

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 494

din 29.08.2019

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a bunului denumit generic „Centrală termică”, compus din construcția C1 – centrală termică, cu o suprafață construită de 267,00 mp și terenul aferent în suprafață de 581,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Rahovei nr. 351, în vederea realizării unui obiectiv economic.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Viceprimar Jantea – Crican Alexandru;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului Mocanu Florin în calitate de administrator al societății ALLROGUE FITNESS S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 25149/06.08.2019;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, Direcției Finanțelor Publice Locale și Direcției Arhitect Șef, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 861 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 245/30.06.2017 și H.C.L.M. nr. 19/31.01.2019;

În baza art. 129 alin. (1), alin.(2) lit. c), alin.(6) lit. a), art. 108 lit. c), art.297 alin.(1) lit.c) și art. 332 – 352 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a bunului denumit generic „Centrală termică”, compus din construcția C1 – centrală termică, cu o suprafață construită de 267,00 mp și terenul aferent în suprafață de 581,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Rahovei nr. 351, în vederea realizării unui obiectiv economic, având datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și publicitate imobiliară pentru schimbarea destinației, în funcție de obiectivul economic convenit, cad în sarcina adjudecatarului.

Art.3 Cheltuielile necesare eventualelor lucrări de construire/desființare pentru schimbarea de destinație, cad în sarcina adjudecatarului.

Art.4 Toate investițiile rămân în proprietatea Municipiului Brăila la expirarea duratei contractuale, fără plată.

Art.5 Amplasamentul imobilului prevăzut la art. 1 se identifică în planul de amplasament, conform **anexei nr.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6 (1) Se aprobă **Caietul de sarcini** prevăzut în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul Caietului de sarcini, în cuantum de **300,00 lei** și garanția de participare în cuantum de **1302,00 lei**. Adjudecatarul licitației are obligația ca în termen de maxim 20 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatului licitației să constituie în favoarea Municipiului Brăila o garanție de bună execuție a contractului în cuantum egal cu valoarea chiriei licitate pe 2 (două) luni. După constituirea acestei garanții și semnarea contractului de închiriere și a procesului – verbal de punere în posesie, adjudecatarul va putea solicita returnarea garanției de participare. În cazul în care procedura mai sus prezentată nu este îndeplinită, garanția de participare se pierde și licitația se reia.

Art.7 Se aprobă prețul de pornire la licitație pentru imobilul (teren+construcție) în cuantum de **1,12 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare întocmit de expert evaluator A.N.E.V.A.R. Dinu Valerica, prevăzut în **anexa nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8 Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de rata inflației.

Art.9 Închirierea imobilului (teren+construcție) se realizează pe o perioadă de **5 ani**.

Art.10 Locatarul are obligația de a desfășura activitate economică în spațiul închiriat, cu respectarea tuturor prevederilor incidente, inclusiv obținerea avizului de funcționare.

Art.11 Adjudecatarul are obligația respectării unui drept de servitute gratuit la instalațiile și echipamentele aflate în proprietatea Municipiului Brăila și în administrarea Companiei de Utilități Publice „Dunărea” Brăila.

Art.12 Adjudecatarul are obligația respectării cu strictețe a condițiilor impuse prin certificatul de urbanism nr. 1570/28.08.2019.

Art.13 Se desemnează **domnii consilieri locali Căprariu Lucian și Gojan Petru**, ca membri titulari și domnii consilieri locali **Popescu Răzvan și Caranica George – Marius**, ca membri supleanți în Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea imobilului, ce va fi constituită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Brăila, conform art.338 din Codul administrativ.

Art.14 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
JANTEA - CRICAN ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
DRĂGAN ION

DATE DE IDENTIFICARE
ale bunului aparținând domeniului public

Cap.D Sisteme de alimentare cu energie termică, cu terenuri aferente

Nr Crt.	Codul de clasifi care	Denumire bunului	Elemente de identificare	Anul dării în folosin ță	Valoare de Inventar lei	Situația Juridică
117	1.6.5.	Centrala Termica Rahova	Strada Rahovei nr.351 Lotul 1 C1-centrala termica Suprafata construita=267,00mp Suprafata teren=581,00mp. Lotul 2 C2- cladire hidrofor Suprafata construita=69,00mp C3-anexa Suprafata construita=26,00mp Suprafata teren=140,00mp. Suprafata totala construita =362,00 mp Supraafata totala teren=721,00 mp		307.275,00 82.255,00	

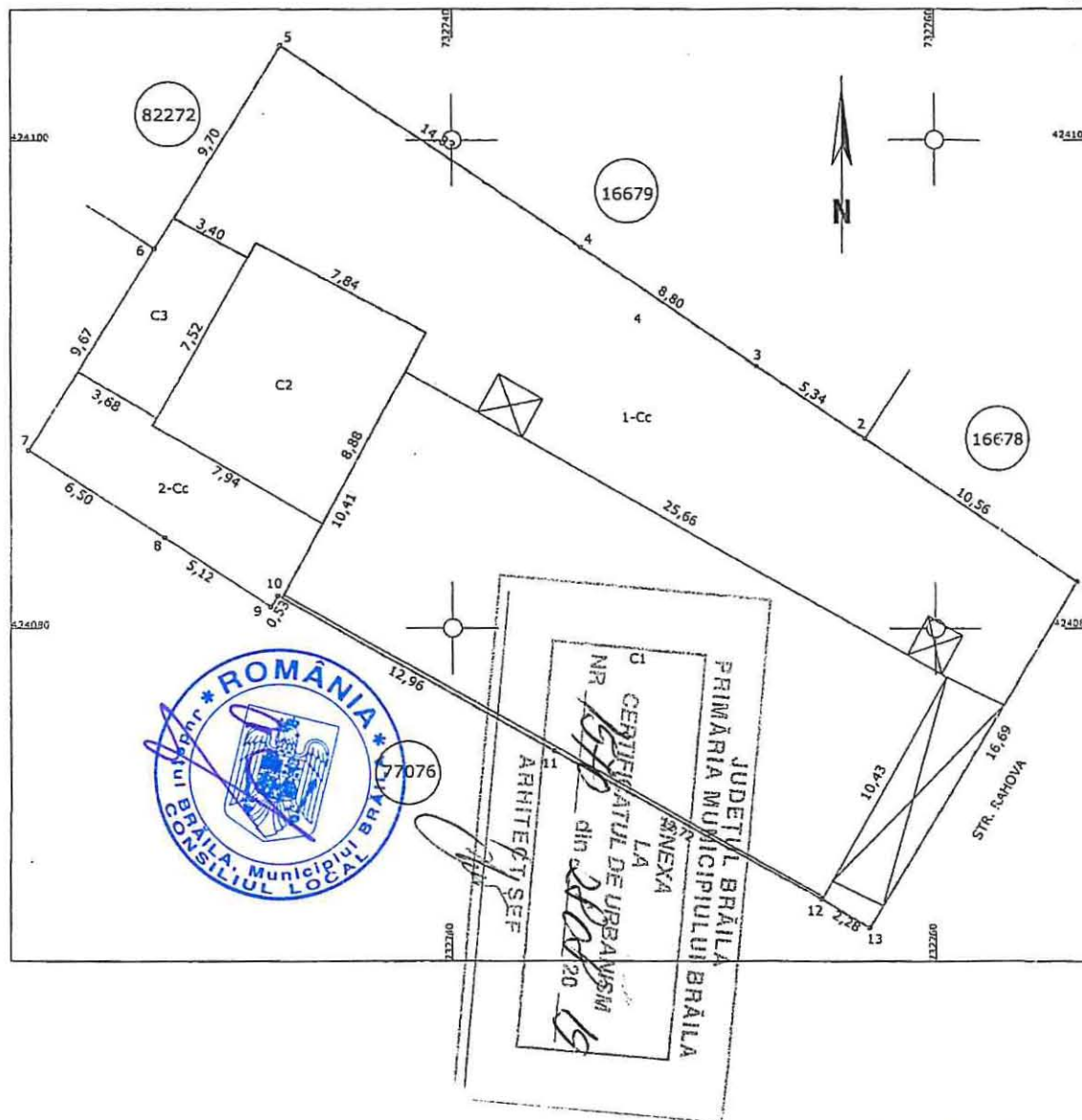
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Scara 1:200

Anexa nr.2
Lotul nr. 494 129.08.2019

Nr.cadastral	Supr. masurata	Adresa Imobilului	O.C.P.I. BRAILA
	721 mp	MUN.BRAILA, STR. RAHOVA, NR.351	
Carte Funciara Nr.		U.A.T	BRAILA
			Nr. R.G.I.....



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	581	1-2-3-4-5 GARD TABLA; 5-6-7 GARD ZIDARIE SI PLACI BETON
2	Cc	140	7-8 C-TII; 8-9-10-11-12-13 NEMATERIALIZAT
TOTAL		721	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol - mp	Mentuni
C1	CIE	267	S. construita desf. = 267 mp, - 1 - NIVEL - PARTER
C2	CIE	69	S. construita desf. = 69 mp, - 1 - NIVEL - PARTER
C3	CA	26	S. construita desf. = 26 mp, - 1 - NIVEL - PARTER
TOTAL		362	

Suprafata total masurata = 721 mp

PRESEDINTE DE SEDINTA

Executant SC Cadconstru SRL Confirm executarea masuratorilor la teren, corectarea documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Data: IULIE 2019	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral Data:.....
--	--



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
-PRIMAR-

SE APROBĂ,
PRIMAR,

Viorel Marian Dragomir

CAIET DE SARCINI AL ÎNCHIRIERII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. ____/_____, privind scoaterea la licitație publică în vederea închirierii a imobilului compus din construcția C1-centrală termică cu o suprafață construită de 267,00 mp și teren în suprafață totală de 581,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Str. Rahovei, nr. 351, în vederea desfășurării de activități economice.

În baza prevederilor Cod Civil – cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul cu modificările și completările ulterioare și O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se organizează licitația publică în data de _____.

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitația se organizează pentru închirierea imobilului ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Str. Rahovei, nr. 351, compus din teren în suprafață de 581,00 mp, și construcția C1-centrală termică cu o suprafață construită de 267,00 mp, în vederea desfășurării de activități economice, conform Certificatului de Urbanism nr. 1570/28.08.2019.

Destinația bunului este aceea de obiectiv economic.

1.2. Forma licitației

Licitația va fi publică. Caietul de sarcini se poate achiziționa numai pe suport hârtie, în urma depunerii de către persoana interesată a unei cereri la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Brăila, cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____.

Persoanele interesate pot viziona spațiul până în preziua licitației, în urma depunerii unei solicitări scrise la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Brăila, Piața Independenței, nr. 1, în cadrul programului de funcționare al instituției, cu cel puțin 24h înainte de data vizionării.

1.3. Durata contractului de închiriere

Imobilul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini se atribuie pe o durată de 5 ani începând cu data semnării contractului.

1.4. Prețul închirierii

Prețul de pornire al licitației este de _____ lei/mp/lună, conform H.C.L.M. Brăila nr. _____, pornit de la raportul de evaluare.

Prețul închirierii se actualizează anual de către locator, în prima lună a fiecărui an fiscal, în funcție de rata inflației.

Prețul chiriei se achită anticipat trimestrial, la serviciul de specialitate al autorității locale.

Neachitarea acesteia timp de 2 trimestre consecutiv, conduce la rezilierea contractului unilateral, fără intervenția instanțelor judecătorești, sumele restante urmând a fi recuperate conform prevederilor legale în vigoare.

CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

2.1. Pot participa la licitație ofertanți persoane juridice române sau străine.

2.1.1. Documentele de calificare obligatorii pentru persoane juridice sunt următoarele:

- a) formular informații generale (model anexa 1);
- b) formular de participare la licitație (model anexa 2);
- c) copie de pe certificatul de înregistrare al societății eliberat de O.R.C.;
- d) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (original sau copie legalizată);
- e) statutul societății/actul constitutiv al societății (copie xerox);
- f) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- g) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- h) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente (original sau copie legalizată);
- i) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de _____,00 lei (copie);
- j) dovada achitării caietului de sarcini (copie)
- k) declarație privind eligibilitatea (model anexa 3);
- l) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
- m) planșă desenată cu propunerea legată de investiții semnată și stampilată de un proiectant autorizat înscris în Tabloul Național al Arhitecților în sensul Legii

- nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (original);
- n) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexa 5);
 - o) acordul de prelucrare a datelor cu caracter personal (model anexa 6)
 - p) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de închiriere anexă la caietul de sarcini
 - q) declarație că va anunța autoritatea publică locală imediat de situația insolvenței sau falimentului firmei
 - r) extrasul de cont la zi constituind dovada deținerii sumei de minim 15.000 lei (original)

Neprezentarea unui document din cele menționate mai sus, precum și prezentarea certificatelor cu debite, conduce la descalificarea ofertanților.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile aparținând Municipiului Brăila în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Ofertele se redactează în limba română.

Pentru ofertanții persoane juridice străine documentele se prezintă în limba română, fiind acceptate doar traduceri legalizate ale documentelor întocmite într-o limbă străină.

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Brăila, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul interior, în care se introduce oferta propriu-zisă (*formularul ofertă de preț, model anexa nr. 7*) și se va sigila, se înscrie denumirea și sediul social al ofertantului.

Plicul interior, sigilat, împreună cu documentele obligatorii de participare la licitație se vor introduce în plicul exterior.

Pe plicul exterior sigilat se va specifica ***“Pentru închirierea prin licitație publică a imobilului ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Str. Rahovei, nr. 351, compus din teren în suprafață de 581,00 mp și construcția C1-centrală termică cu o suprafață construită de 267,00 mp, în vederea desfășurării de activități economice”***.

Pe plic se va menționa, de asemenea, ***“A nu se deschide înainte de data ____, ora ____”***.

Împreună cu documentele obligatorii, în plicul exterior se va introduce și un opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse menționând la fiecare document dacă este în original, în copie legalizată sau copie.

Plicul se va depune la Registratura Primăriei Municipiului Brăila doar în ziua licitației înainte cu cel puțin 15 minute de ora începerii licitației.

Ofertantul își asumă întreaga responsabilitate pentru înregistrarea ofertei sale până la data și ora limită.

Ofertele înregistrate după termenul limită de primire vor fi înapoiate nedeschise pe bază de solicitare scrisă și depusă la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Brăila.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE, CU STRIGARE

3.1. Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar la data de _____.

Termenul limită de depunere a ofertelor _____, ora _____, la **REGISTRATURA** Primăriei Municipiului Brăila, Piața Independenței, nr. 1.

Ofertele depuse la o altă adresă, precum și cele care sunt depuse după data limită se consideră respinse și se returnează nedeschise.

Deschiderea licitației în data de _____, ora _____, la sediul Primăriei Municipiului Brăila.

În ziua de _____, ora _____ precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de evaluare, participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii, după caz.

· Licitația este valabilă dacă s-au depus cel puțin **2 oferte**.

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către comisia de evaluare numită prin dispoziția Primarului Municipiului Brăila nr. _____.

Comisia de evaluare, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența tuturor documentelor de participare solicitate.

Licitația poate continua numai după ce comisia constată că sunt îndeplinite cumulativ condițiile de calificare de către cel puțin 2 ofertanți.

Documentele obligatorii/ofertele depuse constituie arhivă la dosarul licitației și pot fi returnate ofertanților numai în copie urmare unei solicitări scrise în acest sens.

Organizatorul poate exclude unii ofertanți de la licitație dacă aceștia sunt dovediți că dețin informații asupra valorilor oferite de către alți ofertanți, au stabilit înțelegeri între ei pentru obținerea unor taxe, au stabilit sume mai mici decât cele de pornire și pot împiedica promovarea concurenței reale între ofertanți.

Se consideră ofertant calificat ofertantul care a depus documentația completă și îndeplinește cerințele de calificare solicitate, în caz contrar ofertantul fiind descalificat.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Președintele comisiei dă citire încunoștințarilor și publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Comisia de evaluare întocmește procesul verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse de ofertanți, în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor, ofertanții prezenți, ofertanții respinși, ofertanții acceptați, respectiv observații ale ofertanților respinși.

Procesul verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare se va semna de către comisia de evaluare și va fi însoțit de către ofertanți prin semnătură și aplicarea ștampilei. O copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant.

Lista ofertanților declarați calificați, care vor fi invitați la etapa a 2-a a licitației precum și data și ora desfășurării acesteia se aduce la cunoștința participanților prezenți verbal de către președintele comisiei, ori prin afișarea acestei liste pe ușa sălii de licitație.

Ofertanții descalificați/respinși pot depune contestație împotriva deciziei comisiei de evaluare ori a modului de organizare și desfășurare a acestei prime etape a licitației în condițiile prevăzute la Capitolul V CONTESTAȚII.

Urmare desfășurării primei etape, în prezența comisiei de evaluare, participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii după caz, pentru desfășurarea celei de a 2-a etape a licitației.

Licitația poate continua numai după ce comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de calificare de către cel puțin 2 ofertanți.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Președintele comisiei de evaluare conduce licitația astfel:

- anunță prețul de pornire la licitație de _____ lei/mp/lună, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță condițiile de adjudecare
- deschide plicurile interioare și anunță tare și clar suma oferită de fiecare participant;
- analizează împreună cu comisia de evaluare ofertele de preț stabilind punctajul fiecărei oferte, după criteriile de mai jos:

Nr. crt.	Criteriu	Punctaj maxim
1	Cel mai mare nivel al chiriei*	40 puncte
2	Capacitatea economico-financiară a ofertanților**	20 puncte
3	Protecția mediului înconjurător***	10 puncte
4	Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat****	30 puncte

*Valoarea maximă se acordă ofertei celei mai mari, iar celelalte oferte vor primi punctaj proporțional

** Valoarea maximă se acordă ofertantului care prezintă extrasul de cont la zi constituind dovada deținerii sumei de minim 15.000 lei (original)

*** Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă prin declarația privind asumările legate de proiect amenajarea unui număr de 10 locuri de parcare cu asigurarea unui procentaj de 10% spațiu verde (anexa nr. 4)

**** Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă prin declarația privind asumările legate de proiect ca termen de realizare a investiției până la 12 luni, termenele de realizare a investiției peste 12 luni se vor puncta cu 0 puncte (anexa nr. 4)

- în cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta

- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care realizează cel mai mare punctaj;

- președintele comisiei de evaluare anunță adjudecatarul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de licitație care va fi semnat de către comisie și va fi însoțit de către ofertanți prin semnătură și aplicarea ștampilei. O copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant.

În termen de 1 zi lucrătoare de la adjudecarea licitației, comisia de evaluare va întocmi un raport al procedurii, pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare Primăria Municipiului Brăila informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii, cât și pe ofertantul câștigător despre acceptarea ofertei prezentate.

În cazul în care nu este desemnat un adjudecatar și licitația va fi reluată, organizarea următoarelor etape de licitație se va desfășura la intervale de minim 20 de zile de la fiecare etapă. Modul de desfășurare al următoarelor etape de licitație este guvernat de aceleași condiții ca și prima etapă, conform prezentului caiet de sarcini. La sfârșitul fiecărei etape de licitație comisia de evaluare va întocmi un proces verbal în care se vor preciza și eventualele contestații.

Dovada efectuării procedurii de publicare și afișare va fi anexă la documentația de licitație.

Garanția de participare se pierde în cazul în care:

1. participantul își reține oferta după ce a fost declarat calificat;
2. adjudecatarul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 40 de zile de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului.

Garanția de participare pierdută în cazul în care adjudecatarul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 40 de zile de la data de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului se constituie venit la bugetul local prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale urmare înștiințării în acest sens de către Compartimentul Contracte din cadrul Direcției Patrimoniu.

Prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale, participanților descalificați, celor necâștigători ai licitației, li se restituie garanțiile de participare în urma cererii depuse la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

Prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de închiriere, se poate constitui drept plată în avans din chiria pe care o are de achitat, în urma cererii depuse în acest sens la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

Adjudecatarul are posibilitatea să solicite returnarea garanției de participare numai după semnarea contractului de închiriere, a procesului verbal de punere în posesie și constituirea garanției de bună execuție.

Amânarea licitației are loc și se comunică celor interesați în cazurile în care:

- la licitație s-a prezentat un singur ofertant;
- la licitație este declarat eligibil doar un singur ofertant;
- la licitație s-a prezentat o singură ofertă
- la licitație nu s-a prezentat nici o ofertă.

3.2. Garanția de participare

Garanția de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Garanția de participare este de _____,00 lei și se achită prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

3.3. Garanția de bună execuție

Participantul declarat adjudecatar are obligația ca în termen de maxim 20 zile de la de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului, să constituie în favoarea Municipiului Brăila o garanție de bună execuție a contractului în cuantum egal cu valoarea chiriei licitate pe două luni, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de închiriere în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea clauzelor.

În cazul în care această garanție nu va fi constituită astfel încât contractul să fie semnat în termen de 40 zile, licitația se anulează urmând a se relua o nouă procedură de licitație, iar garanția de participare depusă de adjudecatar se pierde și se constituie venit la bugetul local.

3.4. Adjudecarea licitației

Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care obține cel mai mare punctaj.

CAP. IV. SITUAȚIA TERENULUI ȘI OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

4.1. Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie imobilul proprietatea publică a Municipiului Brăila, având următoarele caracteristici:

- suprafața terenului: 581,00 mp
- suprafața construcției C1 – centrală termică: 267,00 mp
- amplasarea : teren intravilan, situat în Brăila Str. Rahovei, nr. 351
- vecinătăți și întinderi:
 - NORD - imobil proprietate privată
 - EST - Str. Rahovei
 - SUD - imobil proprietate privată
 - VEST - imobil proprietate privată
- caracteristici constructive: construcția C1 – centrală termică a fost edificată în anul 1970, structura de rezistență este din cadre de beton armat, pereții din cărămidă, acoperișul tip terasă cu planșeu din beton și învelitoare din membrană bitumată, finisajele la interior și exterior tencuieli din ciment dîrșcuite, pardoseala din beton, tâmplăria exterioară și interioară metalică. Starea tehnică a construcției este foarte rea (pereții sunt cu fisuri adânci, tencuiala căzută la interior și exterior, cu igrasie, acoperiș deteriorat, cu infiltrații de apă, fără tâmplărie la interior și exterior, pardoseală deteriorată). Construcția este debransată de la utilități.
- împrejmuirea este formată din gard de tablă și o poartă de metal
- nu are dotări și amenajări
- terenul are o formă poligonală fiind plat și fără denivelări
- deschiderea la stradă este de 16,69 ml.

4.2. Adjudecatarul are obligația acordării unui drept de servitute gratuit la instalațiile și echipamentele aflate în proprietatea Municipiului Brăila și administrarea Companiei de Utilități Publice „DUNĂREA” Brăila.

4.3. Adjudecatarul are obligația obținerii tuturor avizelor necesare funcționării în condiții legale.

4.4. Locatarul are obligația de a desfășura activitate economică în spațiul închiriat, cu respectarea tuturor prevederilor incidente, inclusiv obținerea avizului de funcționare.

4.5. Racordarea și branșarea la utilități cad în sarcina adjudecatarului.

4.6. Adjudecatarul are obligația respectării cu strictețe a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. ____/____.

4.7. Formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și publicitate imobiliară pentru schimbarea de destinație în funcție de obiectivul economic convenit cad în sarcina adjudecatarului.

4.8. Cheltuielile necesare eventualelor lucrări de construire/desființare pentru schimbarea de destinație cad în sarcina adjudecatarului.

4.9. Toate investițiile rămân în proprietatea Municipiului Brăila la expirarea duratei contractuale, fără plată.

CAP. V. CONTESTAȚII

Împotriva deciziei comisiei de evaluare ori a modului de organizare și desfășurare a celor două etape a licitației ofertantul se poate adresa în termen de 30 de zile secției de contencios administrativ a Tribunalului Brăila, cu obligația de a înștiința de îndată Primăria Municipiului Brăila în acest sens.

CAP. VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

Perfectarea contractului de închiriere se va face numai după constituirea în contul de garanție al Municipiului Brăila în termen de maxim 20 zile de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului, a unei sume egale cu valoarea chiriei adjudecate pe două luni.

Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

După împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, adjudecatarul are obligația să se prezinte la Direcția Patrimoniu, Compartimentul contracte, închirieri și concesiuni imobile din cadrul Primăriei Municipiului Brăila în vederea perfectării și semnării contractului de închiriere.

În cazul în care acesta nu se conformează, locatarul pierde garanția de participare, rezultatul licitației se anulează, urmând a se organiza o nouă licitație.

Procesul verbal de predare-primire se va încheia după semnarea contractului de închiriere în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

- Anexa nr. 1 - Formular Informații generale
- Anexa nr. 2 - Formular de participare la licitație
- Anexa nr. 3 - Declarație privind eligibilitatea
- Anexa nr. 4 - Declarație privind asumările legate de proiect
- Anexa nr. 5 – Declarație privind asumarea stadiului fizic și tehnic al terenului
- Anexa nr. 6 – Acordul de prelucrare a datelor cu caracter personal
- Anexa nr. 7 – Formular Oferta de preț

- Anexa nr. 8 - Model Contract de închiriere
- Anexa nr. 9 - Certificatul de urbanism nr. 1570/28.08.2019
- Anexa nr. 10 – H.C.L.M. nr. ____/____.

DIRECTOR EXECUTIV D.J.C.A.P.L.,

BRATU ANGELICA

ARHITECT ȘEF,

ANGHELESCU CORINA ELENA

**DIRECȚIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
DIRECTOR EXECUTIV,**

GURGU VASILICA

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,**

PRUNDEA ELENA



CANDIDATUL/OFERTANTUL

Anexa nr. 1
la Caietul de sarcini

(denumirea persoanei juridice)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea persoanei juridice.....
2. Datele de identificare
CUÎ
J
3. Numele și prenumele administratorului
4. Sediul
5. Telefon.....

Fax

E-mail.....

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
pentru

1. Date privind participantul la licitație

Denumirea persoanei juridice:.....,
sediul în localitatea....., str., nr.,
bl....., ap....., județul....., CUI telefon.....,
reprezentată de CNP, posesor al
BI/CI, seria....., nr....., eliberat de

2. Solicit înscrierea la licitația din data de _____, în vederea
închirierii imobilului compus din teren în suprafață demp, și construcția... în
suprafață de.....mp, situat Brăila, Str., nr....., în vederea
..... și mă angajez să respect clauzele
prevăzute în Caietul de Sarcini.

3. Pentru licitație am depus garanția de participare prin O.P.....

4. Declar că:

- am cumpărat caietul de sarcini și l-am achitat cu chitanța.....
- am luat la cunoștință și sunt de acord cu toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini (respingerea ofertanților, pierderea garanției de participare, etc.)
- accept prețul de pornire la licitație în sumă de lei/mp/lună;
- declar că am luat la cunoștință de prevederile Contractului de închiriere anexă la Caietul de Sarcini al licitației și îmi însușesc prevederile acestuia.

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a)....., CNP,
posesor al BI/CI, seria, nr., eliberat de,
reprezentant al, cu sediul în localitatea
....., str., nr., bl., ap., județul
....., CUI telefon, în calitate de
ofertant la licitația publică deschisă din data de.....în vederea
închirierii imobilului din Brăila,
....., declar pe proprie
răspundere că:

- a) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit.
- b) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înteleg că, în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



(denumirea persoanei juridice)

**DECLARAȚIE PRIVIND
ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT**

Subsemnatul(a), CNP, posesor al BI/CI, seria, nr., reprezentant al, cu sediul domiciliat în Brăila, strada....., nr., bl....., ap., județul, CUI, telefon, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de, în vederea închirierii imobilului din Brăila,, declar pe propria răspundere că:

- Voi respecta în totalitate prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Voi executa racordurile, bransamentele și infrastructura aferentă obiectivului economic, așa cum rezultă din clauzele contractului de închiriere
- Voi acorda dreptul de servitute gratuit la instalațiile și echipamentele proprietatea Municipiului Brăila și în administrarea Companiei de Utilități Publice „Dunărea” Brăila
- Voi amenaja 10 locuri de parcare cu asigurarea unui procentaj de 10% spațiu verde conform prevederilor H.G. nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Obiectivul va avea următoarele caracteristici:
 1. Titlul proiectului(denumirea generică)_____
 2. Corelarea cu specificul zonei_____
 3. Descrierea succintă a proiectului_____
 4. Calendar orientativ(durata de implementare)_____
 5. Suprafața construită(orientativ)_____
 6. Destinația și numărul construcțiilor ce urmează a fi realizate_____
 7. Planșă desenată cu amplasarea construcțiilor asumate prin prezenta declarație_____file
 8. Costul estimativ al proiectului_____

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



DECLARAȚIE

Subsemnatul(a),,
CNP, posesor al CI/BI, seria, nr.,
eliberat de, reprezentant al, cu
sediul în localitatea, str., nr.
....., bl., ap., județul, CUI,
telefon, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data
de, în vederea închirierii imobilului din Brăila, str.
....., nr., compus din teren în suprafață de
..... mp și construcție în suprafață de..... mp, declar pe propria răspundere că am luat
la cunoștință stadiul fizic și tehnic al imobilului, teren în suprafață de mp și
construcție în suprafață de mp, ce face obiectul Caietului de Sarcini și îmi asum
participarea la licitație.

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



INFORMARE PRIVIND PROTECȚIA
DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Prelucrate în vederea obținerii avizului/autorizației de funcționare pentru desfășurarea activităților economice pe raza Municipiului Brăila

Conform Regulamentului UE 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, Municipiul Brăila este un operator de date. Datele de contact ale Municipiului Brăila sunt: P-ța Independenței nr. 1, Brăila, Telefon 0239 694947, Fax 0239 692394. Datele sunt prelucrate conform art.6, alin.1, lit. c..

Temeiul juridic al prelucrării datelor personale: art. 6 (1), lit. c) din Regulamentul UE 679/2016, respectiv obligație legală (OUG nr. 57/2019, Legea nr. 359/2004 - O.G. nr.99/2000, Legea nr.650/2002, H.G. nr. 333/2003, O.G. nr.99/2000, H.G. nr. 348/2004, Legea nr. 213/1998, Legea nr. 350/2001, Legea nr. 50/1991, Ordin Nr. 119 din 4 februarie 2014, O.M.D.R.A.P. nr. 3384/2013 "Normativ privind acustica în construcții și zone urbane, indicativ C 125-2013", Legea nr. 12/1990, H.G. nr. 584/2001, O.G. nr. 2/2001, O.G. nr. 21/1992, H.G. nr.128/1994, Legea nr. 227/2016, Ordinul nr. 65/2013, H.G. nr. 571/2016, Legea nr. 307/2006, Ordin nr. 163/2007, Ordin Nr. 187/2010, ORDIN Nr. 118/1709/2010, H.G. 915/2015, Ordin nr.1030/2009, Ordin nr. 111/2008, Ordin nr. 57/2010, Ordin nr. 1798/2007, Legea nr. 282/2015, O.G. nr. 20/1994, Hotărârea nr. 924 din 11 august 2005, Ordinul nr. 976/1998).

Destinatarii acestor date sunt: Inspectoratul pentru Situații de Urgență, Poliția Municipiului, Poliția Locală, – participanți în cadrul Comisiei de avizare și alte instituții abilitate (Judecătorii, D.N.A., S.R.I., etc).

Datele cu caracter personal sunt atașate documentației în baza căreia se va emite/viza Avizul/Autorizația de funcționare și arhivate conform Nomenclatorului Arhivistic al instituției aprobat prin Dispoziția Primarului nr. 180/20.01.2012 pentru o perioadă de 10 ani.

În ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal sunt prevăzute în cazul persoanele vizate de prelucrări următoarele drepturi:

1. Dreptul la informare și transparență
2. Dreptul de acces
3. Dreptul la rectificare
4. Dreptul de a fi uitat (ștergerea). În anumite situații, persoanele vizate au dreptul să solicite ca datele lor să fie șterse. De exemplu, acest drept se aplică în cazul în care datele nu mai sunt necesare pentru scopul pentru care au fost colectate sau dacă individul își retrage consimțământul sau dacă informația este prelucrată ilegal. Există câteva excepții: dacă prelucrarea se face în scopuri științifice sau istorice, de cercetare sau în scopuri statistice, iar ștergerea datelor ar face imposibilă sau ar afecta grav îndeplinirea obiectivelor
5. Dreptul la restricționarea prelucrării
6. Dreptul la portabilitate
7. Drepturi legate de luarea deciziilor și profilarea automată
8. Dreptul de a depune o plângere în fața autorității de supraveghere www.dataprotection.ro, Bd-ul G-ral. Gheorghe Magheru 28-30, Sector 1, cod poștal 010336, Bucuresti, România, tel 0318.059.211.

Persoana vizată are obligația de a furniza datele personale, nefurnizarea lor duce la refuzul primirii actelor pentru emitere/vizare Avizului/Autorizației de funcționare, conform H.C.L.M. 716/2018.

Date personale prelucrate: Identitate (nume, prenume); Identificare (CNP, serie și număr carte de identitate/pașaport, copie CI), Contact (adresă, telefon), Informații personale (semnătura).

Dacă doriți informații suplimentare referitoare la prelucrarea datelor dvs. personale puteți contacta Responsabilul cu protecția datelor personale, Dl. Gheorghita Gheorghe, la nr de tel. 0239 694947, 0239 607400, adresa de e-mail gheorghita@primariabr.ro, birou nr.213.

Subsemnatul/a _____, în calitate de....., declar că am luat la cunoștință cele prezentate mai sus.

DATA,

Semnătura,



OFERTA DE PREȚ

Subsemnatul(a),,
CNP, posesor al CI/BI, seria, nr.,
eliberat de, reprezentant al, cu
sediul în localitatea, str., nr.
....., bl., ap., județul, CUÎ,
telefon, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data
de, în vederea închirierii imobilului din Brăila, str.
....., nr., teren în suprafață de mp și construcție în
suprafață de mp, pentru realizarea unui obiectiv economic, susțin oferta de preț în
sumă de _____ lei/mp/lună.

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)





ANEXA NR. 8
LA CAIETUL DE SARCINI

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. /

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Brăila, reprezentat prin VIOREL MARIAN DRAGOMIR - PRIMAR în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte, și

S.C. S.R.L, cu sediul în Municipiul Brăila, str. , .. ,
nr. , bl... .. , sc et , ap , CUI..... , reprezentată de , în
calitate de **LOCATAR**.

În baza art. 1179 și următoarele, art. 1777 - 1823 Cod Civil, Legii nr. 50/1991, republicată, Legii nr. 7/1996 privind cadastrul cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietatea publică, cu modificările și completările ulterioare și O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, conform Certificatului de Urbanism nr. 1570/28.08.2019, adresa nr. 49394/2017, H.C.L.M Brăila nr. 72/2019 s-a încheiat următorul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Obiectul contractului îl constituie închirierea de către locatar a imobilul situat în Municipiul Brăila, str. Rahovei nr. 351, compus din teren în suprafață de 581,00 mp, și construcția C1- centrală termică cu o suprafață construită de 267,00 mp, în vederea desfășurării de activități economice, pentru imobilului ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, conform Certificatului de Urbanism nr. 1570/28.08.2019.

b) Obiectul precizat la pct. a) se predă de către Locator, Locatarului pe baza de proces verbal de predare - primire, întocmit de Direcția Patrimoniu, conform art. 343 alin .4 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: ("Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției"), conform declarației solicitantului (anexa nr. 3 la prezentul contract de închiriere).

III. TERMENUL CONTRACTULUI.

3. Termenul de închiriere este de 5 de ani, începând cu data predării.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

4.1. a) Prețul închirierii – chiria pentru folosirea imobilului compus din construcției și teren închiriat este de ... lei/mp/lună, conform procesului verbal de adjudecare din data de ..., totalizând ..., ...lei/lună.

b) Prețul închirierii – chiria se actualizează anual de către Locator, în prima lună a fiecărui an fiscal, în funcție de inflație.

V. PLATA CHIRIEI

5.1. Chiria se achită la valoarea adjudecată, anticipat trimestrial. Neachitarea acesteia timp de 2 trimestre consecutiv, conduce la rezilierea contractului unilateral, fără intervenția instanțelor judecătorești, prin simpla notificare care va fi opozabilă, sumele restante urmând a fi recuperate conform prevederilor legale în vigoare.

5.2. Plata chiriei se face, prin numerar, la Serviciul impozite și taxe persoane juridice/fizice din cadrul Primăriei Municipiului Brăila, sau prin Contul Locatorului nr. RO47TREZ15121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Brăila.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

6.1. Municipiul Brăila are următoarele obligații:

6.1.1. Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor născute din prezentul contract, să asigure folosința exclusivă, liniștită și utilă a terenului pe întreaga durată a contractului.

6.1.2. Să predea imobilul compus din construcție – teren cu respectarea *art. 334 alin. 4 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ*.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

7.1. Locatarul are următoarele obligații:

7.1.1. Locatarul are obligația de a realiza, obiectivul propus în urma licitației, în termenul declarat în oferta tehnică.

7.1.2. Să exploateze imobilul compus din construcție și teren ca un bun locatar, respectând prevederile legii și ale prezentului contract.

7.1.3. Să plătească chiria în sumă și la termenele prevăzute în art. V.

7.1.4. Să realizeze lucrările proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.

7.1.5. Să respecte normele de protecție a mediului conform Anexei 2, a prezentului contract.

7.1.6. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens.

7.1.7. Să depună toate documentele și avizele necesare obținerii autorizației de construire în termen, astfel încât Primăria Municipiului Brăila să poată emite autorizația de construire în termenul declarat în oferta tehnică.

7.1.8. Să obțină avizul de funcționare pentru activitatea desfășurată de la toate instituțiile cu atribuții și a domeniului activitate desfășurat.

7.1.9. Să realizeze sistematizarea terenului conform declarației din oferta tehnică, a drumurilor de acces necesare Companiei de Utilități Publice Dunărea Brăila gratuit precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente și eliberarea acestuia de orice resturi rezultate în urma eventualelor demolări.

7.1.10. Dacă în urma studiilor realizate se constată existența unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajări care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului contract de închiriere și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea locatarului, iar intervenția asupra lor se va putea realiza numai după primirea avizului scris al deținătorului rețelei respective și după obținerea autorizației de construire în acest sens.

7.1.11. În cazul în care se constată ca în termen de 60 de zile consecutiv, nu se desfășoară activitate în spațiul respectiv, contractul de închiriere se rezilieze, iar toate îmbunătățirile aduse imobilului compus din construcție și teren vor rămâne în proprietatea locatarului fără plată.

7.1.12. Să respecte normele PSI, revenindu-I, integral, răspunderea pentru organizarea și desfășurarea activității în speță, dotându-se pe cheltuiala proprie, cu material necesare stingerii incendiilor și răspunzând direct de eventualele pagube produse din culpa sa.

7.1.13. Să respecte normele igienico-sanitare reglementate.

VIII. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

8.1. În conformitate cu art. 334 alin. 5 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, a fost depusă în contul Municipiului Brăila, suma de ... , ... lei (2 luni chirie) drept garanție de bună execuție a contractului de închiriere.

8.2. În cazul în care locatarul nu-și respectă obligația asumată în contract, Municipiul Brăila va putea reține din această sumă contravaloarea eventualelor restanțe pe care locatarul le are înregistrate.

8.3. În cazul în care la sfârșitul contractului se constată respectarea tuturor clauzelor asumate de locatar prin prezentul contract, acesta va putea solicita returnarea garanției reținute.

8.4. În situația în care pe parcursul derulării contractului, locatarul nu respectă clauzele contractuale, garanția va fi reținută parțial sau integral de către Municipiul Brăila, iar dacă situația care a generat aceasta reținere nu este de natură să ducă la rezilierea contractului, locatarul are obligația să întreprindă suma în termen de 15 zile de la data notificării acestei situații.

IX. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

9.1. Sunt strict interzise cesiunea contractului, subînchirierea în tot sau în parte a imobilului compus din construcție și teren închiriat și orice formă de asociere sau colaborare.

X. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

10.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de către părțile semnatare cu preaviz de 30 zile, fără plata de daune interese.

10.2. Contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități prin simpla notificare de încetare a contractului, fără plata despăgubirilor din partea locatarului, transmisă de locator:

a) în cazul în care locatarul nu plătește prețul în termen de 90 de zile de la data scadentă, stabilită prin contract;

b) în cazul în care locatarul nu folosește construcția și terenul conform destinației stabilite în art. II, pct. b) și nu remediază această situație într-un termen de 90 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Municipiul Brăila;

c) în cazul în care locatarul nu a respectat una sau mai multe dintre obligațiile prevăzute la art. 7.1 până la 7.1.13, din prezentul contract.

d) în cazul în care locatarul nu a obținut toate avizele necesare în vederea obținerii autorizației de construire, în termenul prevăzut în declarația din oferta tehnică.

10.3. De asemenea, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă oricare dintre părți va intra în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare sau lichidare, ori bunul închiriat dispare, dintr-o cauză de forță majoră.

10.4. În cazul în care contractul încetează înainte de termen, indiferent de motive, imobilul compus din construcție și teren revine locatorului gratuit și liber de sarcini.

10.5. În cazul în care adjudecatarul nu respectă obligațiile asumate la pct. 7.1.1 este obligat la plata unor despăgubiri în cuantum de ... ,... lei.

10.6. În cazul în care adjudecatarul execută alte lucrări decât cele prevăzute în autorizația de construire sau execută lucrări fără autorizație de construire, prezentul contract încetează prin simpla notificare de către locator, iar locatarul este obligat la plata unor despăgubiri în cuantum de ... lei.

10.7. În cazul în care locatarul nu respectă una sau mai multe obligații asumate la pct. 7.1. până la 7.1.13., este obligat indiferent de obligația nerespectată la plata unor despăgubiri în cuantum de ... , ... lei.

10.8. Pentru sumele neachitate conform termenelor prevăzute în contract, se aplică majorări de întârziere conform prevederilor legale, în condiții similare stabilirii obligațiilor fiscale accesorii, datorate bugetelor locale.

XI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

11.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul contract cu bună credință și diligența cerută unui bun locatar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

11.2. Drepturile și obligațiile rezultând din prezentul contract nu pot fi cedate de oricare din părți, fără acordul scris al celeilalte părți, dacă legea nu prevede altfel.

XII. FORȚĂ MAJORĂ

12.1. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 15 zile de la apariția acestora, și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 15 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

XIII. CLAUZE SPECIALE

13.1. a) Construcția și terenul închiriat nu poate fi înstrăinat prin vânzare sau închiriere.

b) Construcția și terenul închiriat nu poate căpăta o altă destinație decât cea pentru care a fost închiriat.

XIV. LITIGII

14.1. Acest contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil), se va deduce în fața instanței de judecată competentă, conform legislației din România și regulamentelor în vigoare.

XV. DISPOZIȚII FINALE.

15.1. În cazul în care una sau unele din clauzele prezentului contract vor fi nule, sau anulate, cele care pot produce efecte vor rămâne în vigoare.

15.2. Municipiul Brăila nu poate fi tras la răspundere de către locatar pentru schimbarea situației juridice a terenului, ca urmare a apariției unor acte normative de nivel superior ulterioare semnării contractului, dar garantează acestuia liniștită posesie față de orice tulburare a folosinței acestuia, respectiv pentru orice altă deposedare de bun, cu excepția deposedării, potrivit legii, pentru cauză de utilitate publică.

15.3. Toate notificările și orice alte comunicări ce sunt necesare sau permise a fi efectuate în baza prezentului contract, vor fi făcute în scris și vor fi considerate a fi făcute în mod valabil, dacă sunt livrate personal sau prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin fax confirmat prin recipisa de primire.

15.4. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 1 - Declarație comună privind problemele de mediu;
- Anexa 2 – Dovada achitării garanției conform art. VIII din prezentul contract.

15.5. Locatarul este obligat ca în termen de 48 ore de la schimbarea sediului, să înștiințeze locatorul, în caz contrar comunicările făcute la sediului, așa cum apare în prezentul contract, vor fi considerate valabile și vor produce efecte.

Prezentul contract s-a încheiat azi a fost redactat în Municipiul Brăila, în 2 (două) exemplare originale și a fost semnat de părți.

LOCATOR,
PRIMAR,
Viorel - Marian Dragomir

LOCATAR,



**DECLARAȚIA COMUNA. A LOCATORULUI SI A LOCATARULUI
PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Municipiului Brăila. *Închirierea* este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului. Trebuie să se respecte autorizațiile emise de către Agenția pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte. Locatorul declară că va acorda *locatarului* tot sprijinul posibil pentru obținerea avizelor și autorizațiilor de mediu din partea Agenției pentru Protecția Mediului Brăila.

Locatarul confirmă că îi este pe deplin cunoscută atât situația juridică a terenului închiriat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren. Locatarul declară că a fost informat de locator asupra posibilității modificării actualei legislații de protecția mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pentru investiții, iar suportarea lor revine în sarcina locatarului.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea serviciilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Depozitarea externă se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi de asemenea ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar, accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Trebuie să se prevadă de asemenea, spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul sitului.

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile care nu pot fi reutilizate, vor fi depozitate la o groapă de gunoi autorizată de autoritățile locale, respectând regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor Uniunii Europene referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică.

Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, dacă va fi necesară o astfel de licență. Va trebui, de asemenea, să se respecte prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

**LOCATOR,
PRIMAR,
Viorel - Marian Dragomir**

LOCATAR,

**Vizat pentru C.F.P.,
Director Executiv D.F.P.L.,
Vasilica Gurgu**

**Vizat Arhitect Șef,
Arh. Corina Elena Anghelescu**

**Vizat pentru legalitate,
Director Executiv D.J.C.A.P.L.**

**Vizat Direcția Patrimoniu,
Director Executiv,**

Dr. Jur. Bratu Angelica

Prundea Elena



Întocmit, 2 ex.,

DINU VALERICA - evaluator ANEVAR

Braila, b-dul Independentei, bl.B6, sc.1, ap.5

Tel: 0741265246

e-mail: dinu_valerica@yahoo.com

www: evaluaribraila.ro

ANEXA NR. 4
LA HCLM NR. 494/29.08.2019

RAPORT DE EVALUARE

**Imobil compus din teren , categoria curti- constructii in suprafata de 140mp
si constructiile C2 si C3 , amplasat in Braila, str. Rahovei, nr.351, apartinand**

Municipiului Braila –Domeniul public

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BRAILA

Evaluator: Dinu Valerica

SINTEZA EVALUARI

1. **Tipul proprietatii :** Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan, categoria curti-constructii, in suprafata de **140 mp** (din suprafata totala de 721mp) si cladirile nerezidentiale C1 – cladire administrativa , cu suprafata construita de **69mp** si C3-Anexa cu suprafata construita de 26mp;
2. **Localizare :** imobil amplasat in Braila, str.Rahovei, nr. 351, jud.Braila;
3. **Proprietarul bunului:** **MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul public ;**
4. **Descrierea bunului:** imobil compus din teren intravilan , categoria curti- constructii in suprafata de 140mp si constructiile : C2 cu suprafata construita de 69mp si C3 cu suprafata construita de 26mp . Imobilul nu este intabulat.
5. **Situatia terenului:** teren intravilan, categoria curti- constructii, construit.
6. **Clientul :** **CONSILIUL LOCAL BRAILA**
7. **Destinatarul :** **CONSILIUL LOCAL BRAILA**
8. **Scopul evaluarii:** Estimarea valorii de inchiriere a imobilului prezentat.
9. **Baza evaluarii:** Valoarea chiriei de piata pentru imobil (teren + constructii).
10. **Dreptul evaluat:** Intregul drept de proprietate asupra imobilului si valoarea de inchiriere a imobilului.
11. **Data evaluarii:** 29.07.2019
12. **Valori estimate:**
Metodele de estimare : Abordarea prin piata pentru teren si abordarea prin cost pentru constructii.
Valoare de piata a imobilului : **V = 17.400 Euro sau 82.255 lei**
din care:
Valoare constructie C2: **V = 3.200 Euro sau 15.127 Lei**
Valoare constructie C3: **V = 900 Euro sau 4.255 Lei**
Valoare teren : **V = 13.300 Euro sau 62.873 Lei**

Valoare de inchiriere a imobilului

V chirie = 1.874 Lei/an sau 13,39 Lei/mp/an

echivalent

156 Lei/luna sau 1,12 Lei/mp/luna

Valorile nu contin T.V.A.

13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii:** 1Euro=4,7273 Lei



**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR
IMOBILIARE TIP NEREZIDENȚIAL (construcții și teren)**

EVALUATOR		DINU VALERICA
1.	Legitimație ANEVAR	Nr. 12116 ;
	Parafa	Valabila 2019
	Adresa evaluatorului	▣ Orașul: BRAILA ▣ B-dul. Independentei nr. 18, bloc B6, scara 1, etaj 2, apartament 5 ▣ Tel . 0741265246; ▣ E-mail:dinu_valerica@yahoo.com;

CLIENT		CONSILIUL LOCAL BRAILA
2.	Solicitantul raportului	CONSILIUL LOCAL BRAILA
	Adresa	Orasul Braila, jud.Braila;
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL LOCAL BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate nerezidențială compusă din: • <i>Construcțiile</i> : C2 – clădire administrativă, regim de înălțime parter, cu suprafața construită de 69mp și C3- Anexa , cu regim de înălțime parter și suprafața construită de 26mp; • <i>Teren</i> intravilan , categoria curți construcții, în suprafața de 140mp(din suprafața totală a terenului de 721mp);
	Proprietar	Persoana juridică : Municipiul Braila- Domeniul Public, pentru teren și construcții;
	Adresa proprietății	Braila, str.Rahovei, nr. 351, jud.Braila;
	Condiții limitative deosebite	- Suprafața terenului și suprafața construcțiilor sunt conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului și informațiilor transmise de beneficiar.

4.	DECLARAREA VALORII	V chirie = 1.874 Lei/an sau <u>13,39 Lei/mp/an</u>
	VALOAREA DE PLATA A CHIRIEI PENTRU PROPRIETATE (teren + constructie)	echivalent 156 Lei/luna sau <u>1,12 Lei/mp/luna</u>

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață a chiriei
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață a chiriei pentru imobil, în vederea închirierii.
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspekția a fost efectuată de către ing. Dinu Valerica la data de 26.07.2019

DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	29.07.2019
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,7273 LEI ;

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Dobandire: Imobilul apartine Municipiului Braila – Domeniul Public, conform Actului administrativ nr. 6633/ 25.07.2019, emis de Primaria municipiului Braila, .
	MENTIUNI: Situația privind Cartea Funciară	Imobilul nu are carte funciara.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Nu are
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	La momentul inspectiei cladirea nu era in exploatare.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
		In orasul Braila, in zona centrala, la aprox.400m distanta de intersectia str.Rahovei cu str. G-ral Eremia Grigorescu. Este o zona rezidentiala cu locuinte parter sau parter +etaj.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Str. Rahovei ; ▪ Deschidere la str.Rahovei;
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: ▪ Zona rezidentiala , cu case parter si parter+etaj. În zonă se află : ▪ Rețea de transport în comun : maxi-taxi ; ▪ artera comerciala : str. G-ral Eremia Grigorescu; ▪ unitati de invatamant: Scoala generala, gradinite;
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare:<i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i> ▪ Altele
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusa;
	AMBIENT	▪ Trafic auto intens pe str.g-ral Eremia Grigorescu, trafic auto moderat pe strazile din apropiere;

CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință buna. Dotări și rețele edilitare buna. Utilitățile zonei sunt: apa, canalizare, energie electrica, gaze , telefonie, internet. Poluare medie.
--	---

10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	
	DATE GENERALE SI DESCRIERE CONSTRUCTIE	Constructia C2 - constructie administrativa are suprafata construita de 69mp , regim de inaltime P si a fost edificata in anul 1970. <i>Constructia are:</i> Structura de rezistenta: cadre din beton; Peretii : din caramida ; Acoperis : tip terasa cu planseu din beton si invelitoare din membrana bitumata; Finisaje: la interior si exterior tencuieli din ciment driscuite ,pardoseala din beton, tamplaria din pvc cu geam termopan.Constructia a fost renovata la interior. <i>Stare tehnica : satisfacatoare</i> <i>Peretii sunt cu tencuiala la interior si exterior , cu finisajele exterioare deteriorate.</i> <i>Constructia este bransata la energie electrica..</i> Constructia C3 - Anexa are suprafata construita de 26mp , regim de inaltime P si a fost edificata in anul 1970. <i>Constructia are:</i> Structura de rezistenta: zidarie portanta din caramida; Peretii : din caramida ; Acoperis : tip cu sarpanta din lemn si invelitoare din azbociment; Finisaje: la interior si exterior tencuieli din ciment driscuite ,pardoseala din beton, tamplaria interioara si exterioara metalica; <i>Stare tehnica : rea</i> <i>Peretii sunt cu fisuri adanci,tencuiala cazuta la interior si exterior , infiltratii de apa la acoperis, tamplaria deteriorata.</i> <i>Constructia este debransata de la utilitati.</i>
	IMPREJMUIRE	▪ Poartă din metal; ▪ Tip gard: tabla;
	ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI	- fara;

11.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	▪ Amplasare: pe str.Rahovei , zona centrala, Braila.
	DESCRIERE	▪ Dimensiuni : ▪ Forma: poligonala; ▪ Inclinare: plat, fara denivelări ▪ Deschidere la strada de 17m.
	VECINI	N - imobil persoana fizica; S - imbil persoana fizica; V- imobil persoana fizica; E- str.Rahovei;

12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața locuințelor rezidențiale
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de locuințe etc. ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în stagnare; ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie în stagnare;
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In anul 2018 s-a observat o creștere a ofertelor de vanzare pentru terenuri cu constructii in orasul Braila si aceasta tendinta continua si in anu 2019.
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În creștere;
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI;
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 30.000 EURO echivalent 145.000 LEI ▪ Maxim: 75.000 EURO echivalent 355.000 LEI
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 500 EURO / lună ▪ Maxim: 1500 EURO / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Numărul tranzacțiilor imobiliare a crescut cu aprox.5% pe parcursul anului 2018, comparativ cu cele din 2017, în timp ce ipotecile înregistrate la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) s-au redus cu un ritm apropiat. Potrivit analiștilor din domeniu, pentru anul 2019 se preconizează o stagnare a tranzacțiilor imobiliare și a prețurilor. REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea scaderii prețurilor ▪ Anexa nr. 6 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății.
REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR – editia 2019	▪ SEV –Cadru general ▪ SEV –Raportarea evaluarii ▪ SEV 230- Evaluarea proprietatii imobiliare
CADRU LEGAL	Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2005

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat

obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
5. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
6. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
7. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl vor dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
8. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
9. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
10. Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea și minim fotografii de pe teren. În procesul de evaluare se utilizează date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 29.07.2019.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16.EVALUAREA PROPRIETATII (teren + constructie)

16.1 Estimarea valorii terenului utilizind abordarea prin piata

Procesul de evaluare a utilizat informatii referitoare la nivelul preturilor terenurilor din Braila, din lunii iulie 2019, preluate de pe internet;

Estimarea valorii terenului - metoda comparatiei directe

Aceasta metoda utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii unor terenuri similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Preturile si informatiile referitoare la tranzactii sunt analizate pentru determinarea caracteristicilor inferioare, superioare sau identice cu proprietatea de evaluat si cuantificarea acestora.

Valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile proprietatilor comparabile(similare) si competitive.

Valoarea de garantie bancara a terenului obtinuta prin metoda comparatiei directe este prezentata **Fisa de calcul nr.1**.

Proprietati comparabile :

Teren A: teren intravilan, curti –constructii, str.Rahovei, suprafata 350mp, front stradal 9m, toate utilitatile, 46.000Euro; www.olx.ro;

Teren B: teren intravilan, str.Rahovei, colt cu str.Garii, deschidere 20mp/11mp, suprafata 210mp, utilitati la strada, 50.000 Euro;www.olx.ro;

Teren C: teren intravilan, str.Rahovei, suprafata 460mp, intre str.1Decembrie 1918 si str.g-ral Eremia Grigorescu, posibilitate utilitati, 45.000Euro;

Valoarea terenului obtinuta prin metoda comparatiei directe este:

13.300 EUR sau 62.873 LEI

Corectii efectuate:

- 1) *Tip pret* - Pentru oferta negociabila , procentul de negociere pentru terenuri intravilane recunoscut de piata imobiliara este de 5- 15% din pretul de oferta. In cazul nostru procentul estimat este de 10%.
- 2) *Drept de proprietate* – dreptul de proprietate transmis se considera a fi deplin, nu s-a aplicat corectie;
- 3) *Conditii de finantare* – comparabilele sunt la valoarea de piata ca si proprietatea de evaluat , nu s-a aplicat corectie;
- 4) *Conditii de vanzare*- toate comparabilele sunt din luna iulie, nu am aplicat corectii.
- 5) *Localizare* – toate comparabilele sunt amplasate in aceeaasi zona, nu am aplicat corectii.
- 6) *Utilitati (apa, canalizare, energie, gaze)*- comparabilele au utilitati la limita proprietatii si au fost ajustate cu 3% pentru lipsa utilitatilor.
- 7) *Acces* – nu s-au aplicat corectii, toate au acces la drum asfaltat.
- 8) *Topografie* - toate comparabilele sunt terenuri, plate, poligonale, nu am aplicat corectii.
- 9) *Teren liber sau construit* – toate comparabilele sunt terenuri libere si au fost corectate cu -20%.
- 10) *Marimea terenului* – s-a aplicat corectii de -2% pentru comparabilele .

16.2 Estimarea valorii constructiei utilizand abordarea pe baza de costuri

Abordarea prin cost presupune, conform Standardelor referitoare la active IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, pct.C 23., ca prima etapa, *calcularea unui cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la data evaluării.*

Evaluarea s-a realizat prin **metoda costurilor segregate si/sau metoda costurilor unitare (după caz)**, luand in considerare costurile unitare actuale de realizare a constructiilor si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata) fiecarui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate o constituie catalogul "Costuri de reconstructie- Costuri de inlocuire. Cladiri industriale, comerciale si agricole. Constructii speciale." – Editura IROVAL Bucuresti, 2010, Evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

- Stabilirea costului de inlocuire brut
- Estimarea deprecierei totale a constructiei, respectiv, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 care stabileste coeficienti de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii) si pe baza estimarii pierderii de valoare din neadecevri sau cauze externe
- Determinarea costului de inlocuire net – prin scaderea deprecierei totale din costul de inlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare si totale a constructiei ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- inspectarea cladirilor pe teren si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirilor si a subansamblelor componente
- efectuarea incadrarii cladirii intr-unul dintre tipurile prezentate in indreptar / cataloage.
- determinarea costului unitar de inlocuire pe total si pe categorii de lucrari – valori care contin TVA
- calculul valorii totale de inlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafata desfasurata totala a cladirii
- estimarea deprecierei totale
- estimarea costului de inlocuire net prin diminuarea costului de inlocuire brut cu pierderea de valoare datorita deprecierei totale.

Costul de inlocuire brut - reprezinta costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire brut ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea costului de inlocuire net (CIN) pentru constructie C2 s-a estimat in **Fisa de calcul nr. 2** si este : V= 3.200 Euro sau 15.127 Lei

Estimarea costului de inlocuire net (CIN) pentru constructie C3 s-a estimat in **Fisa de calcul nr. 3** si este : V= 900 Euro sau 4.255 Lei

Valoarea imobilului este:

$$V = V_{\text{teren}} + V_{\text{construcții}} = 13.300 + 3.200 + 900 = 17.400 \text{ EUR}$$

$$V = 17.400 \text{ EURO echivalent } 82.255 \text{ LEI}$$

16.3. Estimarea valorii redevenței de piață în vederea închirierii

Limita minimă de concesiune se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în 49 de ani a valorii de piață a imobilului (teren + construcție) la data evaluării.

Pentru aceasta s-a estimat factorul de anuitate constantă (valoarea actualizată a unei plăți de 1 leu pe o perioadă de timp) - a_n , factor ce se calculează având la bază rata medie a dobânzii de piață interbancară, $i = 0,45\%$, pentru $n = 49$ ani, după cum urmează:

$$a_n = (1 - 1/S^n) / i$$

unde:

i - rata medie a dobânzii pe piața interbancară;

n - perioada de concesiune;

$1/S = 1/(1+i)^n$ - factor de actualizare;

Valoarea de piață este:

$$V = R \times f_a$$

unde:

R - redevență;

f_a - factor de anuitate;

Rezultă valoarea anuală a redevenței:

$$R = V / f_a$$

Valoarea redevenței obținute este prezentată în Tabelul din Fisa de calcul nr. 4 și este de:

$$V_{\text{chirie}} = 1.874 \text{ lei/an sau } 13,39 \text{ Lei/an/mp echivalent } 156 \text{ Lei/luna sau } 1,12 \text{ Lei/mp/luna}$$

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE ÎNCHIRIERE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA CHIRIEI DE PIATA RECOMANDATĂ PENTRU IMOBIL	V chirie = 1.874 Lei/an sau <u>13,39 Lei/mp/an</u> echivalent 156 Lei/luna sau <u>1,12 Lei/mp/luna</u>
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:

Dinu Valerica



ANEXE

ANEXA nr. 1:	Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei
ANEXA nr. 2:	Determinarea valorii de piata a constructiei prin metoda costului
ANEXA nr. 3:	Estimarea valorii de piata a chiriei
ANEXA nr 4:	Act administrativ
ANEXA nr.5:	Fotografii
ANEXA nr. 6:	Comparabile

EVALUARE TEREN: ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	Euro/mp		131.00	238.00	200.00
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere	%		10%	10%	10%
1	Preț obținabil la vânzare	Euro/mp		117.90	214.20	180.00
	Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție pentru tipul tranzacției			0	0	0
2	Preț corectat			117.90	214.20	180.00
	Condiții de finanțare		la piață	la piață	la piață	la piață
	Corecție pentru condiții de finanțare			0	0	0
3	Preț corectat			117.90	214.20	180.00
	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Corecție pentru condiții de vânzare			0	0	0
4	Preț corectat			118	214	180
	Condițiile pieței		1 iulie 2019	1 iulie 2019	1 iulie 2019	1 iulie 2019
	Corecție pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Corecție pentru condițiile pieței (valoric)	lei		0.00	0.00	0.00
5	Preț corectat	Euro/mp		117.90	214.20	180.00
	Tip / Localizare / Zonare	-	str.Rahovei, zona centrala, Braila	str.Rahovei, zona centrala, Braila	str.Rahovei, zona centrala, Braila	str.Rahovei, zona centrala, Braila
	Corecție pentru localizare (procentual)			0%	0%	0%
	Corecție pentru localizare (valoric)	Euro/mp		0.00	0.00	0.00
6	Preț corectat	Euro/mp		117.90	214.20	180.00
	Utilități		energie electrică , apa si canalizare	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la lim.proprietatii
	Corecție pentru utilități (procentual)	%		3.00%	3.00%	3.00%
	Corecție pentru utilități (valoric)	Euro/mp		3.54	6.43	5.40
7	Preț corectat	Euro/mp		121.44	220.63	185.40
	Acces (tip de drum)		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Corecție pentru acces (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Corecție pentru acces (valoric)	Euro/mp		0.00	0.00	0.00
8	Preț corectat	Euro/mp		121.44	220.63	185.40
	Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plan, poligonal	teren plan,poligonal	teren plan, poligonal	teren plan ,poligonal
	Corecție pentru formă (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Corecție pentru formă (valoric)	Euro/mp		0.00	0.00	0.00
9	Preț corectat	Euro/mp		121.44	220.63	185.40
	Categoria terenului		intravilan c-c, construit	intravilan , c-c, liber	intravilan c-c, liber	intrav., c-c, liber
	Corecție pentru teren construit (procentual)	%		-20%	-20%	-20%
	Corecție pentru teren liber/constr. (valoric)	Euro/mp		-24.29	-44.13	-37.08
10	Preț corectat	Euro/mp		97.15	176.50	148.32

	Mărimea terenului		140.00	350.00	210.00	460.00
	Corecție pentru mărime (procentual)	%		-2%	-2%	-2%
	Corecție pentru mărime (valoric)	Euro/mp		-1.94	-3.53	-2.97
11	Preț corectat	Euro/mp		95.21	172.97	145.35
	Corecție totală netă	Euro/mp		-23	-41	-35
	Corecție tot.netă (% preț vânzare)	%		-19.2	-19.2	-19.2
	Corecție totală brută	Euro/mp		29.77	54.08	45.45
	Corecție tot.brută (% preț vânzare)	%		25.2	25.2	25.2
VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (Euro/mp)					95.21	450,1 Lei/mp
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (Euro)					13,329	63,012 Lei

rotunjit : 13,300 Euro
 62,873 Lei

1.CALCULUL COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT (catalog IROVAL)

C2- Cladire administrativa

Proprietar: Municipiul Braila
Denumire si adresa obiectiv: C2- Cladire administrativa, Braila, str.Rahovei, nr.351
Data evaluării: 29.07.2019
Supraf. construită Sc (mp) = 69.00
Supraf. desfașurat construită Sdc (mp) = 69.00 mp

METODA COSTURILOR UNITARE

Catalog IROVAL" Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire.Cladiri industriale, comerciale si agricole.Constructii speciale, Cap.Cladire veche industriala cu cu trei tronsoane diferite, cu variante constructive (asimilare), Corneliu Schiopu, Bucuresti, 2010

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.000	1.000	
Suprastructură / Structură							
1	8SCLDP1	69.00	802.9	55,400.1	1.000	1.000	55,400.1
Total							55,400.1
Finisaj							
1	FINSCLDP1	69.00	336.1	23,190.9	1.000	1.000	23,190.9
Total							23,190.9
Instalații electrice							
1	ELSCLDP1	69.00	62.5	4,312.5	1.000	1.000	4,312.5
Total							4,312.5
Instalații sanitare							
1	SASCLDP1	69.0	24.2	1,669.8	1.000	1.000	1,669.8
Total							1,669.8
Instalații de încălzire							
1	ISCLDP1	69.00	83.8	5,782.2	1.000	1.000	5,782.2
Total							5,782.2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							90,356
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							1,310
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							75,929
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							1,100

2.ANALIZA DEPRECIERII FIZICE

Cladire : Centrala termica (conf.ANEXA nr.36, Indicativ P135/1999, subgrupa 1.6.5.)
An PIF: 1970
Mediu de folosinta : normal
Stare tehnica: satisfacatoare
Virsta efectiva: 49 ani
Deprecierea fizica normala (Dfn), $Dfn=D1+(D2-D1)*(Fef-V1)/V2-V1$
Calculul deprecierei:

Varsta(ani)	Deprecierea(%)	D2-D1	V2-V1	Vef-V1	Dfn(%)
Vef 49.00					
V1 45	D1 70.0%				
V2 50	D2 80.0%				
		0.100	5.0	4.0	78.0%

3.CALCULUL COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET

Cost de înlocuire brut (CIB) :	75,929	
Uzura fizica reala (ku) (%) =	78 %	
Valoare ramasa (VR) = CIB x (1-ku/100) =	16,704	
Depreciere funcțională	0 %	
Depreciere din cauze externe:	10 %	Cost de înlocuire net -I (CIN)
Modernizați fara	0.00	15,034
Depreciere	0%	
Valoare modernizare (consolidare si reabilitare)		
Cost de înlocuire net (CIN):LEI		15,034

Valoarea cladirii prin metoda costului

V = 15,034 LEI

rotunjit:

V= 3,200 Euro sau 15,127 LEI

1.CALCULUL COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT (catalog IROVAL)
C3-Anexa

Proprietar: Municipiul Braila
Denumire si adresa obiectiv: C3- Anexa, Braila, str.Rahovei, nr.351
Data evaluării: 29.07.2019
Supraf. construită Sc (mp) = 26.00
Supraf. desfășurată construită Sdc (mp) = 26.00 mp
METODA COSTURILOR UNITARE

Catalog IROVAL" Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire.Cladiri industriale, comerciale si agricole.Constructii speciale, Cap.Cladire veche industrială cu cu trei tronsoane diferite, cu variante constructive (asimilare), Corneliu Schiopu, Bucuresti, 2010

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.000	1.000	
Suprastructură / Structură							
1	8SCLDP1	26.00	802.9	20,875.4	1.000	1.000	20,875.4
Total							20,875.4
Finisaj							
1	FINSCLDP1	26.00	336.1	8,738.6	1.000	1.000	8,738.6
Total							8,738.6
Instalații electrice							
1	ELSCLDP1	26.00	62.5	1,625.0	1.000	1.000	1,625.0
Total							1,625.0
Instalații sanitare							
1	SASCLDP1	26.0	24.2	629.2	1.000	1.000	629.2
Total							629.2
Instalații de incalzire							
1	ISCLDP1	26.00	83.8	2,178.8	1.000	1.000	2,178.8
Total							2,178.8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							34,047
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							1,310
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							28,611
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							1,100

2.ANALIZA DEPRECIERII FIZICE

Cladire : Anexa (conf.ANEXA nr.36, Indicativ P135/1999, subgrupa 1.6.5.)
An PIF: 1970
Mediu de folosinta : normal
Stare tehnica: satisfacatoare
Virsta efectiva: 49 ani
Deprecierea fizica normala (Dfn), $Dfn=D1+(D2-D1)*(Fef-V1)/V2-V1$
Calculul deprecierei:

Varsta(ani)	Deprecierea(%)	D2-D1	V2-V1	Vef-V1	Dfn(%)
Vef	49.00				
V1	45 D1	75.0%			
V2	50 D2	85.0%			
		0.100	5.0	4.0	83.0%

3.CALCULUL COSTULUI DE INLOCUIRE NET

Cost de inlocuire brut (CIB) :	28,611	
Uzura fizica reala (ku) (%) =	83 %	
Valoare ramasa (VR) = CIB x (1-ku/100) =	4,864	
Depreciere funcțională	0 %	
Depreciere din cauze externe:	15 %	Cost de înlocuire net -1 (CIN)
Modernizați fara	0.00	4,134
Depreciere	0%	
Valoare modernizare (consolidare si reabilitare)		
Cost de înlocuire net (CIN):LEI		4,134

Valoarea cladirii prin metoda costului

V = 4,134 LEI

rotunjit:

V= 900 Euro sau 4,255 LEI

CALCULUL VALORII DE INCHIRIERE

V constructie C2 =	3,200	Euro	sau	15,127	Lei
V constructie C3 =	900	Euro	sau	4,255	Lei
V teren =	13,300	Euro	sau	62,873	Lei
Vimobil (constructi + teren) =	17,400	Euro	sau	82,255	Lei

Tabel nr.2

CALCUL REDEVENTEI	
Durata de concesiune (n)	49
Rata medie a dobanzii de piata monetara (i)	0.45%
Factorul de actualizare	0.80
Factorul de anuitate constanta	44
Valoare teren + constructie (Lei)	82,255
Redeventa anuala (Lei/an)	1874
Redeventa anual /mp (Lei/mp/an)	13.388

Val. Chirie =	1,874	Lei/an	sau	13.39	Lei/mp/an
			echivalent		
	156	Lei/luna	sau	1.12	Lei/mp/luna