

**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Studiului de oportunitate în vederea concesiunii prin licitație a imobilului Apartament 2(P+3), reprezentând hotelul și foaiierul mic, situat în incinta Casei Tineretului, municipiul Câmpina, B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 50, identificat cu nr.cadastral 24690-C1-U2, înscris în Cartea Funciară nr. 24690, în suprafață utilă de 1381,1 m.p.

Având în vedere Referatul de aprobare nr.45.182/20 octombrie 2022 al d-lui Ene Bogdan – Constantin, d-lui Filip Costel, d-lui Raț Cosmin – Gicu, d-nei Gheorghe Roxana – Elena, d-nei Ionescu Noemi-Ștefania și d-lui Angheliescu Marius – consilieri locali, prin care propun aprobarea Studiului de oportunitate în vederea concesiunii prin licitație a imobilului Apartament 2(P+3), reprezentând hotelul și foaiierul mic, situat în incinta Casei Tineretului, municipiul Câmpina, B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 50, identificat cu nr.cadastral 24690-C1-U2, înscris în Cartea Funciară nr. 24690, în suprafață utilă de 1381,1 m.p.;

Ținând seama de:

- raportul nr.45.232/20 octombrie 2022, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.45.233/20 octombrie 2022, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.45.234/20 octombrie 2022, întocmit de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.45.235/20 octombrie 2022, întocmit de Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Campina, respectiv Comisia administratie publica locala, juridic, relatii cu publicul, servicii si comert, munca si probleme sociale, spatiu locativ, s.a.m.d.;
- avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia sănătate, cultură, învățământ, culte și tineret, sport și turism;
- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.45.236/20 octombrie 2022;

În conformitate cu prevederile:

- art.6, alin.(3) și art.30, alin.(1), lit."c" din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art.129, alin.(1), alin.(2), lit. "b", lit."c", alin.(7), lit."k" și alin.(14), art.308 și art.309 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(1) și alin.(3), lit."g" din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea concesiunii prin licitație a imobilului Apartament 2(P+3), reprezentând hotelul și foaietul mic, situat în incinta Casei Tineretului, Municipiul Câmpina, B-dul Nicolae Bălcescu, nr.50, identificat cu Nr.Cadastral 24690-C1-U2, înscris în Cartea Funciară nr. 24690, în suprafață utilă de 1381,1 m.p, conform ANEXEI, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Direcției investiții;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului.

Președinte de ședință,
Consilier,
Nica Emil Dan-Cristian



Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena

Câmpina, 26 octombrie 2022
Nr. 212

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

ANEXA
la H.C. Linn 242
din 26 OCT. 2022
Președintele sedinței,
Consiliu
Nico Enuș - Kar-
Osthan



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind inițierea procedurii de concesionare

Concedent:	Municipiul Câmpina
Obiectul concesiunii:	Obiectul concesiunii este imobilul Apartament 2, reprezentand hotelul si foaietul mic, situat in incinta Casei Tineretului, identificat cu nr.cad.24690-C1-U2, inscris in Cartea Funciara nr. 24690 a Municipiului Câmpina, in suprafata utila de 1381,1 mp, situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50, Mun. Campina, Jud. Prahova, Etaj Parter + Etaj 1 + Etaj 2 + Etaj 3, Ap. 2
Scopul concesiunii:	Obtinerea unor beneficii de ordin economic, financiar, social, de mediu
Procedura concesionare:	Propunere de concesionare la initiativa concedentului prin aplicarea procedurii licitatiei
Valoare redeventa:	Limita minima a pretului concesiunii, redeventa este 61.716 lei/an echivalent 12.494 euro/an
Durata concesiune:	25 ani
Intocmit:	Dr. Ec. Olaru Olga, membru titular ANEVAR, Legitimatie Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL, membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600
Client:	Municipiul Câmpina
Studiu de oportunitate:	11/12.10.2022
Comanda:	803/07.01.2022

Octombrie 2022

Digitally signed by Olga Olaru
DN: cn=Olga, o=Romania
o=EVALUARE SI EXPERTIZA
JUDICIARA OLARU SI
ASOCIATII SRL,
title=Administrator, cn=Olga
Olaru, 2.5.4.20=0725482395,
serialNumber=002,
givenName=Olga, sn=Olaru,
2.5.4.97=35773300
Date: 2022.10.17 17:42:09
+0300

**Olga
Olaru**

Cuprins



1. PREZENTARE GENERALA A CONCEDENTULUI3
2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT3
3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII.....7
4. INVESTITIA NECESARA A SE REALIZA DE CATRE CONCESIONAR, OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI TERMENELE DE REALIZARE9
5. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI.....14
6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII.....15
7. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII16
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE.....16
9. DECLARATIA DE CONFORMITATE.....16
10. ANEXE.....17



1. Prezentare generala a Concedentului

Conform Art. 303, alin. 5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, are calitatea de Concedent Municipiul Campina, cu sediul in Bd. Culturii 18, Jud. Prahova, Romania, Cod fiscal: 2843272, reprezentata legal prin Ioan-Alin Moldoveanu, avand functia de Primar.

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Imobilul propus pentru concesionare prezinta urmatoarele caracteristici juridice, tehnice si economice.

A. Caracteristici juridice:

- Denumirea și categoria din care face parte: obiectul concesiunii este imobilul Apartament 2, reprezentand hotelul si foaietul mic, situat in incinta Casei Tineretului, identificat cu nr.cad.24690-C1-U2, in scris in Cartea Funciara nr. 24690 a Municipiului Câmpina, in suprafata utila de 1381,1 mp, situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50, Mun. Campina, Jud. Prahova, Etaj Parter + Etaj 1 + Etaj 2 + Etaj 3, Ap. 2. Imobilul identificat anterior apartine domeniului public al Municipiului Campina conform Hotararii Guvernului Nr. 1604/2009. Conform informatii publicate pe site-ul Ministerului Turismului, Hotel Tineretului are categoria 1 stea, 27 spatii de cazare, 54 de locuri, numar certificat clasificare 2286/234/20.10.2011, HCL Câmpina nr. 38/20.05.1998. Hotelul nu face parte dintr-un lant de hoteluri, fiind independent.

- Persoana juridică care il administrează: Casa Tineretului, avand calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea publica, conform contractului de administrare nr. 10609/16.04.2018.

- Titlul juridic în baza căruia este deținut: Dreptul de proprietate asupra imobilului apartine Municipiului Campina, fiind inregistrat in inventarul domeniului public conform Hotararii Guvernului Nr. 1604/2009. Concesionarea are ca obiect imobilul Apartament 2, reprezentand hotelul si foaietul mic, situat in incinta Casei Tineretului ,care este identificat cu nr. cad. 24690-C1-U2, intabulat in Cartea Funciara nr. 24690 a Mun. Câmpina.

- Situația juridică actuală: Imobilul ce constituie obiectul procedurii de concesionare nu este revendicat si nu face obiectul unor litigii.

- Sarcini de care este grevat: Bunul ce urmeaza sa fie concesionat este liber de sarcini si fara servituti.

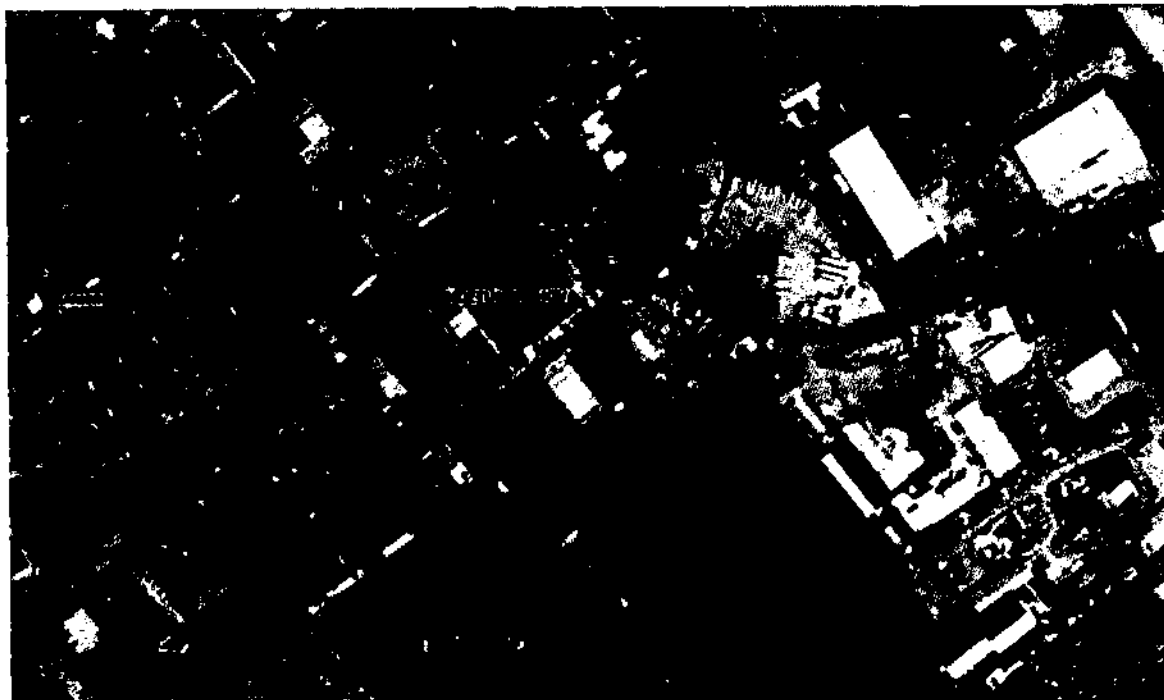


Nota: Conform Art. 305 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind administrativ: "(2) Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciară ardeșor încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. (3) Nerespectarea prevederilor alin. (2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. (4) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară".

B. Caracteristici tehnice:

- Caracteristici fizice: In urma efectuării inspecției vizuale a imobilului ce urmează a fi concesiionat, s-a constatat ca structura clădirii este buna, acoperisul necesita reparatii, hidroizolare, finisajele interioare, tamplaria interioara si exterioara, mobilierul, instalatiile sanitare, electrice si de incalzire si ventilatie necesita inlocuire totala pentru ca imobilul care urmeaza sa fie concesiionat sa poata fi utilizat conform destinatiei de utilizare.

- Localizare: Adresa imobilului este Bd. Nicolae Bălcescu Nr.50, Mun. Câmpina, Jud. Prahova. Amplasamentul Hotelului Tineretului in zona centrala, acesta avand in imediata vecinatate zona de strand, teren de mini-fotbal, posibilitate amenajare terasa exterioara, parcare, autogara, magazine, benzinarie, artere rutiere principale, oferind acces la toate utilitatile.



Utilitati: imobilul este racordat la toate utilitatile zonei (energie electrica, canalizare, gaze, retea apa).

Din punct de vedere urbanistic, imobilul este amplasat in zona U.T.R. 10.



Imobilul este situat în zona centrala, IS2 - Subzona pentru institutii și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu. POT max. = 60%, CUT max. = 2,5.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective etc.;

- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special;

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;

- se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile de învățământ, publice reprezentative și de lăcașele de cult;

- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.



UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- cazinouri, săli de jocuri de noroc;
 - activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
 - depozitare en-gros;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
 - stații de întreținere auto;
 - spălătorii chimice și auto;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Imobilul este racordat la toate utilitățile: curent electric, rețea apă, gaze, canalizare.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei centrale;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se va urmări menținerea raportului tradițional plin- gol chiar și în cazul fațadelor cortina.



C. Caracteristici economice:

- Imobilul ce urmeaza sa fie concesionat este situat vizavi de zona strand si a terenului de minifotbal, avand utilizarea de hotel. Acesta se preteaza pentru dezvoltarea de activitati economice de tip hotelier, restaurant si de agrement dedicate comunitatii locale si vizitatorilor, turistilor din alte localitati.

- Regim fiscal: se aplica Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, actualizata.

3. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea conform destinației, în condiții de eficiență, a imobilului atât din punctul de vedere al Concedentului, cât și din punctul de vedere al viitorului Concesionar.

Prin realizarea concesiunii, Concedentul urmărește:

- Promovarea prin turism a localității Campina,
- Dezvoltarea economică a Municipiului Campina prin dezvoltarea sectorului turistic,
- Îmbunătățirea nivelului de trai în localitate prin dezvoltarea turismului local,
- Înființarea de noi locuri de muncă,
- Furnizarea unor servicii de calitate pentru turiști,
- Creșterea veniturilor bugetare,
- Exploatarea în condiții de eficiență și asigurarea întreținerii imobilului.

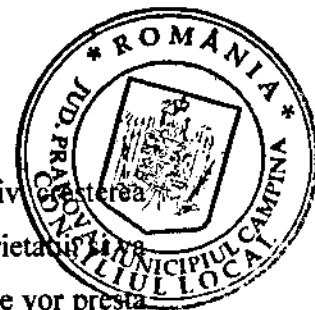
Din punctul de vedere al autorității publice locale pot fi identificate patru componente care justifică inițierea procedurii de concesionare a imobilului și anume aspectele de ordin economic, financiar, social și de mediu.

A. Motive de ordin economic: Modernizarea imobilului ce se dorește a se concesiona, prin amenajarea acestuia la standardele și cerințele actuale ale pieței, va contribui direct și indirect la dezvoltarea economică a comunității locale a Municipiului Campina.

Investiția în amenajarea și modernizarea imobilului va contribui la creșterea numărului de turiști cazati, ca urmare a îmbunătățirii calității serviciilor oferite.

Modernizarea spațiului de la parter va face din acesta un punct de atracție pentru comunitatea locală și pentru turiști, contribuind astfel la creșterea consumului în zonă.

Investiția de modernizare a imobilului, care se va realiza în urma concesionării acestuia, va determina creșterea valorii fondului imobiliar din imediata vecinătate.



Investitia cu amenajarea si modernizarea imobilului va influenta pozitiv cresterea nivelului zonei din punct de vedere economic, va adauga un plus de valoare proprietatii si aduce beneficii si pentru alti operatori economici implicati in lantul economic care vor presta servicii sau livra produse necesare bunei desfasurari a activitatilor derulate in cadrul obiectivului ce se doreste a se concesiona.

Amenajarea si modernizarea acestui imobil va crea un avantaj economic semnificativ pentru intreaga comunitate a Municipiului Campina.

Concesionarul va acoperi în întregime costurile aferente amenajarii, modernizarii si exploatarii in conditii de eficienta a bunului concesionat.

B. Motive de ordin financiar: Potrivit Art. 28, alin. 3 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale "(3) Sumele încasate din concesionarea sau din închirierea unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al unităților administrative - teritoriale constituie venituri ale bugetelor locale". Activitatile economice care se desfasoara pe raza localitatii au ca finalitate obtinerea de profit la nivelul agentului economic si a unor venituri financiare la nivelul bugetului local prin colectarea redeventei si a impozitelor si taxelor aferente.

C. Motive de ordin social: Crearea de noi locuri de munca pentru populatia din zona, scaderea somajului. Amenajarea si modernizarea imobilului propus pentru concesionare va contribui nu doar la dezvoltarea economica, ci si la cea sociala a localitatii atat prin noile locuri de munca create, cat si prin deschiderea la parter a unui spatiu modern destinat petrecerii timpului liber. Comunitatea locala, turistii se orienteaza catre zone moderne de agrement care sa le ofere posibilitatea de a petrece timpul liber intr-un mod placut. Amenajarea si modernizarea imobilului ce urmeaza sa fie concesionat contribuie indirect la cresterea calitatii vietii in zona, imbunatatirea nivelului de trai.

D. Motive de ordin de mediu: Concesionarea transfera întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului concesionat în sarcina Concesionarului, inclusiv cele de mediu. Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Amenajarea si modernizarea imobilului se va face astfel incat acesta sa se incadreze armonios in zona adiacenta, contribuind la cresterea calitatii mediului. Modernizarea cladirii se va realiza astfel incat aceasta sa fie eficienta energetic, functionala, sa contribuie la economisirea energiei.



Motivele temeinic expuse anterior fundamenteaza necesitatea punerii in valoare a potentialului acestui imobil prin realizarea concesiunii. Amenajarea si modernizarea acestuia ca urmare a concesiunii va crea avantaje atat la nivelul agentului economic, cat si la nivelul economiei nationale.

4. Investitia necesara a se realiza de catre concesionar, obligatiile privind protectia mediului si termenele de realizare

Concesionarul are obligatia amenajarii si modernizarii imobilului ce constituie obiectul initierei procedurii de concesiune, la standardele si cerintele actuale ale pietei. Lucrarile de modernizare vor cuprinde inlocuirea finisajelor interioare, instalatiilor, tamplariei interioare, mobilierului, reparatia acoperisului, hidroizolarea acestuia, izolarea fonica, montarea unei centrale termice, separatiile la utilitati, realizarea unor recompartimentari care nu afecteaza structura de rezistenta a constructiei.

Lucrarile de amenajare si modernizare necesare a se realiza de catre Concesionar sunt:

- recompartimentarea camerelor prin modificari de compartimentare nestructurala realizate din materiale demontabile (montare perete despartitor si usi aferent fiecarei camere, cu exceptia apartamentelor);
- reparatii ale acoperisului, hidroizolare;
- izolare fonica;
- decopertarea peretilor si finisarea acestora prin tencuieli, placaje, zugraveli si vopsitorii interioare;
- inlocuirea instalatiilor electrice, instalatiilor sanitare, instalatiilor de incalzire si ventilatie, inclusiv montare centrala termica, reparatii la bransamente si racorduri;
- separatii la utilitati;
- reparatii si inlocuiri la pardoseli;
- in grupurile sanitare se va inlocui gresia, faianta, obiectele sanitare.
- inlocuiri de tamplarie interioara si exterioara;
- dotarea camerelor cu mobilier adecvat la standardele si cerintele actuale ale pietei, astfel incat unitatea hoteliera in speta sa poata oferi servicii de calitate superioara clientilor, si sa isi creasca gradul de ocupare.
- la parterul hotelului, in foaierul mic, Concesionarul are obligatia amenajarii unui spatiu de alimentatie publica, restaurant in cadrul caruia turistii cazati sa poata servi masa.



În plus la aceste lucrări de amenajare și modernizare obligatorii, Concesionarii poate aduce și alte îmbunătățiri imobilului care să crească rentabilitatea activității economice.

Înlocuirea instalațiilor electrice, a instalațiilor încălzire și ventilație, a instalațiilor sanitare și a finisajelor interioare, aferent hotel 2 stele, va implica o investiție minimă de aproximativ 4.096.729 lei (Sursa informației: COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu). În plus, camerele de hotel necesită dotări: mobilier, decorațiuni, echipamente, consumabile, pentru ca turiștii care le trec pragul să revină și cu altă ocazie și să lase recenzii pozitive, clienții mulțumiți sunt cartea de vizită a oricărui hotel, fapt ce contribuie la creșterea bugetului alocat pentru investiție.

Vacanța reprezintă pentru mulți momentul mult așteptat de relaxare și răsfăț. Unul dintre lucrurile importante de care ținem cont atunci când ne alegem destinația de vacanță este, cu siguranță, locul de cazare. Acesta poate fi un hotel, pensiune sau apartament de tip Airbnb. Însă hotelul rămâne pentru mulți prima opțiune și, de aceea, acesta trebuie să arate impecabil, iar amenajarea camerei de hotel să impresioneze oaspeții imediat ce au intrat pe ușă.

Amenajarea camerei de hotel este un proces bine gândit deoarece obiectivul principal este crearea unui spațiu deosebit, primitiv și fermecător pentru a atrage cât mai mulți oaspeți și de a-i convinge să revină și cu alte ocazii. Concurența în domeniu nu a fost niciodată mai acerbă, motiv pentru care hotelurile trebuie să implementeze servicii și facilități suplimentare pentru a se diferenția de competitori iar capitoul design interior joacă un rol foarte important.

În general, atunci când se optează pentru amenajarea camerelor de hotel, se pleacă de la o idee generală. Indiferent de stilul de amenajare ales, camerele vor arăta, cel puțin în marea lor parte, la fel. Mobilierul de hotel trebuie să fie realizat din materiale durabile, elegant și să completeze stilul de decor ales. Astfel, nu trebuie să lipsească patul dublu, cu saltea de bună calitate, două noptiere pe care oaspeții să își poată așeza un pahar cu apă, telefonul și alte obiecte personale. Bineînțeles, un șifonier încăpător nu trebuie să lipsească, împreună cu suficiente umerase pe care oaspeții să își așeze hainele. O masă, consolă sau birou, împreună cu cel puțin un scaun sau fotoliu, sunt de dorit, în cazul în care turiștii vor să lucreze. De pe terasă sau balcon nu trebuie să lipsească o masă cu două scaune pentru clipele de relaxare. Când vine vorba despre mobilierul de hotel, materialul din care acesta este realizat este important, la fel și feroneria (balamale, mânere), iar dacă patul este tapițat se va ține cont de conceptul de design general și coloristica aleasă. În plus, patul poate fi tapițat doar cu materiale ignifugate pentru siguranță.



Deși nu trebuie să abunde în piese de decor, este de preferat să existe măcar un tablou dacă nu mai multe, o vază, scrumieră. Iar acestea trebuie să arate bine. Articolele de iluminat îmbină funcționalitatea cu partea estetică. Pe lângă lumina centrală, la capul patului trebuie să existe o aplică sau o veioză pentru citit. Pentru un strop de culoare și un aer boem, se pot alege tablouri cu o tematică anume, picturi sau printuri bine realizate.

Echipamentele din dotarea camerelor de hotel au rolul de a face orice ședere mai frumoasă și mai confortabilă, acestea cuprind:

- Televizorul este nelipsit din camera de hotel, indiferent de câte stele are acesta și se va opta pentru un model hotelier, nici prea mare dar nici prea mic, astfel încât dimensiunile lui să se potrivească cu cele ale camerei. Un televizor mult prea mic într-o cameră foarte mare va crea probleme oaspeților care își doresc să urmărească un film și trebuie să se concentreze pentru o bună vizionare.

- Seiful hotelier joacă un rol foarte important deoarece este locul în care persoanele cazate își pot lăsa în siguranță actele, banii, bijuteriile și chiar laptopul, mai ales pentru cei care călătoresc în interes de serviciu. Pot fi folosite seifuri automate, semi-automate sau manuale, acestea intrând de obicei în dotările camerei de hotel 3 stele cât și facilitățile hotelului de 4 stele.

- Minibarul este esențial deoarece le oferă oaspeților posibilitatea de a păstra la rece propriile băuturi sau pe cele ale hotelului. Acestea trebuie să fie silențioase pentru a nu deranja somnul celor cazați în cameră. Minibarul poate avea ușa plină sau transparentă și poate avea capacități diferite, între 20 și 40 litri. Clasa energetică este un factor esențial pentru o investiție pe termen mediu și lung, cele mai bune modele fiind cele A+, A++ și A+++ , care consumă mult mai puțin și sunt mai rentabile.

- Uscătoarele de păr hoteliere sunt o necesitate în fiecare baie. Acestea trebuie să aibă o capacitate de uscarea ridicată și protecție sporită, pentru a elimina orice risc în cazul în care nu sunt utilizate corect, să dispună de un sistem de fixare pe perete, sistem de protecție împotriva umezelii și a funcționării necontrolate.

- Seturi de ceai sau fierbătoare de apă sunt utile pentru serile sau diminețile leneșe în care oaspetele dorește să își savureze cafeaua sau ceaiul în cameră.

- Telefonul este important, mai ales în cazul anumitor solicitări de la recepție sau pentru comunicarea între camere și este binevenit, indiferent că vorbim despre dotarea camerei de 3 stele sau chiar mai mult.

Consumabilele hoteliere sunt articole oferite oaspeților fără costuri suplimentare în vederea îmbunătățirii experienței generale a hotelului, oferind un confort suplimentar.



Consumabilele de baie pot varia în funcție de nivelul hotelului și de tipul de cazare oferit. Obicei, cele mai comune consumabile hoteliere sunt șampon, balsam, săpun, cască de duș, bețișoare de urechi etc. Extra se pot pune la dispoziția turiștilor și alte tipuri de facilități precum trusă de cusut sau aparat de ras pentru a se detașa de concurență. Consumabilele hoteliere se împart în două categorii: consumabile ambalate, de unică folosință, sau consumabile de baie cu sistem de reumplere. Fiecare prezintă avantaje și dezavantaje, iar alegerea unei variante este strict o opțiune personală a hotelului respectiv. Spre exemplu, consumabilele hoteliere de unică folosință precum săpunul solid, sticlulele cu șampon, gel de duș și balsam pot fi personalizate cu logoul hotelului, sunt mai elegante și se aruncă după utilizare. Dezavantajul pentru hotelieri constă în faptul că acestea trebuie înlocuite de fiecare dată când se eliberează camera, chiar dacă s-a folosit o cantitate modestă din acestea și pot fi sustrate de către vizitatori. Din punct de vedere al deșeurilor, și aici este o problemă deoarece sunt aruncate zilnic cantități enorme de ambalaje ale consumabilelor de baie provenite din industria hotelieră. Sistemele reutilizabile permit reumplerea dispenserelor de săpun lichid și șampon, cantitatea este ușor de urmărit de către personalul administrativ, sunt dotate cu sistem anti-furt și dispenserele eliberează o cantitate mică de soluție de curățat, ceea ce permite realizarea unor economii pe termen lung.

Iluminarea corectă a camerelor unui hotel este deosebit de importantă. De asemenea, trebuie să se țină cont și de iluminarea zonei de intrare și de cea a băii, folosind spoturi rotative integrate, lămpi de masă sau lampadare, cu consum redus de energie. Pentru camerele mai spațioase, este ideal să existe iluminare pe mai multe nivele.

Nu în ultimul rând, pentru a se asigura confortul pe toate planurile, toate detaliile contează, inclusiv izolarea fonica. Podeaua nu trebuie să scârțâie – de aceea trebuie să fie rezistentă la trafic intens. Iar de pe hol nu trebuie să se audă oaspeții discutând, de aceea este nevoie de izolare fonică. Aceste detalii pot fi decisive pentru întoarcerea (sau nu) a oaspeților la hotel.

Industria de ospitalitate se dezvoltă continuu și este nevoie de investiții permanente pentru a putea oferi servicii de înaltă calitate clienților, iar măsurile de securitate reprezintă un factor important. O măsură de siguranță care nu trebuie să lipsească este un detector de fum pentru a preveni producerea unui incendiu. Este foarte important ca finisajele să fie antifoc. De asemenea, securizarea ușilor de sticlă și folosirea camerelor de supraveghere sunt condiții obligatorii de securitate. Pentru a evita anumite accidente, pardoseala trebuie tratată corect pentru a nu fi alunecoasă și sistemul de iluminat trebuie să fie amplasat cu atenție.



Amenajarea receptiei, restaurantului este importanta. Receptia – lobby-ul – este primul element al hotelului cu care turistul intra in contact. Prima impresie pe care turiștii și o fac ține de recepție. De aceea, impactul vizual al recepției este enorm. Intrarea într-o încăpere trebuie sa atraga: culorile, formele, texturile. In amenajarea unei recepții, trebuie sa se aiba in vedere stilistica și durabilitatea în egală măsură. Pentru că zona este extraordinar de tranzitată, e nevoie de investestitii în pardoseli de calitate, rezistente la trafic intens. Acelasi lucru este valabil si in cazul restaurantului.

O camera de hotel dupa renovare se vinde mai scump, iar gradul de ocupare creste. Modernizarea unei camere de hotel de categorie medie costa aproximativ 5.000 euro, in timp ce amenjarea unei camere din categoria superior sau lux costa 10.000 euro.

Considerand numarul de spatii de cazare, la care se adauga receptia, restaurantul cu bucatarie si grup sanitar la parter, terasa, costul total cu dotarea acestora este in intervalul 200.000 – 350.000 euro, functie de categorie dotari, respectiv valoarea totala a investitiei totale fiind de aproximativ 6.000.000 – 7.000.000 lei, echivalent 1.200.000 – 1.400.000 euro, aferent proiect pentru hotel clasificat 3 stele / 4 stele. Valoarea exacta a investitiei se va stabili in baza proiectului, devizului care se va realiza de Concesionar

Cost echipare camera in functie de categorie

Dotare	cat. medie	cat. superioara
Finisaje – pereti/pardoseala	830.0 €	1,060.0 € (inclusiv montaj)
Usa Intrare si baie	950.0 €	1,500.0 € (inclusiv echipamente si montaj)
Mobilier (inclusiv montaj)	1,500.0 €	4,000.0 €
Paturi	700.0 €	1,400.0 €
Textile	400.0 €	700.0 €
Corpuri de iluminat	350.0 €	500.0 €
Echipamente	350.0 €	550.0 €
Inventar moale & alte obiecte	150.0 €	200.0 €
TOTAL	5,230.0 €	9,910.0 €

(Sursa: www.trendshrb.ro/tehnologii/cat-costa-amenajarea-si-echiparea-unei-camere-de-hotel/)



Autorizațiile necesare pentru realizarea investiției vor fi obținute de concesionar în maxim un an de zile de la încheierea contractului de concesiune.

Realizarea tuturor lucrărilor de amenajare, modernizare și de funcționare a imobilului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și privind protecția factorilor de mediu.

Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Termenele pentru realizarea investiției se va conforma autorizației sau altui act legal avizat și aprobat, emis în acest sens prin respectarea prevederilor legale, care nu va depăși 24 luni.

5. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței a fost calculat prin respectarea prevederilor Art. 307, alin.5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrative, "*(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redevenței cu durata concesiunii*".

Nivelul minim al redevenței a fost estimat în baza valorii de piață a bunului care face obiectul concesiunii. Calculul valorii de piață a fost estimat în baza Catalog COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu, în aplicația KostPlus, agreata ANEVAR, care se prezintă în Anexe.

De asemenea, s-a analizat și luat în considerare în termeni generali quantumul investiției necesare a se realiza, adică a efortului care revine în sarcina Concesionarului în raport cu efectele obținute din exploatarea bunului și durata concesiunii.

În urma calculului realizat a rezultat următoarea valoare minimă a redevenței:



Nr. Crt.	Obiectul concesiunii Denumire bun imobil	Abordarea prin cost excl. TVA		Valoarea de piata estimata propusa, excl. TVA		Limita minima a pretului concesiunii Redeventa		Limita minima a pretului concesiunii Redeventa	
		euro	lei	euro	lei	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Apartament 2	312.359 €	1.542.895 lei	312.359 €	1.542.895 lei	1.041 €	5.143 lei	12.494 €	61.716 lei
TOTAL				312.359 €	1.542.895 lei	1.041 €	5.143 lei	12.494 €	61.716 lei

Curs de schimb BNR 10.10.2022	4,0395 lei
Valorile raportate sunt exclusiv TVA	

Apartamentul 2 este imobil, compus din cadru (P+3), reprezentand hotelul si foierul mic, situat in incinta Casei Tineretului, rezultat in urma dezmembrarii.

Art. 17 Concesionarea terenurilor pentru constructii, Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente."

Art. 307 Modalități de exercitare a dreptului de proprietate publică al statului sau al unităților administrativ-teritoriale - Concesionarea bunurilor proprietate publică, Redevența, Codul administrativ, parte integrantă din Ordonanța de urgență 57/2019, alin. (5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzută la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:
a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
c) corelarea redevenței cu durata concesiunii."

Răspunderea privind analiza, evaluarea și concluziile din Studiul de Oportunitate, dar și modul de întocmire a acestuia revine exclusiv Evaluatului.

Concesionarul are obligația de a achita redevența conform condițiilor contractuale.

Redevența se va indexa anual de către Serviciul de Taxe și Impozite Locale al Mun. Campina cu rata inflației comunicată de către INSSE.

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

Concesiunea reprezintă contractul prin care una din părți, numită Concedent, transmite pe o perioadă determinată celeilalte părți, numită Concesionar, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe anuale.

Potrivit Art. 312, alin.1 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "(1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației".

Concesionarea imobilului ce constituie subiectul prezentului studiu de oportunitate se face prin aplicarea prevederilor legale în materie, respectiv atribuirea contractului de concesiune se va face în urma organizării procedurii licitației conform Art. 314 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Justificarea alegerii procedurii pentru care se optează este impusă de Legiuitor.

În prezenta procedură de concesionare nu poate fi aplicată atribuirea directă.



7. Durata estimată a concesiunii

Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. alin. "(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui. (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate. (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani".

Durata concesiunii: 25 ani.

8. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Procedura de concesionare cuprinde mai multe etape: aprobarea Studiului de oportunitate și a Documentației de atribuire, organizarea și finalizarea procedurii licitației, înscrierea în Cartea Funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, încheierea contractului de concesiune conform termenului legal.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii este conform acestor etape.

9. Declarația de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest Studiu de oportunitate sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților.

De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele prezentate, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la imobilul care face obiectul prezentului Studiu de oportunitate și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului Studiu de oportunitate nu are nici o legătură cu declararea în Studiu a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Răspunderea privind analizele, evaluările și concluziile din Studiul de Oportunitate, dar și modul de întocmire a acestuia revine exclusiv Evaluatoarei.



Intocmirea Studiului de Oportunitate s-a realizat cu respectarea dispozitiilor
din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400



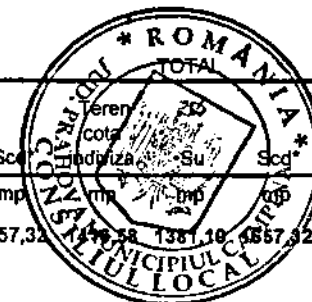
EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

10. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Bilantul suprafetelor
Anexa 3:	Abordarea prin cost
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. Crt.	Obiectul concesiunii Denumire bun imobil	Adresa	Nr. cad./ Nr.top.	Carte Funciara Nr.	Deschidere	Forma teren	Teren			Constructii			TOTAL			
							Cota exclusiva	Cota indiviza	TOTAL	Sc	Su	Scd*	Su	Scd*	TOTAL	
1	Apartment 2	Bd. Nicolae Balcescu Nr.50, Mun. Campina, Jud. Prahova, Etaj Parter + Etaj 1 + Etaj 2 + Etaj 3, Ap. 2	24690-C1-U2	24690 UAT Campina	Da	Aprox. dreptunghiulara	mp n/a	% n/a	mp 1416,58	mp 1416,58	mp n/a	mp 1381,10	mp 1657,32	mp 1416,58	mp 1381,10	mp 1657,32
TOTAL (mp)							n/a	n/a	1416,58	1416,58	n/a	1381,10	1657,32	1416,58	1381,10	1657,32

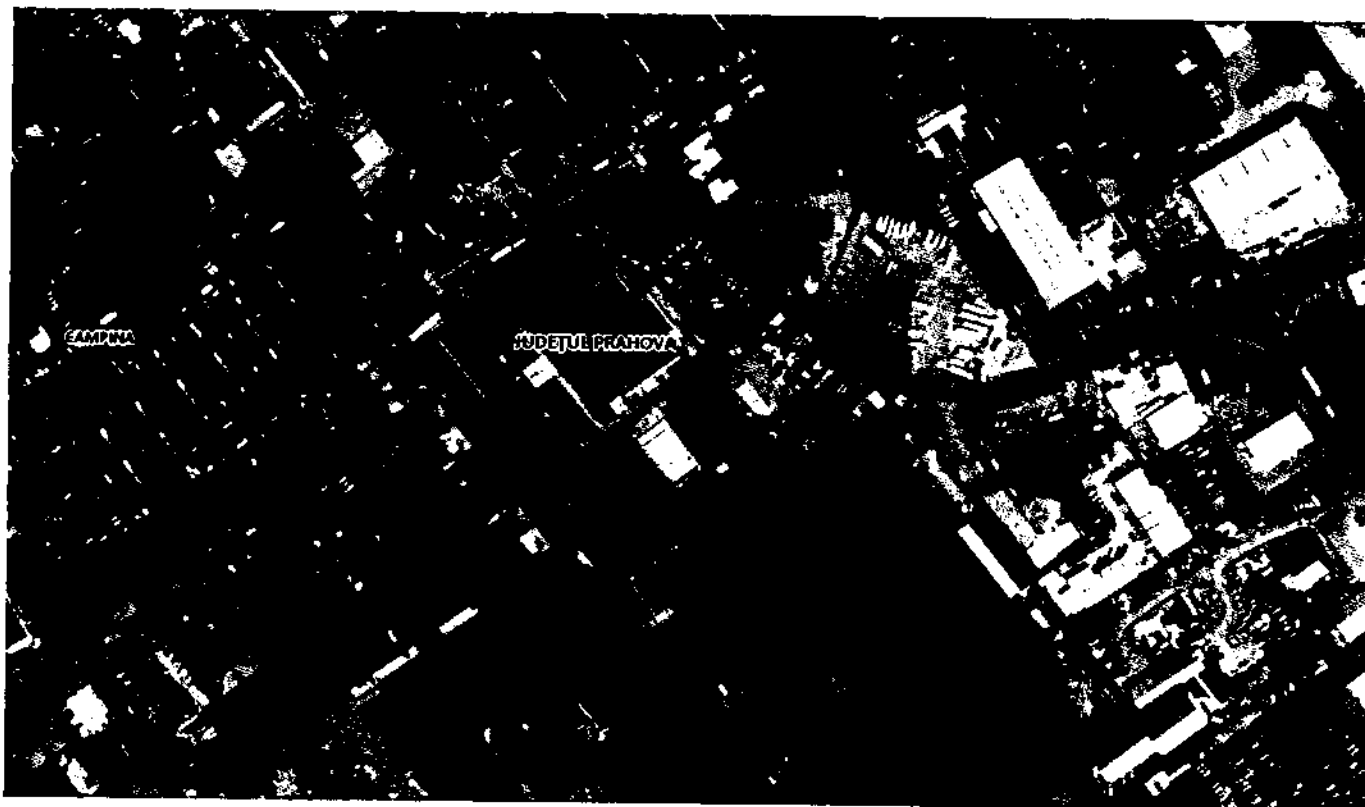


Conform Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr. 1008/12.01.2022, emis de OCPI PRAHOVA BCPI Campina.

Apartmentul 2 este imobilul, compus din cladire (P+3), reprezentand hotelul si foalerul mic, situat in incinta Casei Tineretului, rezultat in urma dezmembrarii. Bunul face parte din domeniul public al Municipiului Campina.

Conform Aviz ANRSPS Nr. 2484/25.07.2022 pentru bunul proprietate publica, ce face obiectul concesiunii, identificat cu nr. cad. 24690-C1-U2, inscris in Cartea Funciara Nr. 24690 a UAT Campina, denumit "Apartment 2 in suprafata utila de 1.381,1 mp, cote parti comune 18.29% si cota teren 1.416,58 mp, indiviza din 7.744,00 mp", acesta (obiectul concesiunii) NU se incadreaza in infrastructura sistemului national de aparare.

* Scd estimat de catre Evaluator in baza coeficient 1,2.



Apartment 2

Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/mobile/Harta.html>

Anexa 2: Bilantul suprafetelor

Nr. Crt.	Denumire	Nivel	Suprafata utila	Suprafata terasa / balcoane	Suprafata utila + terasa / balcoane
			mp	mp	mp
1	Apartament 2	Parter	373,60	7,70	381,30
		Etaj 1	314,80	23,80	338,60
		Etaj 2	312,40	23,80	336,20
		Etaj 3	373,30	27,60	400,90
		TOTAL	1374,10	82,90	1457,00

Conform Relevu Apartament Nr. 2 (Parter + Etaj 1 + Etaj 2 + Etaj 3) Scara 1:100, intocmit de catre Ing. Stoicescu Doina, la data 23.11.2020.

Conform acte - Relevu Apartament Nr. 2, Etaj 2, suprafata utila + balcoane este 345,2 mp.
Conform calcule efectuate de Evaluator, suprafata utila + balcoane, aferent Etaj 2, este 336,20 mp.

Conform Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr. 1008/12.01.2022, emis de OCPI PRAHOVA BCPI Campina, suprafata utila a imobilului denumit Apartament 2 este 1383,1 mp.

Conform calcule efectuate de Evaluator, suprafata utila a imobilului denumit Apartament 2 este 1374,10 mp, rezultata in urma adunarii suprafetelor din Relevu Apartament Nr. 2 (Parter + Etaj 1 + Etaj 2 + Etaj 3).

In evaluare a fost folosita suprafata conform acte.



Beneficiar raport: Municipiul Campina
 Destinatari: MUNICIPIUL CAMPINA
 Proprietate Evaluata: MUNICIPIUL CAMPINA
 PRAHOVA, CAMPINA, Bd. Nicolae Balcescu Nr.50

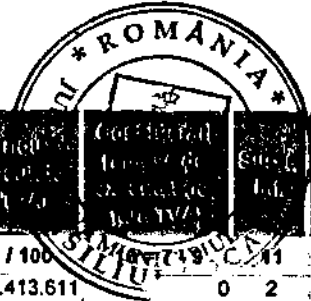
Data evaluarii: 10.10.2022 / Cure la data evaluarii: 4,939 LEI/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8



Anexa 3: Abordarea prin cost - evaluare constructii

Id	Identificator	Descriere	Suprafata	Tip	Etaj	Etaj	Cost de constructie (LEI)	Cost de constructie (EUR)	Cost net constructie (LEI)	Cost net constructie (EUR)	Coef. de corectie	Coef. de corectie	Coef. de corectie	Coef. de corectie	Coef. de corectie	Coef. de corectie
1	24690-C1-U2	Apartament 2	1982	S	40	40	1.657	5.510.340	1.115.566	72	0	0	1.542.895	312.359	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					1.657	5.510.340	1.115.566				1.542.895	312.359		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.														

FISA NR. 1 - Apartament 2



Index	Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	Unitate	Serie Finisaj	Cantitate	Coef. unitar de constructie (col. 6)	Cost de constructie (col. 7)	Coef. de utilitate (%)	Cost total utilitate (col. 9)	Coef. de actualizare (col. 10)	Cost total actualizat (col. 11)	Coef. de actualizare (col. 12)	
1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10	11	12		
1	8SHOTEL2S8E	Suprastructura hotel 2 stele S+P+8E: structura mixta, cadre si diafragme din beton armat		mp Ad	S	1657,32	852,95	1.413.611,05	100,00	1.413.611		0	2	134
2	ELHOTEL2S8E	Instalatii electrice hotel 2 stele S+P+8E		mp Ad	S	1657,32	565,11	936.568,07	100,00	936.568		0	2	134
3	IVHOTEL2S8E	Instalatii incalzire ventilatie hotel 2 stele S+P+8E		mp Ad	S	1657,32	378,41	627.146,44	100,00	627.146		0	2	134
4	SAHOTEL2S8E	Instalatii sanitare hotel 2 stele S+P+8E		mp Ad	S	1657,32	187,25	310.333,16	100,00	310.333		0	2	134
5	FHOTEL2S8E	Finisaj interior hotel 2 stele S+P+8E: zugraveii acrilice, faianta, usi furniruite, ferestre din aluminiu cu geam termopan si reflexiv, pardoseala gresie si mocheta. Fatada e placata cu marmura si zona principala este realizata cu un perete cortina.		mp Ad	S	1657,32	1.341,13	2.222.681,50	100,00	2.222.682		0	2	134
TOTAL FISA										5.510.340		5.510.340		0

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.Indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCŢIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ŞI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2021-2022) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Apartment 2

Nr. Crt.	Denumire element	Pondere P135/1999	Depr. Fiz. Ponderata	Depreciere functionala	Depreciere functionala
	Structura de rezistenta	0,6	60%	-	-
	Anvelopa	0,2	80%	-	-
	Finisaje	0,1	100%	-	-
	Instalatii	0,1	100%	-	-
1	Apartment 2	1,0	72%	-	-
	Stare fizica satisfacatoare				

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Obiectul concesiunii Denumire bun imobil	Abordarea prin cost excl. TVA		Valoarea de piata estimata propusa, excl. TVA		Limita minima a pretului concesiunii Redeventa		Limita minima a pretului concesiunii Redeventa	
		euro	lei	euro	lei	euro/luna	lei/luna		euro/an
1	Apartament 2	312.359 €	1.542.895 lei	312.359 €	1.542.895 lei	1.041 €	5.143 lei	12.494 €	61.716 lei
TOTAL				312.359 €	1.542.895 lei	1.041 €	5.143 lei	12.494 €	61.716 lei



Curs de schimb BNR 10.10.2022	4,9395 lei
Valorile raportate sunt exclusiv TVA	

Apartamentul 2 este imobilul, compus din cladire (P+3), reprezentand hotelul si foaierei mic, situat in incinta Casei Tineretului, rezultat in urma dezmembrarii.

Art. 17 Concesionarea terenurilor pentru construcții, Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente."

Art. 307 Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică al statului sau al unităților administrativ teritoriale - Concesionarea bunurilor proprietate publică, Redevența, Codul administrativ, parte integrantă din Ordonanță de urgență, 57/2019, alin. (5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

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

Raspunderea privind analizele, evaluarile si concluziile din Studiul de Oportunitate, dar si modul de intocmire a acestuia revine exclusiv Evaluatorului.

Anexa 5: Lista documentelor

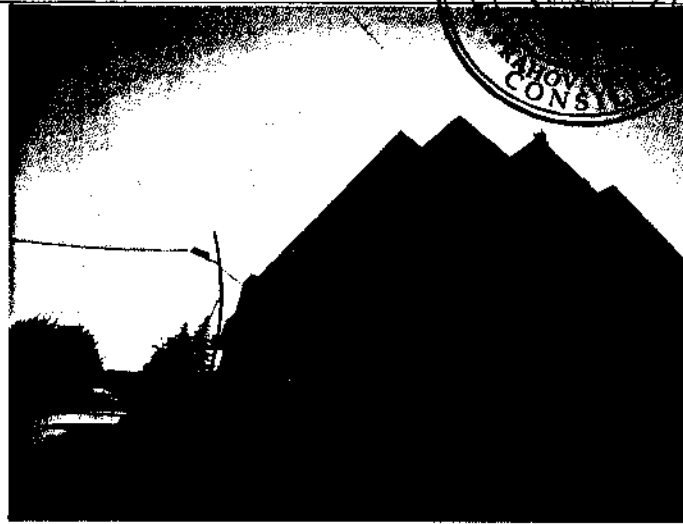
Nr. crt.	Data	Nr. cad.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	12.01.2022	24690-C1-U2	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Campina	Ref: 1008/12.01.2022	Domeniu Public
2	23.11.2020	24690	Relevu Apartament Nr. 2 (Parter + Etaj 1 + Etaj 2 + Etaj 3) Scara 1:100	Ing. Stoicescu Doina	Ref: 23.11.2020	-
3	25.07.2022	24690-C1-U2	Aviz ANRSPS pentru bunul proprietate publica "Apartament 2 in suprafata utila de 1.381,1 mp, cote parti comune 18.29% si cota teren 1.416,58 mp, indiviza din 7.744,00 mp"	ANRSPS	Ref: 2484/25.07.2022	Obiectul concesiunii NU se incadreaza in infrastructura sistemului national de aparare
4	16.04.2018 16.07.2018	24690-C1 23503 23502	Contract de administrare Act aditional la Contractul de administrare	Municipiul Campina Casa Tineretului	Ref: 10609/16.04.2018 19209/16.07.2018	Drept de administrare Casa Tineretului

**Lista documentelor lipsa**

Nr. crt.	Descriere
1	Certificat de Urbanism
2	Certificat de Performanta Energetica
3	Memoriu tehnic constructie

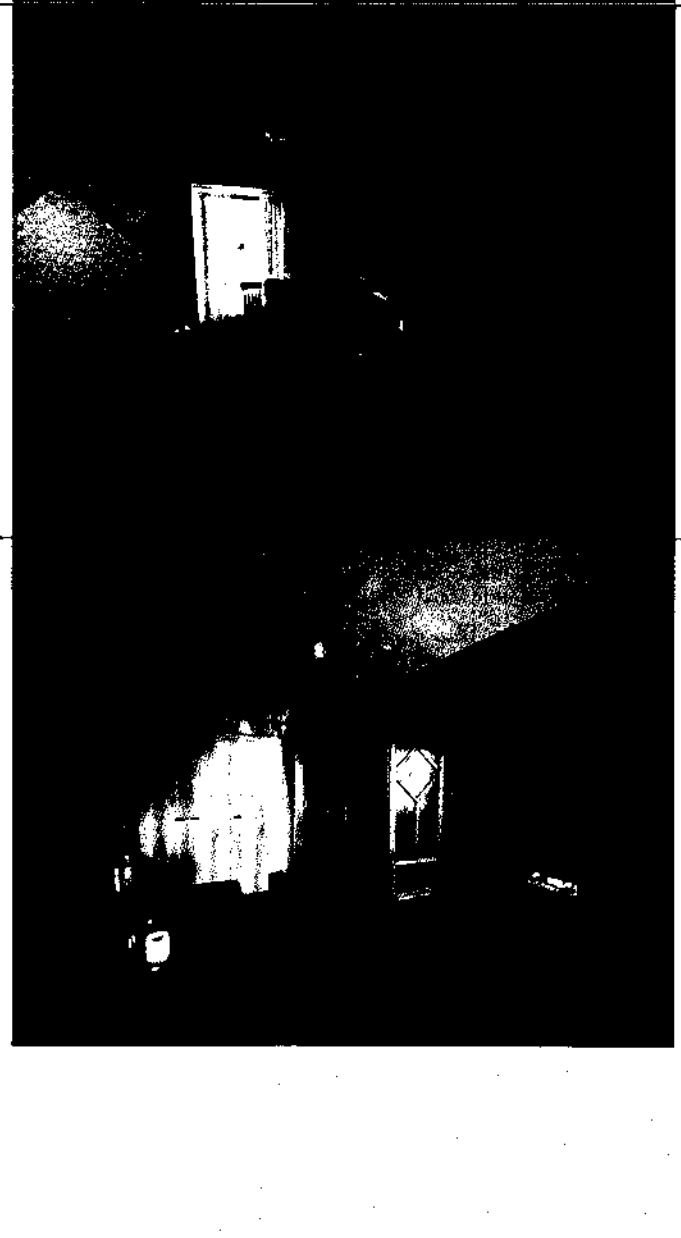
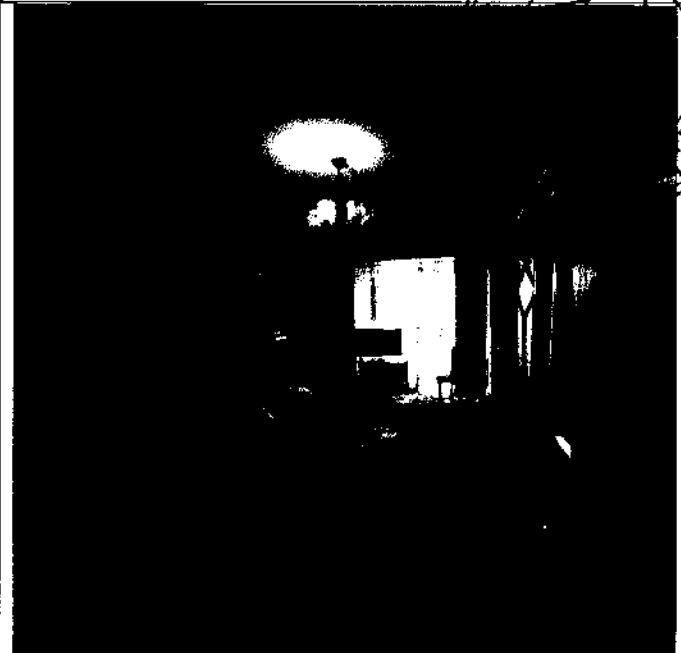
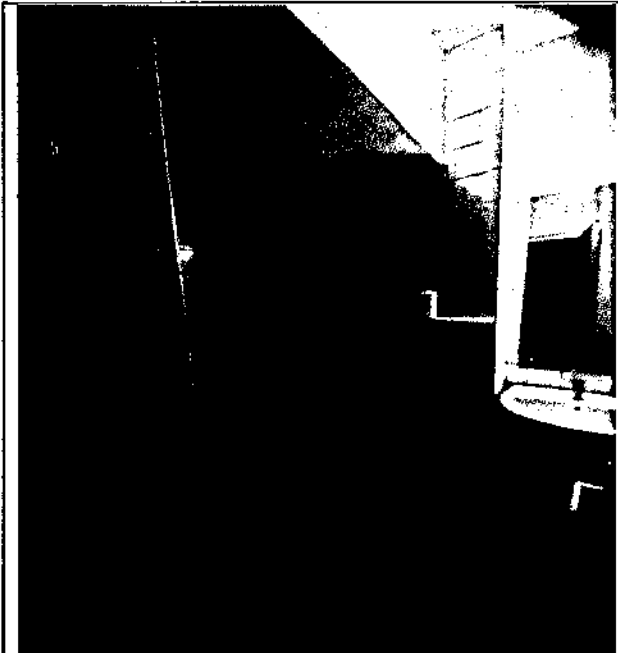


Anexa 6: Fotografii

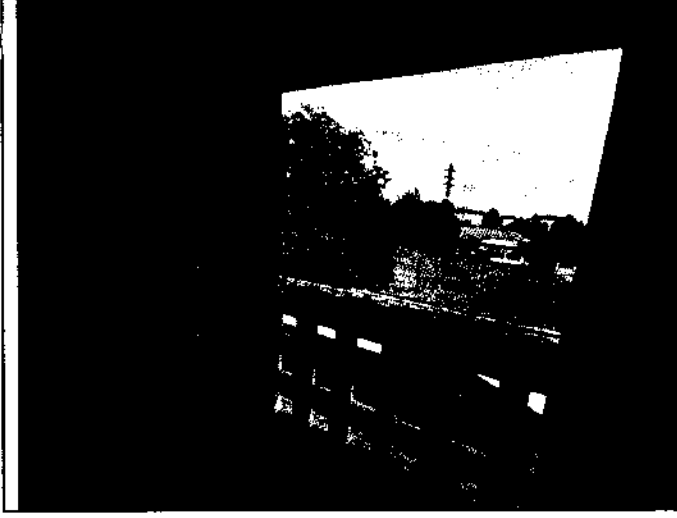
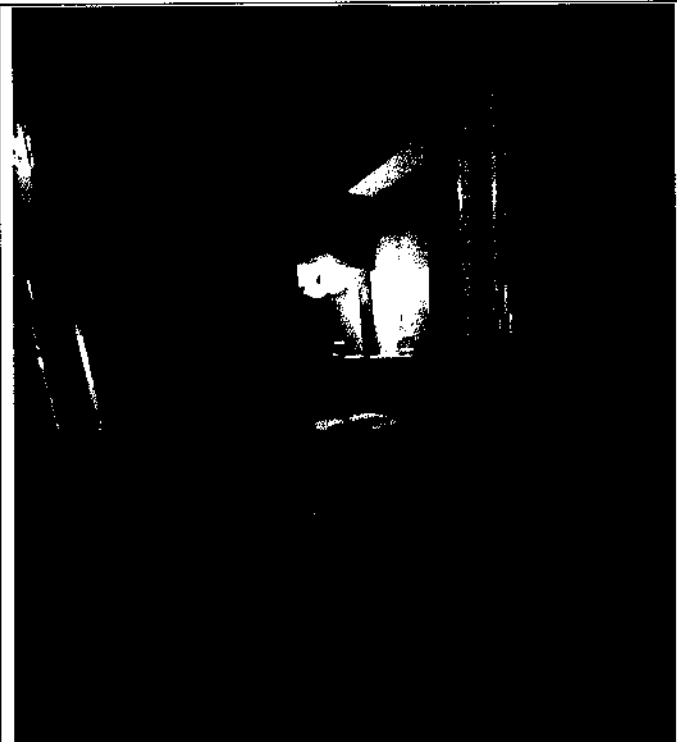


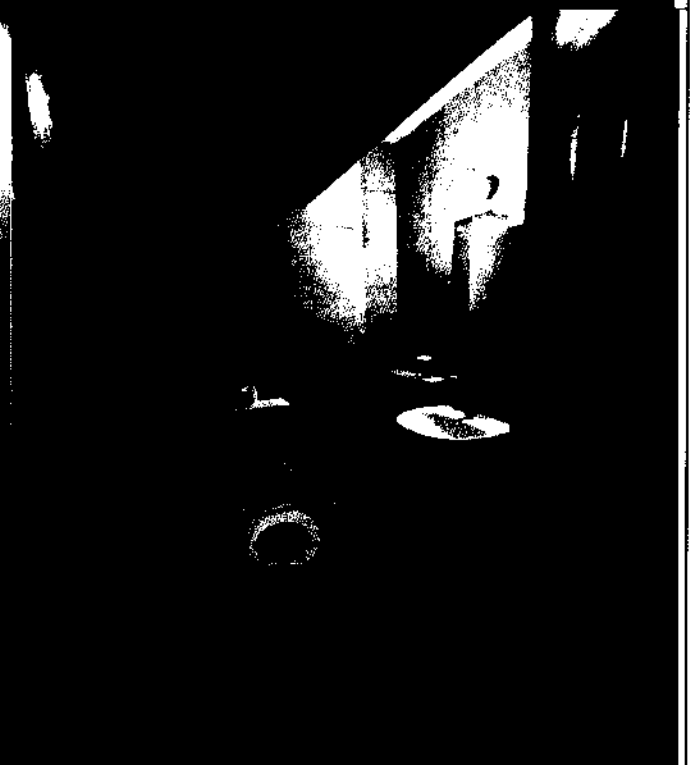
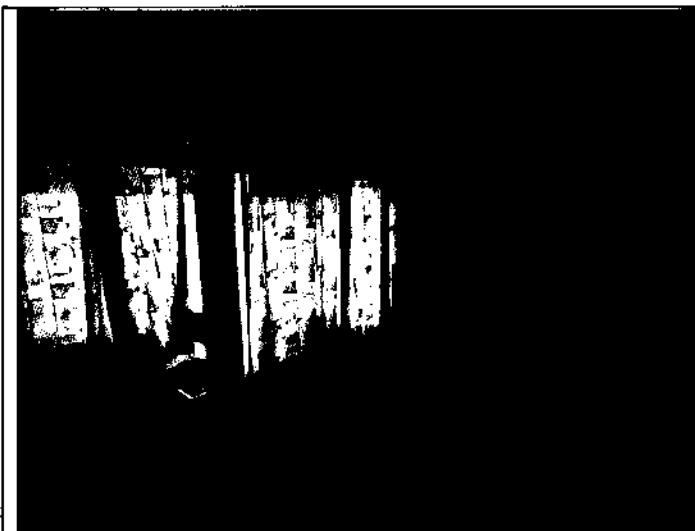
ROMANIA
INSTRUMENTAL
CAMPANA





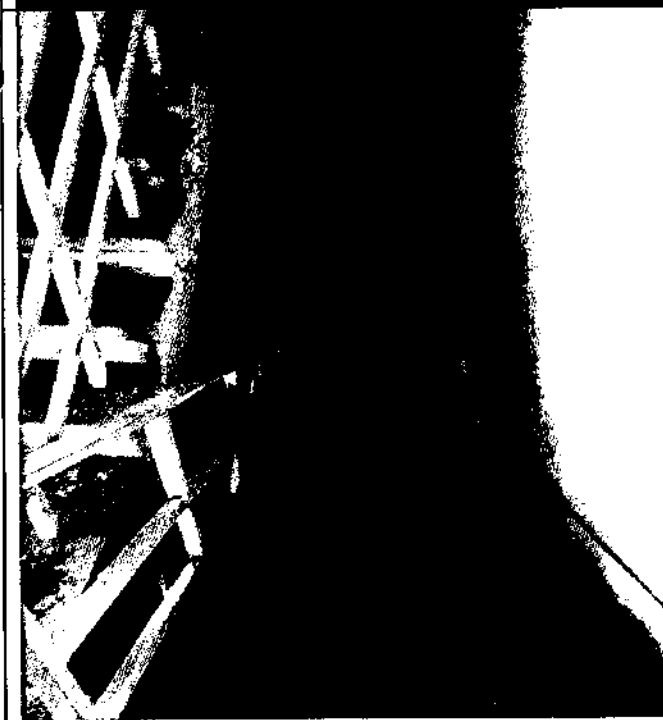
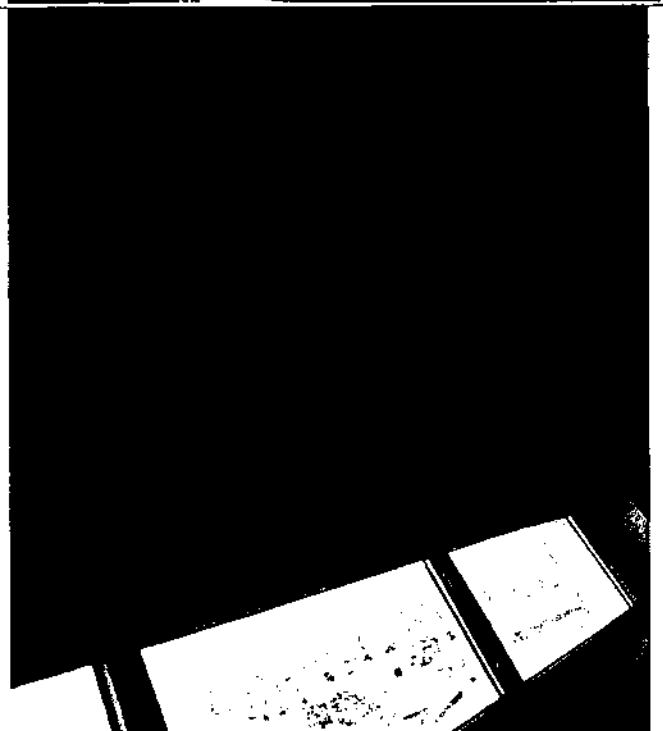
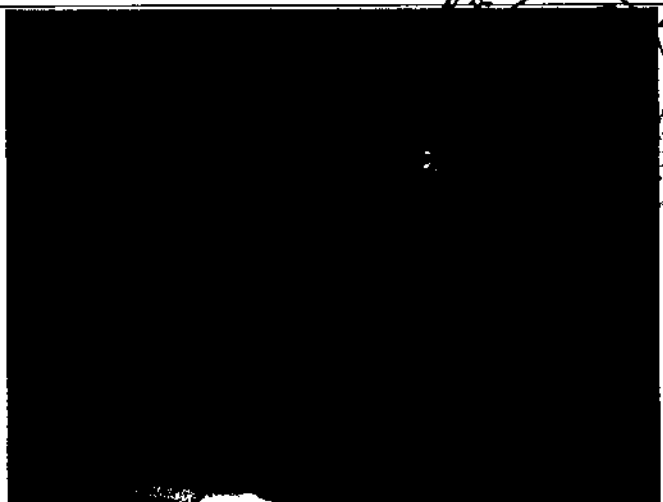
ROMANIA * ANIMATI
SOCIETATEA







ROMANIA *
CAMPINA *
1951

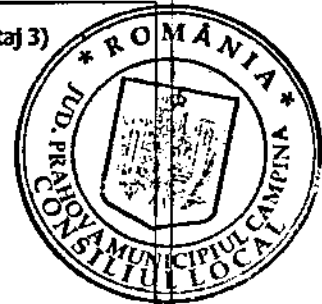


RELEVU APARTAMENT Nr. 2 (Parter + Etaj 1 + Etaj 2 + Etaj 3)

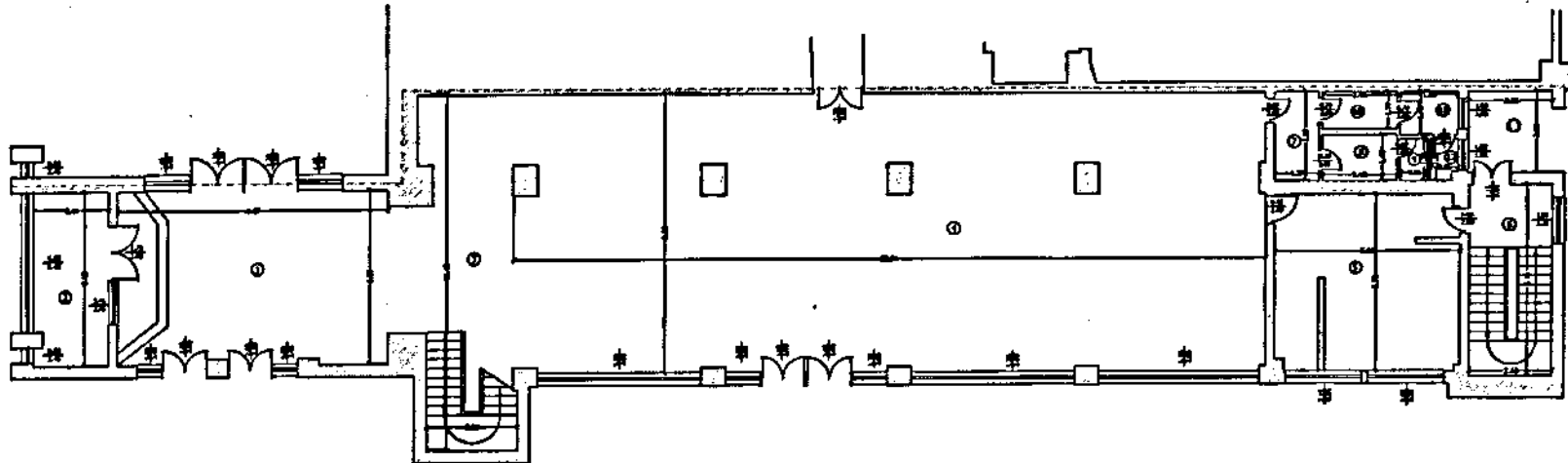
Scara 1:100

Nr. contract de executie	Suprafata (mp)	Adresa beneficiar
24690	7794,00	Min. Constructii, B-dul Nicolae Bălcescu nr. 26, parter + etaj 1 + etaj 2 + etaj 3, et. 2, Ind. Ploiesti
Casa Functionarilor nr.	S.A.T.	Comuna
Cost estimat (lei)	CF estimat	

24690-C1-U2



RELEVU PARTER



INCAPUTATE PARTER

Nr. incaputari	denumire incaputari	suprafata utile (mp)
1	hol	32,7
2	receptie	13,5
3	casa scari	32,3
4	foaier etc.	211,6
5	bucatarie	31,5
6	casa scari	16,0
7	hol	3,9
8	grup sanitar	3,5
9	W.C.	1,1
10	grup sanitar	2,9
11	grup sanitar	2,5
12	W.C.	1,1
Suprafata utile		273,6
13	terasa	7,7
Suprafata utila + terasa		281,3

Executat	Data	Receptionat	Data
Ing. Stoicescu Doina	23.11.2020	Marius Vilasnescu	
Doina Stoicescu		Marius Vilasnescu	

RELEVU APARTAMENT Nr. 2 (Parter + Eta 1 + Eta 2 + Eta 3)

Scara 1:100

No. cadastrel al terenului	Suprafata teren	Adresa terenului
24000	7700.00	Strada Ciampicilor, B-d-ului Nicolae Bălcescu, nr. 50, parter + etaj 1 + etaj 2 + etaj 3, etaj 2, faza Proiectare
Casa Proiectata subliniata cu		C.A.T.
Culorile scemelor subliniata (S)		CF individual

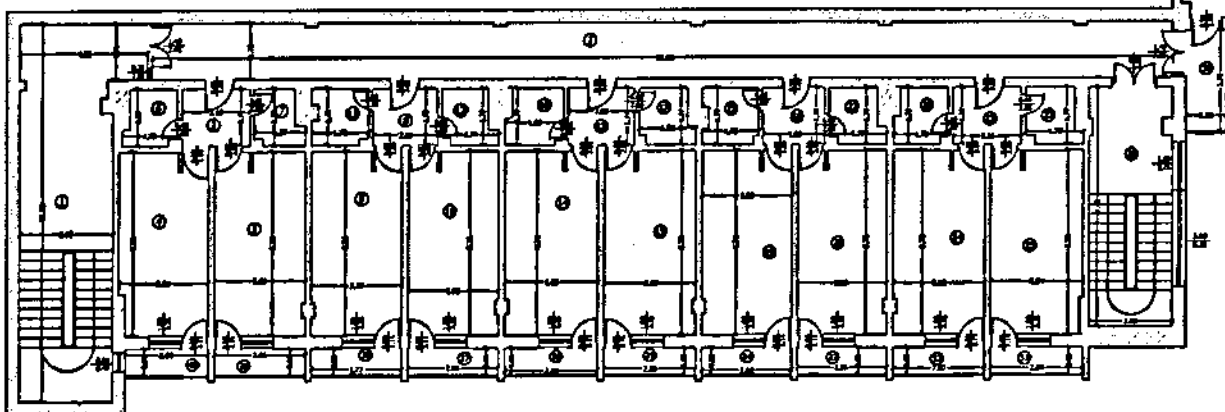
34690-C1-U2



RECAPITULARE ETAJ 3

Nr. incalzire	denumirea incalzirii	Suprafata etaj (m ²)
1	corp scara	25.8
2	hol	15.3
3	hol	3.9
4	coridor	25.4
5	coridor	26.0
6	hol	2.4
7	hol	2.4
8	hol	2.5
9	hol	15.8
10	coridor	15.0
11	coridor	1.0
12	hol	2.6
13	hol	2.6
14	hol	2.6
15	coridor	24.5
16	coridor	24.0
17	hol	2.0
18	hol	2.7
19	hol	2.7
20	hol	2.7
21	hol	2.7
22	hol	2.7
23	hol	2.7
24	coridor	24.1
25	coridor	24.1
26	hol	2.7
27	hol	2.7
28	corp scara	28.2
29	incalzire	27.7
Suprafata etaj		271.3
30	hol	2.8
31	hol	2.4
32	hol	2.4
33	hol	2.4
34	hol	2.4
35	hol	2.4
36	hol	2.4
37	hol	2.4
38	hol	2.4
39	hol	2.4
40	hol	2.2
Suprafata etaj-locuinta		438.8

RELEVU ETAJ 3



Emisora	Data	Receptant	Data
Ing. Stoicescu Dana	23.11.2020	Marius Vilsanescu	
Doina Stoicescu		Marius Vilsanescu	

RELEVU APARTAMENT Nr. 2 (Parter + Etaj 1 + Etaj 2 + Etaj 3)

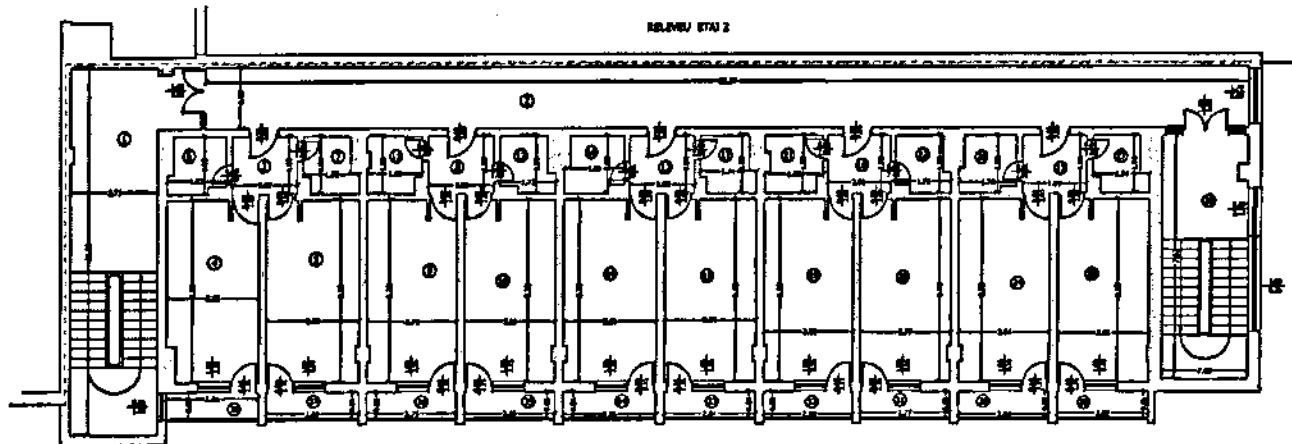
Scara 1:100

No. autorizat de constructii	Suprafata totala	Adresa localitatii
24690	7794,00	Blvd. Comunisti, 8-doi blocuri Balta, et. 3A, parter + etaj 1 + etaj 2 + etaj 3, et. 3, Act. Proiectie
Coeficientul de constructii	F.A.T.	Complet
Coeficientul de utilizare	Cl. rezidential	

24690-C1-U2



RELEVU ETAJ 2



RECAPITULARE ETAJ 2

No. Incalzire	denumire Incalzire	Suprafata (m ²)
1	chisla scarii	31,9
2	hol	61,3
3	hol	3,8
4	dormitor	15,8
5	dormitor	16,4
6	duc	2,9
7	W.C.	2,7
8	baie	3,6
9	dormitor	15,6
10	dormitor	15,8
11	W.C.	2,8
12	duc	2,7
13	hol	3,6
14	dormitor	16,3
15	dormitor	16,2
16	duc	3,8
17	W.C.	2,8
18	baie	3,6
19	dormitor	15,9
20	dormitor	15,6
21	W.C.	3,8
22	duc	2,7
23	baie	3,6
24	dormitor	16,2
25	dormitor	16,1
26	duc	3,9
27	W.C.	2,7
28	chisla scarii	31,7
Suprafata utile		321,9
29	balcon	2,4
30	balcon	2,4
31	balcon	2,3
32	balcon	2,4
33	balcon	2,4
34	balcon	2,4
35	balcon	2,4
36	balcon	2,4
37	balcon	2,3
38	balcon	2,4
Suprafata utile + balcoane		345,2

Expedit	Data	Recepent	Data
Ing. Petrusca Doina	23.11.2020	Marius Vilasnescu	

Doina
Stoicescu

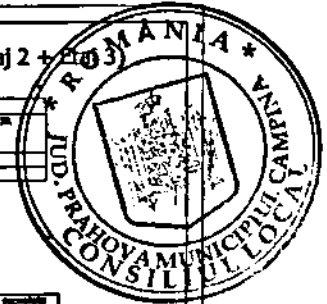
Marius Vilasnescu
Serviciu tehnic de
Balta Comunisti
Data 2020.11.23
13.14.26 10787

RELEVU APARTAMENT Nr. 2 (Parter + Etaj 1 + Etaj 2 + Etaj 3)

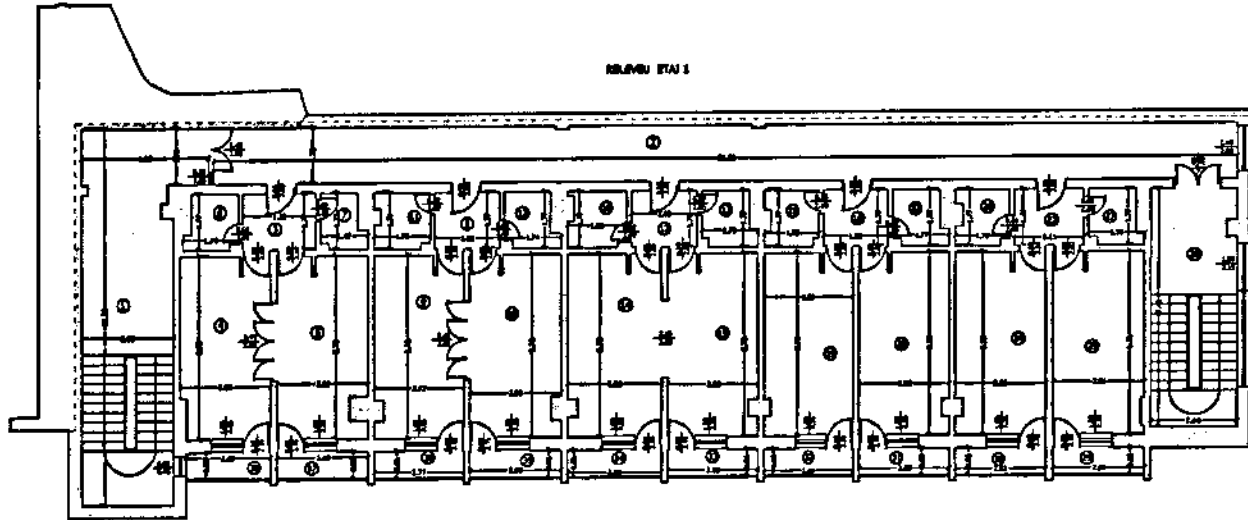
Scara 1:100

Nr. cadastral al apartamentului	24698	Adresa imobilului	Strada Comunisti, B-dul Nicolae Balcescu, nr. 28, parter + etaj 1 + etaj 2 + etaj 3, ap. 2, Juc. Pitesti
Tipul apartamentului (1)		W.C.	Complet
Tipul apartamentului (2)		Ci individual	

24698-C1-U3



PLANUL ETAJ 1



RECAPITULATIE ETAJ 1

Nr. Incalzire	Suprafata incalzire	Suprafata sala (m ²)
1	Living	25.3
2	Hall	3.0
3	Hall	3.0
4	Living	15.8
5	Living	15.8
6	Hall	2.8
7	W.C.	2.2
8	Hall	3.5
9	Living	15.7
10	Living	15.8
11	W.C.	2.9
12	Hall	2.8
13	Hall	3.8
14	Living	16.3
15	Living	15.9
16	Hall	3.0
17	W.C.	2.7
18	Hall	3.5
19	Living	15.9
20	Living	15.8
21	W.C.	2.9
22	Hall	2.7
23	Hall	3.7
24	Living	16.8
25	Living	16.2
26	Hall	2.8
27	W.C.	2.7
28	Living	16.3
Suprafata sala		214.8
29	Hall	2.4
30	Hall	2.4
31	Hall	2.4
32	Hall	2.4
33	Hall	2.4
34	Hall	2.4
35	Hall	2.4
36	Hall	2.4
37	Hall	2.4
38	Hall	2.2
Suprafata sala + balcon		238.8

Emisiant	Data	Receptant	Data
Ing. Stoianescu Doina	23.11.2020	Marius Vitanescu	
Doina Stoianescu		Marius Vitanescu	



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



Nr. 2484 PS/

PRIMARULUI MUNICIPIULUI CÂMPINA, JUDEȚUL PRAHOVA,
Domnul Ioan MOLDOVEANU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 26755 din 27.06.2022 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică „*Apartament 2 în suprafață utilă de 1.383,1 mp., cote părți comune 18.29% și cotă teren 1.416,58 mp., indiviză din 7.744,00 mp*”, situat în Casa Tineretului, bdul Nicolae Bălcescu nr. 50, parter + etaj 1 + etaj 2 + etaj 3, municipiul Câmpina, județul Prahova, identificat la poziția 5 cap. IV din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 48/22.03.2018 privind modificarea și completarea Cap. III, Punctul E și Cap. IV, Punctul A nr. crt. 2 și 5 din anexa la HCL nr. 99/2009, precum și art. 1, punctul 2 din Hotărârea Consiliului local nr. 87/30.06.2021 și înscris în Cartea funciară nr. 24690-C1-U2 a municipiului Câmpina, având numărul cadastral 24690-C1-U2 al imobilului situat în Casa Tineretului, bdul Nicolae Bălcescu nr. 50, parter + etaj 1 + etaj 2 + etaj 3, municipiul Câmpina, județul Prahova,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpina

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24690-C1-U2 Câmpina



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Câmpina, Bdul Nicolae Bălcescu, Nr. 50, Et. parter+etaj 1+etaj 2+ etaj 3, Ap. 2, Jud. Prahova
Părți comune: Intrare, instalații, suprafața de teren construit 2485.00mp. și suprafața de teren neconstruit 5259.00mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	24690-C1-U2	-	1.383,1	18.29%	1416.58 mp. indiviz din 7744.00 mp.	

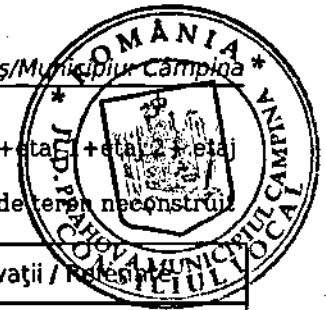
Apartamentul 2, compus din Su parter = 373.6mp (+ Su terasa = 7.7mp), Su etaj 1 = 314.8mp (+ Su balcoane 2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.2mp.), Su etaj 2 = 321.4mp (+ Su balcoane = 2.4+2.4+2.3+2.4+2.4+2.4+2.4+2.3+2.4+2.4mp.), Su etaj 3 = 373.3mp (+ Su balcoane = 3.8+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.2mp.), Cota parte indiviza din partile comune aferente este de 18.29%, Cota parte teren aferent este de 1416.58mp .indviz din 7744.00mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
30450 / 30/07/2021		
Act Notarial nr. 2252, din 28/07/2021 emis de NP Vasile Savulescu;		
B1	Se înființează cartea funciara 24690-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 24690-C1-U2/Câmpina, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 24690-C1 inscrisa in cartea funciara 24690-C1;	A1
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 1604, din 16/12/2009 emis de Guvernul Romaniei (act administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr. 58/7558/18-04-2012 emis de Primaria Mun. Campina);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPINA , domeniul public <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24690-C1/Câmpina, Inscrisa prin incheierea nr. 5831 din 27-APR-12;</i>	A1
Act Administrativ nr. 5831, din 27/04/2012 emis de BCPI CAMPINA;		
B3	se îndreapta eroarea materiala strecurata in Inch. 5831/2012, in sensul ca imobilul se afla in domeniul public al MUNICIPIULUI CAMPINA si nu in domeniul privat al MUNICIPIULUI CAMPINA cum din eroare a fost scris <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24690-C1/Câmpina, Inscrisa prin incheierea nr. 15197 din 07-JUN-18;</i>	A1
Act Administrativ nr. 12599, din 07/05/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA; Act Administrativ nr. 10609, din 16/04/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA; Act Administrativ nr. 29205, din 16/07/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA; Act Administrativ nr. 19209, din 16/07/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA;		
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CASA TINERETULUI <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24690-C1/Câmpina, Inscrisa prin incheierea nr. 19669 din 17-JUL-18;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cămpina, Bdul Nicolae Bălcescu, Nr. 50, Et. parter+etaj 1+etaj 2+etaj 3, Ap. 2, Jud. Prahova
Părți comune: Intrare, instalatii, suprafata de teren construit 2485.00mp. si suprafata de teren neconstruit 5259.00mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații /
A1	24690-C1-U2	-	1.383,1	18.29%	1416.58mp, indiviz din 7744.00mp.	

Apartmentul 2, compus din Su parter = 373.6mp (+ Su terasa = 7.7mp), Su etaj 1 = 314.8mp (+ Su balcoane 2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.2mp.), Su etaj 2 = 321.4mp (+ Su balcoane = 2.4+2.4+2.3+2.4+2.4+2.4+2.4+2.3+2.4+2.4mp.), Su etaj 3 = 373.3mp (+ Su balcoane = 3.8+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.4+2.2mp.), Cota parte indiviza din partile comune aferente este de 18.29%, Cota parte teren aferent este de 1416.58mp .indviz din 7744.00mp.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/01/2022, 13:29