expert inginer Iliescu Constantin în prezenta cauză.

S-a respins cererea reconvențională formulată de către pârâta Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România-Frăția.

Pentru a se pronunța astfel, tribunalul a avut în vedere următoarele considerente:

Cu privire la obiectul cauzei, instanța a constatat, având în vedere și susținerile apelantei reclamante din ședința de judecată din data de 04.11.2010, că obiect al rejudecării apelului în ce privește cererea principală promovată, îl constituie doar apelul vizând soluția adoptată cu privire la cererea de constatare a dreptului de proprietate asupra imobilului clădire folosit de reclamanta apelantă cu titlu de club sindical, aceasta arătând că nu a înțeles să promoveze cale de atac față de decizia nr. 60/2009, adoptată de Tribunalul Dolj, cu privire la soluția de respingere a cererii de constatare a dreptului de proprietate asupra terenului ca fiind îndreptată față de o persoană fără calitate procesuală pasivă, considerând-o corectă. Această rezolvare a cererii de constatare a dreptului de proprietate asupra terenului a intrat în puterea lucrului judecat, nefiind analizată prin decizia de recurs în nici un fel, așa cum se poate observa din lecturarea acesteia, și, deci, nu mai poate face obiectul unei noi analize judiciare.

Ca atare, instanța de apel a rejudecat apelul promovat de apelanta reclamanta în ce privește cererea de constatare a dreptului de proprietate asupra clădirii ca efect al uzucapiunii de lungă durată - reclamanta exprimându-și poziția cu privire la calificarea juridică a acțiunii sale prin înscrisul de la fila 14 din prezentul dosar - și în ce privește rezolvarea dată de instanța de fond cererii reconvenționale promovată de intimata pârâta reclamantă Confederația Națională a Sindicatelor Libere Frăția din București.

Patrimoniul acestui club a fost preluat de către reclamantă, după cum reiese din actele de la filele 8-13, dar de fond 21952/215/2007 și de la filele 52 - 54 dosar de apel 21952/215/2007, redarea - primirea patrimoniului de către fostul Sindicat al Oamenilor Muncii care reclamanta Sindicatul Liber Electroputere efectuându-se cu respectarea Normelor Metodologice adoptate la data de 13.03.1990 de Comitetul Național Provizoriu de Organizare a Sindicatelor Libere din România.

Sustinerea că acest patrimoniu a fi fost preluat de către succesoarea U.G.S.R., pârâta Confederația Națională a Sindicatelor Libere Frăția din București este infirmată de actele de la filele 57-58 dosar de apel 21952/215/2007, acte conform cărora în patrimoniul acestei pârâte nu se află și patrimoniul organizațiilor

Este reală, în schimb, susținerea potrivit căreia fosta U.G.S.R. a exercitat posesia asupra acestei clădiri, având terenul dat în folosință cu destinația expresă a construirii unui club sindical, iar clădirea fiind construită în principal cu fondurile acestei instituții și în locul clădirilor proprietatea sa, conform decretului de expropriere indicat.

Fosta UGSR a exercitat posesia asupra clădirii, exclusiv prin intermediul fostului Sindicat al Oamenilor Muncii din cadrul Uzinelor Electroputere Craiova, organizație fără personalitate juridică la acea dată. După Revoluție, fosta U.G.S.R. și-a încetat existența, patrimoniul său fiind împărțit între mai multe organizații sindicale nou înființate.

Patrimoniul fostului UGSR, la nivel local, folosit de organizațiile sindicale și de tip sindical la nivel local, în număr de 21.000, a fost ulterior preluat de noile organizații sindicale, de această dată titulare de personalitate juridică, constituite la nivelul fiecărei instituții în parte, în acord cu Normele Metodologice adoptate la data de 13.03.1990 de Comitetul Național Provizoriu de Organizare a Sindicatelor Libere din România, așa cum a rezultat și din adresa nr.1143/1990, emisă de Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România – Comitetul Național Provizoriu de Organizare a Sindicatelor Libere din România, primul succesori în drepturi al UGSR.

Transmiterea patrimoniului fostului Sindicat al Oamenilor Muncii – ce facea parte din UGSR – s-a efectuat, deci, în mod legal, către Sindicatul Liber Electroputere, acesta fiind noul sindicat constituit la nivelul Uzinelor Electroputere Craiova după încetarea activității fostului Sindicat al Oamenilor Muncii.

Apelanta reclamanta a devenit în acest mod succesori firesc al sindicatului U.G.S.R. la nivelul local al Uzinei Electroputere Craiova, în toate drepturile patrimoniale, deci și sub aspectul care privește posesia asupra clădirii ce face obiectul cauzei.

De altfel, reclamanta apelanta s-a și comportat ca un posesor real al imobilului, folosindu-l în permanență – cu titlu personal în spațiul ce-i era necesar și închirind restul de spațiu - achitând toate taxele aferente deținerii sale în proprietate către stat, așa cum a reieșit din depozițiile de martori administrate în cauză și din aplicarea prezumțiilor instituite de art. art. 1850, art. 1854-1855 C.civ .

S-a constatat deci, că de la data edificării clădirii, ce face obiectul cauzei – și anume, noiembrie 1972 – până în prezent a fost exercitată o posesie nemijlocită și în nume de proprietar asupra ei, inițial de către fosta U.G.S.R. prin intermediul exclusiv al Sindicatului Oamenilor Muncii din cadrul Uzinelor Electroputere Craiova, posesie continuată apoi de Sindicatul Liber Electroputere, fiind aplicabile în cauză, deci, prevederile art. 1846 – 1847, art. 1850, art. 1854-1855 Cod civ. coroborat cu art. 1860 Cod civ., vizând joncțiunea posesiilor, apelanta reclamantă dobândind, în acest mod, dreptul de proprietate asupra clădirii identificate de expertiza efectuată de expertul Iliescu Constantin, în prezentul dosar.

În termen legal, împotriva acestei decizii a formulat recurs pârâta
CONFEDERAȚIA NAȚIONALĂ A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMÂNIA

drepturi și obligații corelative. Posesia a fost realizată pentru UGSR, nu în nume propriu, iar CNSRL Frăția are calitate de succesor al UGSR, conform hotărârii existente în dosar; în cauză nu poate opera joncțiunea posesiilor având în vedere că primul autor nu avea personalitate juridică, iar posesiei i-a lipsit elementul intențional, astfel încât nu sunt îndeplinite cerințele prev. de art. 1860 Cod civil, rap. la art. 1846, 1847, 1850, 1854 și 1855 Cod civil; sindicatul prim neavând personalitate juridică nu putea avea în patrimoniu bunuri, situație în care nu putea îndeplini un act de transmitere altei persoane, astfel încât actul de predare primire existent în dosar nu este legal

Criticile formulate nu sunt întemeiate.

Raportat la motivele de recurs, esențial în cauză este de a lămurii dacă Sindicatul oamenilor muncii din Întreprinderea Electroputere, existent până la 31.12.1989, era sau nu persoană juridică.

Persoana juridică este reprezentată de orice colectivitate umană, care are calitate de subiect de drept distinct, dacă se bucură de o organizare de sine stătătoare și de un patrimoniu propriu afectat realizării unui anumit scop, în acord cu interesul general și cu ordinea juridică existentă.

Art. 31 din Decretul 31/1954, privitor la persoanele fizice și juridice enumeră categoria persoanelor juridice, astfel: organizațiile obștești, ca și sindicatele; uniunile de scriitori, artiști sau compozitori, asociațiile cu scop nepatrimonial, precum și instituțiile și întreprinderile anexe create de acestea, sunt persoane juridice, dacă au autorizație prealabilă a înființării lor de către organele competente și în condițiile prevăzute de lege.

Așa cum rezultă din conținutul normei citate, sindicatele sunt persoane juridice, constituite în condițiile legii și din acest punct de vedere raportarea trebuie să se facă la Statutul Cadru al Sindicatului, adoptat la Congresul Uniunii Generale a Sindicatelor din RSR din 6.04.1981. La acest Congres a fost adoptat atât Statutul Cadru al Sindicatului, cât și Statutul Cadru al Uniunii Sindicatelor pe Ramură de Activitate, Statutul Uniunii Generale a Sindicatelor din RSR, Statutul Consiliilor Teritoriale ale Sindicatelor, fiecare statut în parte reprezentând cadrul legal al sindicatelor respective, cuprinzând organizarea, atribuțiile, membrii cu drepturi și îndatoriri, principii de organizare, organele de conducere, fonduri și bunuri materiale.

Sindicatul Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere era organizat potrivit Statului Cadru al Sindicatului, unde în Cap. V, art. 22 - 28 sunt cuprinse fondurile și bunurile materiale ale sindicatului organizat astfel, iar în art. 30 al Statutului se precizează soarta fondurilor și bunurilor patrimoniale ale sindicatului în caz de desființare, ceea ce demonstrează că sindicatul astfel organizat avea un patrimoniu propriu.

Mai mult, în art. 29 din Statut se prevede expres că sindicatul este persoană juridică, astfel încât este demonstrat că Sindicatul Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere, înființat și organizat potrivit Statului în vigoare la acel moment, avea personalitate juridică, încadrându-se în caracterele persoanei

intimată la 10.02.1990, așa cum rezultă din Protocolul de predare-primire încheiat la această dată.

Potrivit acestui Protocol, Clubul Electroputere era cuprins în mijloacele fixe ale Sindicatului Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere și a fost transmis ca atare noului sindicat constituit.

Prin Decretul 374/03.08.1970, s-a dispus exproprierea unor suprafețe de teren în scopul constituirii unui club în mun. Craiova, iar construcția care se va ridica pe acest teren să intre în proprietatea Uniunii Generale a Sindicatelor din România.

Chiar dacă prin acest decret s-a precizat că proprietatea construcției aparține UGSR, respectivul club a fost construit, în principal, din fonduri ale Întreprinderii Electroputere, cu munca de voluntariat a membrilor de sindicat, la momentul închinării edificării construcției - 1972, preluarea făcându-se de către fostul Sindicat al Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere, în patrimoniul acestuia figurând scriptic clădirea (procesul verbal din 29.11.1972, proiectul de execuție nr. 719/1970, beneficiar fiind Clubul Sindical Uzinele Electroputere Craiova).

De altfel, raportat la adresa nr. 1143/1990, CNSRL a preluat prin absorbție patrimoniul Consiliului UGSR, dar în acesta nu se cuprinde și patrimoniul organizațiilor sindicale, unităților economice, instituțiilor culturale, cluburilor și a celorlalte unități din sistemul sindicatelor, în număr de peste 21.000, toate titulare, având bugete de venituri și cheltuieli proprii (fila 57 din dosarul nr. 21952/215/2007, al Tribunalului Dolj).

Așa cum rezultă din conținutul acestei adrese, organizațiile sindicale aveau fiecare un patrimoniu propriu care nu a fost cuprins în patrimoniul Confederației Naționale a Sindicatelor Libere din România, nou înființată, situație ce concordă cu normele statutare aplicabile organizațiilor sindicale.

De la darea sa în folosință, clubul a fost cuprins în patrimoniul fostului sindicat, s-au plătit impozite pentru acesta și odată cu înființarea noului sindicat, respectiv reclamantul în cauză, s-a făcut transferul în noul patrimoniu.

Se constată că, în cauză, a intervenit prescripția achizitivă de 30 ani, așa cum este definită de art. 1890 Cod civil, ținându-se cont atât de posesia exercitată de Sindicatul Oamenilor Muncii din Întreprinderea Electroputere începând cu anul 1972, cât și de posesia ulterioară exercitată de Sindicatul Liber din România începând cu februarie 1990.

Reclamantul intimat a invocat joncțiunea posesiei, așa cum este definită de art. 1860 Cod civil, care constituie o operație juridică ce constă în adăugarea la durata posesiei actuale a posesorului timpul cât lucrul a fost posedat de autorul său, celui de-al doilea posesor profitându-i timpul cât a durat posesia autorului său, spre a zăcupa bunul.

Într-adevăr, joncțiunea este posibilă numai cu îndeplinirea unor condiții, respectiv să fie vorba de o posesie adevărată, deoarece simpla detenție nu poate fi asimilată cu o posesie, iar cel ce invocă unirea posesiilor să fie succesori în drepturi ai autorului.

nu putea poseda sub nume de proprietar, situație ce s-a demonstrat prin sus cu nefiind reală, sindicatul organizat în condițiile legii în vigoare la acel moment fiind o persoană juridică.

Posesia asupra clubului a fost o posesie adevărată, exercitată sub nume de proprietar și sub aspect intențional, fostul sindicat comportându-se ca un adevărat proprietar, cuprinzând bunul în patrimoniul său, preluând acest bun la momentul finalizării construcției și plătind impozitele și taxele aferente.

De asemenea, posesia a îndeplinit toate celelalte condiții, ea fiind o posesie utilă, în sensul că a fost continuă, netulburată, publică și sub nume de proprietar, până la acest moment nefiind contestată de o altă persoană juridică (art. 1847 Cod civil).

Urmează a se constata că s-a făcut o corectă aplicare a textelor de lege, respectiv, art.1860 Cod civil, rap. la art. 1846, 1847, 1850, 1854 și 1855 Cod civil și față de dispozițiile art. 312 alin.1 Cod pr. civ., urmează să se respingă ca nefondat recursul.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E:**

Respinge recursul formulat de pârâta CONFEDERAȚIA NAȚIONALĂ A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMÂNIA FRĂȚIA BUCUREȘTI, cu sediul în București, sector 1, str. Cristian Popișteanu, nr. 1-3, împotriva deciziei civile nr. 0466 din 11 noiembrie 2010, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr. 313/637/2010, în contradictoriu cu intimatul reclamant SINDICATUL LIBER ELECTROPUTERE CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Calea București, nr. 56, jud. Dolj și intimații pârâți SC ELECTROPUTERE SA, cu sediul în Craiova, str. Calea București, nr. 80, jud. Dolj, CONSILIUL LOCAL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, jud. Dolj, având ca obiect acțiune în constatare.

Decizie irevocabilă.

Pronunțată în ședință publică de la 02 Martie 2011.

Președinte,
Nela Drăguț

Judecător,
Mariana Mudava

Judecător,
Mihaela Loredana
Nicolau Alexandroiu

Grefier,
Allina Preduț

Red. jud. N. Drăguț

Tehn. E.O.

2 ex. 21.03.2011

CONSILIUL DE STAT
AL
REPUBLICII SOCIALISTE ROMANIA

DECRET

PRIVIND EXPROPRIEREA SI TRECEREA IN PROPRIETATEA STATULUI
A UNOR IMOBILE, SCOTEREA DIN PRODUCTIA AGRICOLA A UNOR TERENURI,
PRECUM SI AUTORIZAREA EFECTUARII UNUI SCHEM DE TERENURI SI
A TRANSFERII UNOR IMOBILE.

Consiliul de Stat al Republicii Socialiste Romania
de c e g e t e a z a :

Art. 51. In scopul construirii unui club sindical in mu-
nicipalitatea Craiova, se exproprieaza si se trec in proprietatea statului,
terenurile in suprafata de 2.974 mp., suprafata de constructia in sup-
rafata de 100 mp., situate in municipalitatea Craiova, judetul Dolj, identifi-
cate potrivit planului de situatie nr. 60 anexat, proprietatea locuitorilor
si terenurile prevazute in tabelul anexa nr. 30, care face parte integranta
cu prezentul decret.

Terenurile trecute in proprietatea statului potrivit
alineatului 1, se transfera pe durata nedeterminata in folosinta Uniu-
nii Generale a Sindicatelor din Romania.

Constructia situata pe terenurile prevazute la alineat
1, se transfera in proprietatea statului in proprietatea Uniunii Ge-
nerale a Sindicatelor din Romania.

Uniunea Generala a Sindicatelor din Romania va plati
stilor proprietarii si imobilelor expropriate, despăgubiri in numara
conditiile prevazute de Hotărârea Consiliului de Miniștri nr. 1676
20 noiembrie 1959.

Terenurile proprietate de stat in suprafata de 5.755 m.
care in municipalitatea Craiova, judetul Dolj, identificate potrivit
planului de situatie nr. 60 anexa, se transfera pe durata nedeterminata
administrarea judetului Dolj in folosinta gratuita a Uniunii Ge-
nerale a Sindicatelor din Romania.

Constructia in suprafata de 212 mp., situata pe terenuri
prevazute la alineatul 5, se transfera gratuit, din proprietatea sta-
tului si administrarea judetului Dolj, in proprietatea Uniunii Ge-
nerale a Sindicatelor din Romania.

cuprinzând proprietarii ale căror imobile situate în județul Dolj, se expropriază, se trec în proprietatea statului și se transferă către Uniunea Generală a Sindicatelor din România.

nr A B R T

numele și prenumele proprietarului	Domiciliul proprietarului	Locul unde este situat imobilul sau sa expropriat	Suprafața imobilului sau se expropriază	nr. pozției din planul de cisterne
n C. VIGELIUS	municipiul București str. Băiulești nr. 2, vlla nr. 22 et. I. ap. 9, nr. 110 E, jud. sector 8.	municipiul Craiova calea București nr. 110	156	1
ndu Aurelia	municipiul Craiova Calea București nr. 110 D, județul Dolj	municipiul Craiova calea București nr. 110 D.	248	4
Iși Ioana	municipiul Craiova calea București nr. 110 E, jud. Dolj	municipiul Craiova calea București nr. 110 E.	800	5
Ioana Mihaela	municipiul Craiova str. Infrățirii jud. Dolj			
n Nicolae	municipiul Craiova calea București nr. 110 G, județul Dolj	municipiul Craiova calea București nr. 110 G.	670	7
n Paraschiva				

TOTAL : 1.874 100

Dreptul de folosință a
terenului

Dosar nr. 32058/215/2012

ROMÂNIA

JUDECĂTORIA CRAIOVA
SECȚIA CIVILĂ



SENTINȚA CIVILĂ Nr. 2996/2015
Ședința publică de la 06 Martie 2015
Instanța constituită din:
Președinte: Cosmin-Nicușor Marin
Grefier: Robert Claudiu Băltoi

169

Pe rol pronunțarea asupra dezbaterilor ce au avut loc în ședința din data de 27.02.2015, având ca obiect acțiune în constatare formulată de reclamantul SINDICATUL LIBER ELECTROPUTERE cu sediul în Craiova, Calea București, nr. 56, județul Dolj în contradictoriu cu pârâții STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR cu sediul în București, str. Apolodor, nr. 17, sector 5 și CONFEDERAȚIA NAȚIONALĂ A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMÂNIA FRĂȚIA BUCUREȘTI cu sediul în București, str. Eugen Lovinescu, nr. 36, sector 1, dezbateri ce au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată ce face parte integrantă din prezenta.

INSTANȚA

Prin acțiunea înregistrată la data de 24.11.2012, reclamantul Sindicatul Liber Electroputere a solicitat în contradictoriu cu pârâții Statul Român prin Ministerul Finanțelor și Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România Frăția București să se constate existența unui drept de folosință în favoarea reclamantului asupra terenului situat în Mun. Craiova, strada Calea București nr. 56, județul Dolj, teren aflat sub construcția proprietatea reclamantului, intitulat Club Cultural Electroputere, în condițiile în care se va admite primul capăt de cerere, solicită să se aprecieze dacă existența dreptului de folosință asupra terenului de sub construcția intitulată Club Cultural Electroputere coroborat cu dreptul de proprietate asupra construcției, constituie un drept de suprafață asupra terenului, iar în subsidiar să se constate întinderea dreptului de folosință și asupra suprafeței de teren aferentă și de cea necesară exploatarea construcțiilor edificate.

În fapt, justifică interesul promovării acestei acțiuni pe motivele: CNSLR-Frăția, a pretins un drept de proprietate asupra clădirii intitulată "Club Cultural Electroputere" și un drept asupra terenului aferent construcției, considerându-se succesor în drepturile UGSR.

Fără o reglementare clară a regimului juridic al folosinței terenului, dreptul de proprietate asupra clădirii nu poate fi intabulat și deci nu poate fi exercitat.

In data de 11.11.2010 Tribunalul Dolj, a pronunțat decizia nr. 466 in dosarul nr. 313/63/2010, decizie rămasa definitivă și irevocabilă prin respingerea recursului conform Deciziei nr. 338, pronunțată de Curtea de Apel Craiova în dosarul cu același număr. Prin această decizie, Tribunalul Dolj, a constatat că Sindicatul Liber Electroputere a dobândit dreptul de proprietate asupra construcției intitulată "Club Cultural Electroputere", situată în Mun. Craiova strada Calea București, Nr. 56, Jud. Dolj.

Situația terenului, a fost tratată și reținută de către cele trei instanțe, Judecătoria Craiova, Tribunalul Dolj, Curtea de Apel Craiova, așa cum o va prezenta în continuare.

Prin decretul nr. 374/1970/Consiliul de Stat, s-a expropriat o suprafață de teren de 3735 mp, ce a trecut în proprietatea statului. Scopul exproprierii acestei suprafețe a fost de a se construi un club sindical în mun. Craiova. Acest scop a fost atins, prin realizarea construcției ce continua să existe.

Clădirea se afla în proprietatea reclamantului conform deciziei Tribunalului Dolj, mai sus menționată.

Folosința terenului a fost data Uniunii Generale a Sindicatelor din România care este autoarea reclamantului, folosința ce a fost acordată cu titlu gratuit. Până în 1990 UGSR și-a exercitat drepturile conferite de decretul 374/1970/Consiliul de Stat, prin Sindicatul Oamenilor Muncii din Electroputere.

După 1990, având în vedere schimbările legislative, UGSR s-a desființat și a avut mai mulți succesori în drepturi. Patrimoniul fostului UGSR la nivel local, folosit de organizațiile sindicale și de tip sindical, a fost preluat de noile organizații sindicale. În speța, patrimoniul fostului Sindicat al Oamenilor Muncii a fost predat reclamantului.

"Patrimoniul acestui club (n.n. Sindicatul Oamenilor Muncii) a fost preluat de către reclamanta (n.n. Sindicatul Liber Electroputere), după cum reiese din actele de la filele 8-13 dosar de fond 21952/215/2007 și de la filele 52-54 dosar de apel 21952/215/2007, predarea-primirea patrimoniului de către fostul Sindicat al Oamenilor Muncii către reclamanta Sindicatul Liber Electroputere efectuându-se cu respectarea Normelor Metodologice adoptate la data de 13.03.1990 de Comitetul National Provizoriu de Organizare a Sindicatelor Libere din România" - reține Tribunalul Dolj în decizia nr. 466 pronunțată în dosarul nr. 313/63/2010 la pag. 6, alin. 9.

"Apelanta reclamanta (n.n. Sindicatul Liber Electroputere) a devenit în acest mod succesorul firesc al sindicatului U.G.S.R. în toate drepturile (...) deci și în aspectul care privește posesia asupra clădirii ce face obiectul cauzei" - reține Tribunalul Dolj în decizia nr. 466 pronunțată în dosarul nr. 313/63/2010 la pag. 7, alin. 6.

Potrivit adagiului *Nemo plus iuris ad alium transferre, nimeni nu poate transmite altuia mai mult drept decât are el însuși*, având în vedere și cele expuse mai sus, putem emite opinia că: autoarea lor, UGSR, a transmis prin intermediul Sindicatului Oamenilor Muncii, nici mai mult, dar nici mai puțin decât avea ea însăși. Face din nou trimitere la decretul nr. 374/1970/Consiliul de Stat, din care rezultă că autoarea lor a avut folosința gratuită și nedeterminată asupra terenului în scopul edificării unei construcții, drept de folosință ce a subzistat pe toată perioada de la emiterea decretului și până în prezent, fiind exercitat în prima fază de UGSR, ulterior

de Sindicatul Oamenilor Muncii, iar începând din momentul predării patrimoniului, de către reclamantul. De asemenea autoarea lor a avut dreptul de a edifica, materializat ulterior în dreptul de a avea, o construcție pe acest teren.

Este evidentă voința Statului, în ce privește viitorul terenului expropriat. Anume să se construiască o clădire și să se folosească terenul, după edificarea construcției. Aceasta voință nu poate fi negată și nici interpretată în alt sens. Prin această acțiune, nu intenționează să atace dreptul de proprietate al statului. Bineînțeles că statul rămâne proprietar al terenului, dreptul său de proprietate nefiind afectat.

Folosința terenului a fost acordată într-o gândire că se poate de logică și sănătoasă. Este că se poate de logică ideea că pentru a putea construi, constructorul trebuie să folosească terenul pe care construiește. Ori, altfel spus, trebuie folosit terenul pentru a putea construi. În continuarea logicii, trebuie înțeles că după finalizarea construcției, folosința terenului nu poate înceta. Ea trebuie să existe câtă vreme există construcția.

Per a contrario, dacă folosința terenului nu ar exista de la începutul construcției, constructorul ar fi de rea-credință. Și dacă folosința ar înceta după finalizarea construcției, aceasta nu ar mai putea exista ori nu ar mai putea fi exploatată. Cele trei atribute ale dreptului de proprietate asupra construcției, posesia, folosința și dispoziția nu s-ar putea exercita și implicit dreptul de proprietate ar suferi aceeași vătămare. Raționament ce nu poate fi admis. Că atare, din 1970, această logică s-a transpus în voința legiuitorului. Așa cum spunea mai sus, câtă vreme există construcția, terenul va fi folosit. Raționamentul nostru, nu afectează în nici un fel dreptul de proprietate al statului asupra terenului. Acest drept de proprietate rămânând neafectat față de situația pe care a avut-o în momentul intrării sale în patrimoniul statului.

Față de acest drept de folosință, deși decretul prevede că este cu titlu gratuit, au fost obligați să declare această folosință Primăriei Craiova - Direcția Impozite și Taxe. În urma declarației făcute, plătește taxa pentru folosire teren".

Trebuie arătat că pe rolul instanțelor s-a aflat dosarul nr. 710867/215/2009. Acest dosar a avut ca obiect obținerea dreptului de proprietate asupra terenului.

Acțiunea a fost respinsă definitiv și irevocabil prin sentința civilă nr. 8503/2012 Curtea de Apel Craiova. Însa instanțele au făcut referiri și constatări asupra dreptului de folosință asupra terenului. În considerentele sentinței menționate, Curtea, reține: "Prin urmare, este fondată numai susținerea recurente, potrivit căreia prin hotărârile judecătorești anterioare a fost lămurit aspectul că reclamantul este continuatorul fostului Sindicat al Oamenilor Muncii" (pag. 5, alin. 4). De asemenea Curtea reține că "În ce privește terenul de sub construcție, întocmai ca și cel aferent construcției, fără nici o distincție, a fost dat doar în folosință efectivă recurente (n.n. Sindicatul Liber Electroputere), pe perioada existenței construcției, astfel ca nu se justifică un regim juridic diferit".

De asemenea, Tribunalul Dolj, în același dosar, prin decizia nr. 150/2012, apreciază că: "Faptul că reclamanta apelanta (n.n. Sindicatul Liber Electroputere) este succesoarea UGSR în ce privește drepturile deținute față de terenul și căderea ce constituie clubul sindical este reținut cu putere de lucru judecat (...) în cuprinsul deciziei nr. 466/2010 a Tribunalului Dolj și a deciziei civile nr. 388/2011 a Curții de Apel Craiova, astfel încât acest aspect nu mai poate constitui obiect de disputa

170

Revenind la cele doua elemente constitutive ale dreptului de superficie, respectiv dreptul de proprietate asupra construcției si dreptul de folosința asupra terenului, va arata in continuare ca ele se întrunesc înca din momentul apariției decretului nr. 374/1970/Consiliul de Stat.

Dreptul de proprietate asupra clădirii a fost stabilit cu putere de lucru judecat, prin decizia Tribunalului Dolj nr. 466 in dosarul nr. 313/63/2010, decizie rămasa definitiva si irevocabila prin respingerea recursului conform Deciziei nr. 338, pronunțata de Curtea de Apel Craiova in dosarul cu același număr. Trebuie observat ca in dispozitivul deciziei invocate, Instanța "constata ca reclamantul (n.n. Sindicatul Liber Electroputere) a dobândit, in condițiile prescripției achizitive de 30 de ani, dreptul de proprietate asupra construcției-intitulata-"Clubul Cultural Electroputere" ". In condițiile in care a dobândit dreptul de proprietate prin uzucapiune, consideră ca el este retroactiv. In sprijinul acestei afirmații, amintește aceiași autori:

Corneliu Bârsan (in lucrarea Drept Civil - Drepturi Reale Principale- editura All Beck-2001 pag. 334 , §4.Efectele Uzucapiunii) "Efectul uzucapiunii este retroactiv, in sensul in care uzucapantul va fi considerat proprietar, nu din momentul implinirii termenului, ci chiar din ziua in care a inceput posesia."

Liviu Pop (in lucrarea Dreptul de proprietate si dezmembramintele sale - editura Lumina Lex 2001, pag. 244,19. Efectele Uzucapiunii).

Prin efectul uzucapiunii se naște dreptul de proprietate al uzucapantului si se stinge, concomitent, dreptul de proprietate al fostului titular. Acest efect este retroactiv,. Uzucapantul devine proprietar inca din momentul cand a inceput sa curgă termenul de prescripție."

Trebuie avut in vedere si Art. 41 alin. 2 din decretul nr. 374/1970/Consiliul de Stat, conform căruia, a avut si folosința terenului, mai mult, observând art. 41 alin. 5 aceasta folosința a fost acordata gratuit. Este drept ca aceasta folosința a fost acordata UGSR, inasa asa cum am arata, reclamantul este succesorul in drepturi al UGSR.

Se poate constata in acest moment ca a avut cele doua elemente constitutive al dreptului de superficie inca din anul 1970.

Consideră ca statul roman a expropriat un teren exprimandu-si foarte clar acordul ca pe acest teren sa se construiască o clădire si ca asupra terenului sa fie constituit un drept de folosința pe perioada nedeterminata cu titlu gratuit, ceea ce echivalează cu acordul tacit de constituire a dreptului de superficie.

Ca atare, fara dubiu, momentul nașterii acestui drept de superficie ,este momentul nașterii decretului de expropriere, sau altfel spus dreptul de superficie s-a născut prin titlu.

Cunoscut fiind ca inainte de adoptarea actualului Cod Civil, dreptul de superficie a fost considerat un drept perpetuu, in sensul ca dura atâta vreme cat durau construcțiile, rezulta ca asemenea drepturi constituite anterior adoptării noului Cod Civil isi vor păstra caracterul perpetuu" (citad din lucrarea autorului Cristian Jora , Drept civil - Drepturile reale- editura U niversul Juridic- 2012, pag. 246, alin. 4) .

Reluând si concluzionând, poate aprecia ca dreptul lor de superficie a fost constituit, asa cum a arătat mai sus, prin voința legiuitorului la data aprobării decretului de expropriere, voința ce nu poate fi negata sau interpretata in alt fel. Ca atare, inca de cand a intrat in proprietatea statului, acest teren a fost afectat de doua drepturi conferite autoarei reclamantului, in speța dreptul de a edifica construcția si dreptul de a folosi terenul. Prin actiunea introdusa nu înscră

În ceea ce privește capătul de cerere privind obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată reprezentate de taxa de timbru și onorariu de expert instanța constată că este neîntemeiat și urmează să-l respingă pentru următoarele considerente:

Potrivit art. 274 CPC " Partea care cade în pretenții va fi obligată, la cerere, să plătească cheltuielile de judecată."

În cauza de față întemeiată pe dispozițiile art. 111 CPC instanța reține că reclamantul nu poate invoca vreo culpă a pârâților în promovarea prezentei acțiuni de către reclamant, instanța apreciind că pârâții nu au căzut în pretenții și prin urmare nu pot fi obligați la plata cheltuielilor de judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite acțiunea precizată formulată de reclamantul SINDICATUL LIBER ELECTROPUTERE cu sediul în Craiova, Calea București, nr. 56, județul Dolj în contradictoriu cu pârâții STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR cu sediul în București, str. Apolodor, nr. 17, sector 5 și CONFEDERAȚIA NAȚIONALĂ A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMÂNIA FRĂȚIA BUCUREȘTI cu sediul în București, str. Eugen Lovinescu, nr. 36, sector 1.

Constată dreptul de folosință al reclamantului asupra terenului în suprafața de 1874 mp situat în Craiova, Calea București Nr. 56, Jud. Dolj, individualizat conform raportului de expertiză întocmit de expert Lucu Florian corespunzător punctelor topografice nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-1, teren aferent construcției intitulate " Club Cultural Electroputere " din care 1671 mp teren aflat sub construcția intitulată " Club Cultural Electroputere " și 203 mp teren necesar pentru normala folosire a construcției.

Respinge capătul de cerere privind obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată reprezentate de taxa de timbru și onorariu de expert.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică de la 06.03.2015.

Președinte
Cosmin-Nicuşor Marin

Grefier

Red. C.N.M
Tehnored. RCB/ 5 ex.

ataşi
osai
com
ne a
erso
tul p
acţur
e părţ
decare
CATUL
cipant
t - DOB
nene d
18/01/
15/03/2
10/05/2
07/06
13/09/