

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA  
**HOTARAREA NR. 70**  
**din 28.02.2013**

**Privind:** Aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață de **40.842,65 mp**, situat în Municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 220 lot 1, în vederea edificării unui obiectiv economic.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului precum și prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 339/18.12.2012;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Instituția Arhitectului Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**H O T A R A S T E :**

**Art.1.** (1) Se aprobă concesiunea prin licitație publică a terenului situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220 lot 1, Cazarma 493, în suprafață totală de 40842,65 mp, în vederea edificării unui obiectiv comercial.

(2) Terenul ce face obiectul concesiunii aparține domeniului privat a Municipiului Brăila, conform planului anexat – **anexa 1**, parte integrantă dir prezenta hotărâre și este identificat în Cartea Funciară Brăila sub nr. 82114, având număr cadastral 82114.

(3) Durata concesiunii este de 49 de ani, care se poate prelungi cu o perioadă cel mult egală cu jumătate din durata inițială a concesiunii, cu acordul concedentului.

**Art.2.** (1) Se aprobă **Caietul de sarcini** al licitației publice prezentat în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Nivelul minim al redevenței de la care se pornește licitația este de **45.084 Euro/an**, conform **Raportului de evaluare**, prezentat în **anexa nr. 3**, valoarea în lei fiind calculată în funcție de cursul de schimb valutar, stabilit de B.N.R., la data organizării licitației.

(3) Se aprobă prețul caietului de sarcini în cuantum de 300 lei.

(4) Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila să desemneze comisiile de evaluare a ofertelor, respectiv de soluționare a contestațiilor, să încheie și să semneze contractul de concesiune, în condițiile prezentei hotărâri.

**Art.3.** (1) Se dă acordul de principiu pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local Municipal Brăila nr. 17/31.01.2011 privind aprobarea P.U.Z. Caporal Mușat.

(2) Adjudecatarul licitației publice prevăzute la art. 1 are obligația de a elabora P.U.Z. pentru întreaga suprafață de 97551,25 mp, formată din loturile 1 și 2, cu respectarea obiectivelor prevăzute de art. 2 din H.G. nr. 325/ 2008, care va fi supus aprobării ulterioare a Consiliului Local Municipal Brăila.

(3) Propunerea de modificare a P.U.Z. Caporal Mușat va respecta prevederile Caietului de sarcini prevăzut la art. 2, alin. (1).

**Art.4.** Se aprobă îndreptarea erorii materiale strecurată la art.2 alin.(1) din H.C.L.M. Brăila nr. 339/18.12.2012 în sensul completării acestuia cu construcțiile C17 și C20.

**Art.5.** (1) Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila a construcțiilor C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C31, C32, C33, C34, C35, C36, C37, C38, C39, C40, C41, C42, C43, C44, C45, C46 și C47 în valoare contabilă de 1.234.444 lei, amplasate pe terenul prevăzut la art. 1, ale căror date de identificare sunt prezentate în **anexa nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea scoaterii din funcțiune, casării și demolării.

(2) Primăria Municipiului Brăila va obține autorizația de desființare a construcțiilor prevăzute la alin.(1).

(3) Dreptul de desființare a construcțiilor aprobate spre casare va fi transferat adjudecatarului licitației, care are obligația desființării pe proprie cheltuială a acestora și predării către S.C. Compania de Utilități Publice DUNAREA S.A. Brăila a componentelor care pot fi recuperate în vederea valorificării.

(4) Bunurile rezultate din demolare, care pot fi valorificate vor respecta procedura prevăzută de H.G. 841/1995, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.6.** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Direcția Finanțelor Publice Locale, Instituția Arhitectului Șef, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul Municipiului o va aduce la cunoștința celor interesați.

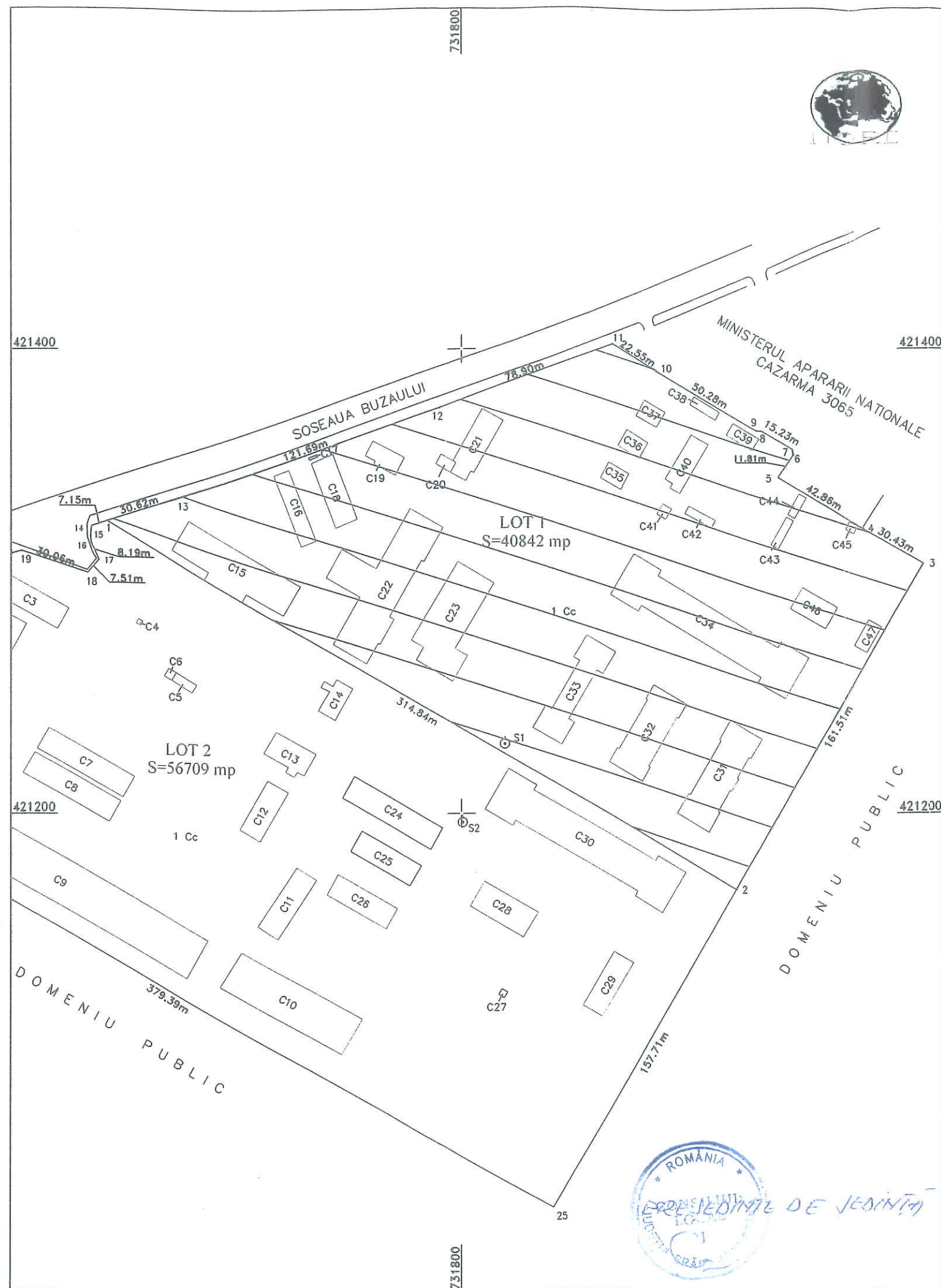
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CIOCAN ILIE – EDUARD**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,**

*[Signature]*  
**FUDULAICHE MIRCEA**



ANEXA NR. 1  
LA HCLM NR. 70 / 28.02.2013

## PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI LOT 1

SCARA 1:2000

|                    |                            |                                                |
|--------------------|----------------------------|------------------------------------------------|
| Nr. cadastral      | Suprafata masurata ( mp ): | Adresa imobilului :                            |
| 82114              | 40842 mp                   | Calea Calarasilor, nr. 220, CAZARMA 493 (LOT1) |
| Carte Funciara nr. | UAT                        | Mun. Braila, jud. Braila                       |

### A. DATE REFERITOARE LA TEREN

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata ( mp ) | Valoarea de impozitare (lei) | Mentiuni                                                                                                                                      |
|-------------|------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | Cc                     | 40842 mp         |                              | LOT 1 - teren curti constructii delimitat prin gard de beton ce are ca vecini la E domeniu public, la S Lot2, la V Drum, si la N Cazarma 3065 |
| TOTAL       |                        | 40842 mp         |                              |                                                                                                                                               |

### B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

| Nr. Parcela | Suprafata construita la sol (mp) | Valoare de impozitare | Mentiuni | Nr. Parcela | Suprafata construita la sol (mp) | Valoare de impozitare | Mentiuni |
|-------------|----------------------------------|-----------------------|----------|-------------|----------------------------------|-----------------------|----------|
| C15         | 873                              |                       |          | C36         | 83                               |                       |          |
| C16         | 224                              |                       |          | C37         | 79                               |                       |          |
| C17         | 4                                |                       |          | C38         | 50                               |                       |          |
| C18         | 305                              |                       |          | C39         | 75                               |                       |          |
| C19         | 126                              |                       |          | C40         | 202                              |                       |          |
| C20         | 36                               |                       |          | C41         | 23                               |                       |          |
| C21         | 304                              |                       |          | C42         | 49                               |                       |          |
| C22         | 1340                             |                       |          | C43         | 48                               |                       |          |
| C23         | 868                              |                       |          | C44         | 35                               |                       |          |
| C31         | 689                              |                       |          | C45         | 15                               |                       |          |
| C32         | 593                              |                       |          | C46         | 181                              |                       |          |
| C33         | 512                              |                       |          | C47         | 80                               |                       |          |
| C34         | 1449                             |                       |          | TOTAL       | 8320                             |                       |          |
| C35         | 77                               |                       |          |             |                                  |                       |          |

### INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie :Stereografic 1970

#### 1 Cc - teren (LOT 1)

| No. Pnt.                 | Outline points coord. |            | Lengths sides L(i,i+1) |
|--------------------------|-----------------------|------------|------------------------|
|                          | X [m]                 | Y [m]      |                        |
| 1                        | 421326.018            | 731646.261 | 314.836                |
| 2                        | 421167.573            | 731918.321 | 161.514                |
| 3                        | 421307.209            | 731999.491 | 30.434                 |
| 4                        | 421322.461            | 731973.155 | 42.858                 |
| 5                        | 421344.726            | 731936.534 | 11.814                 |
| 6                        | 421354.394            | 731943.324 | 2.549                  |
| 7                        | 421356.870            | 731942.717 | 15.230                 |
| 8                        | 421364.735            | 731929.675 | 2.399                  |
| 9                        | 421364.885            | 731927.281 | 50.284                 |
| 10                       | 421390.146            | 731883.803 | 22.546                 |
| 11                       | 421401.985            | 731864.616 | 78.903                 |
| 12                       | 421374.797            | 731790.545 | 121.687                |
| 13                       | 421335.642            | 731675.330 | 30.621                 |
| S=40842.06 mp P=885.673m |                       |            |                        |

**EUR LAND**  
Sistem de proiectie :Stereografic 1970  
Nr. Mandat: Buzului nr. 88 / 1116, sc. B, et. 1, ap. 26, sector 3, Bucuresti  
tel: 0726.326.093 - fax: 0318.177.625, e-mail: office@eurland.ro, web: www.eurland.ro  
Autorizat : Ing. Chirtu Alexandru  
Semnatura si stampila

Data :Decembrie 2012

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parafa  
Semnatura si data  
Stampila BCPI

Suprafata total masurata ( mp ) :40842mp  
Suprafata din act ( mp ) :40842 mp

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRĂILA**  
**MUNICIPIUL BRĂILA**  
**- PRIMAR -**

ANEXA NR. 2  
LA HCLM NR. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2013

**SE APROBĂ,**  
**PRIMAR,**

**Dr.ing.Aurel Gabriel Simionescu**

## **CAIET DE SARCINI AL CONCESIUNII**

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ .2013 privind scoaterea la licitație publică, în vederea concesionării, a terenului în suprafață de 40842 mp, situat în Brăila, str.Călărașilor nr.220, lot 1, cazarma 493, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea edificării unui obiectiv comercial;

În baza prevederilor Legii nr.50/1991, republicată, a Legii 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, a Legii 273/2006, privind finanțele publice locale, Legea 213/1998 privind bunurile publice, Legea cadastrului nr.7/1996,

Se organizează licitație publică în data de \_\_\_\_\_ 2013.

### **CAP. 1 DATELE LICITAȚIEI**

#### **1.1. Obiectul licitației**

Licitația se organizează pentru concesionarea unui teren în suprafață de 40842 mp, situat în Brăila, str.Călărașilor, nr.220, lot 1, cazarma 493, nr. cadastral 82114, Cartea Funciară nr.82114 Brăila, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea edificării unui obiectiv comercial;

#### **1.2. Forma de licitație**

Licitația va fi **publică, deschisă.**

#### **1.3. Durata concesiunii**

Terenul se concesionează pe o perioadă de 49 ani începând cu data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii cu încă jumătate din această durată, în condițiile legii

#### **1.4. Prețul**

Prețul de pornire al licitației este de 45084 Euro/an, conform HCLM \_\_\_\_/\_\_\_\_.2013, stabilit în baza Raportului de Evaluare.

Valoarea redevenței se achită anual, în lei, la cursul de schimb EUR/RON publicat de B.N.R la data plății, până cel târziu la data de 31 ianuarie pentru anul în curs.

Concesionarul va beneficia de un termen de grație privind plata redevenței, valabil până la data emiterii de către Primăria Municipiului Brăila a autorizațiilor de construire pentru obiectivul comercial și pentru soluția de trafic impusă prin prezentul caiet de sarcini, dar nu mai mult de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune.

Plata redevenței se va face în contul concedentului:

**Banca: Trezoreria Municipiului Brăila**

**Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila**

**Cont: RO.....**

**C.I.F. : 4205670**

### **CAP. 2. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚI**

#### **2.1. Documentele de calificare**

Documentele de calificare obligatorii pentru fiecare ofertă sunt următoarele:

a) formular de participare la licitație (model anexa 1);

b) Cerințe obligatorii de înregistrare:

- Copie după certificatul de înregistrare al societății, eliberat de Oficiul Registrului Comerțului,

- Certificat eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă că societatea nu se află în stare de faliment sau insolvență (original sau copie legalizată);

- actul constitutiv al societății (copie xerox)

c) Cerințe obligatorii de eligibilitate:

- Declarație privind eligibilitatea (model anexa 2);

- Certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);

- Certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul general consolidat, eliberat de DGFP, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);

d) Situația economico – financiară:

- Ultimul bilanț contabil, vizat și înregistrat de organele competente;
- Formular privind informații generale despre activitatea societății(model anexa 3)
- act doveditor pentru plata garanției de participare și contravaloarea caietului de sarcini (copii xerox);

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

## **2.2. Formularul de ofertă**

Formularul de ofertă se va prezenta în plic separat, alături de documentele de calificare și eligibilitate.

**Formularul de ofertă** va conține:

- formular ofertă de preț (redevența) - lei/mp/lună, (model anexa 4);
- prezentarea investiției ce urmează a fi amenajată pe terenul concesionat, memoriu scris și grafic(schiță preliminară);
- termenul de realizare a investiției;
- declarație privind numărul minim de locuri de muncă nou create, care va face parte integrantă din contract (model anexa 5)
- declarație că se vor respecta condițiile impuse la pct. 3.2 din prezentul caiet de sarcini, care vor deveni clauze ale contractului de concesiune.

„FORMULARUL DE OFERTĂ” și documentele de calificare, se introduc în două plicuri, astfel:

- plicul exterior, pe care se va scrie adresa organizatorului licitației, nominalizarea terenului solicitat și mențiunea „A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE \_\_\_\_\_2013, ORA \_\_\_\_”, în care se introduc plicul interior și documentele de calificare, prevăzute la pct. 2.1.;
- plicul interior, în care se introduce: „FORMULARUL DE OFERTĂ”. Pe plic se va înscrie denumirea și sediul societății.

Plicul interior se va introduce în plicul exterior și se vor depune la Registratura Primăriei Municipiului Brăila, până la data de \_\_\_\_\_ 2013, ora 12.00. Ofertele depuse după ora limită vor fi înapoiate de comisia de licitație nedeschise, fiind considerate respinse.

### **CAP 3. INFORMATII JURIDICE, FINANCIARE SI TEHNICE**

#### **3.1. Garanția de participare**

Garanția de participare este de 20000 Euro și se poate plăti, în lei la cursul BNR din ziua plății, prin Ordin de plată în contul organizatorului:

**Banca:** Trezoreria Municipiului Brăila

**Beneficiar:** Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

**Cont:** RO10TREZ1515006XXX000216

**C.I.F. :** 4205670

#### **3.2. Condiții impuse în vederea edificării unui obiectiv comercial**

Pe terenul concesionat, ofertantul declarat câștigător are obligația de a realiza (executa):

a- un centru comercial materializat printr-o construcție unitară cu o expresie plastică arhitecturală care să se încadreze armonios în zona adiacentă. Activitatea desfășurată va fi una strict comercială, clădirea urmând a cuprinde toate dotările necesare pentru a se încadra în normele funcționale moderne. Pentru a asigura un grad de confort sporit, pe lângă spațiile comerciale propriu-zise, se impune a exista spații de petrecere a timpului liber, zone de alimentație publică, zonă dedicată copiilor, circulații pietonale largi, parcaje suprateerane încadrate de vegetație adecvată, accese separate pentru aprovizionare cu marfă.

b- sistematizarea terenului (zonei), construirea căilor de acces necesare, precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente obiectivului;

c- legătura rutieră est – vest, Calea Călărașilor – Șoseaua Buzăului (prelungirea Str. Celulozei), prin arteră rutieră cu două benzi pe sens și sens giratoriu la accesul în Calea Călărașilor

d- desființarea, pe cheltuiala proprie, a construcțiilor aprobate spre casare de consiliul local, a construcțiilor și/sau împrejmuirilor/ platformelor și drumurilor interioare și respectiv de mutare/desființare/modificare a rețelilor existente pe lotul care face obiectul prezentului caiet de sarcini. Pentru bunurile rezultate din demolare care pot fi valorificate, se va respecta procedura prevăzută de HG nr. 841/2005, cu modificările și completările ulterioare.

e- modificarea PUZ-ului aprobat prin HCLM Braila cu nr. 17 din 31.01.2011, conform cerințelor precizate la pct. 3.2.

Adjudecatarul are obligația de a elabora PUZ pentru întreaga suprafață 97.551,25 mp, formată din loturile 1 și 2 ( lotul 1 cu destinație comercială și lotul 2 predominant rezidențială), cu încadrarea în zonă de studiu al precedentului PUZ și respectarea schiței preliminare anexă la contractul de concesiune. Modificarea PUZ-ului aprobat prin HCLM Braila cu nr. 17 din 31.01.2011 va fi supus aprobării ulterioare a Consiliului Local Municipal Brăila.

Modificarea PUZ-ului va avea în vedere următoarele elemente:

Trebuie create condițiile deschiderii unor circulații pietonale însoțite de fasii plantate care să facă legătura între Dunare, Parcul Monument și cartierele dens locuite Viziru I și Viziru III.

Trebuie urmărită o mai bună rezolvare a legăturilor rutiere pe direcția est-vest, prin prelungirea str. Celulozei (care va colecta traficul din cartierul Viziru III și zona industrial) până în Soseaua Buzaului, ușurând astfel aglomerația din zona intersecției Soselei Buzaului – Calea Calarasilor, precum și înființarea unui sens giratoriu în Calea Călărașilor.

Trebuie asigurată pentru lotul 2 o destinație preponderent afectată construcției de locuințe, cu utilitățile și serviciile aferente.

Ofertantul adjudecatar, prin contractul de concesiune, are obligația respectării elementelor de infrastructură enumerate anterior la elaborarea PUZ – ului modificat.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Adjudecatarul are obligația ca, în termenul prevăzut în ofertă să finalizeze lucrările de execuție a obiectivului, în caz contrar, contractul de concesiune se reziliază.

Amplasamentul licitat va fi predat pe bază de proces-verbal de către o comisie constituită prin dispoziția primarului.

## **CAP. 4 MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI**

### **4.1. Prezentare generală**

În "Oferta de preț" ofertantul va înscrie redevența (lei/mp/lună) (model anexa 4).

Ofertele sunt valabile 90 de zile de la adjudecarea licitației, iar în cazul adjudecărilor, oferta rămâne neschimbată conform contract.

Comisia de licitație verifică prezența (identitatea) ofertanților sau a împuterniciților acestora prin împuternicire notarială, după care procedează la deschiderea propriu-zisă a plicurilor.

Ofertantul este admis ca participant la licitație, dacă este declarat eligibil de către organizator.

În timpul ședinței de licitație, comisia va anunța clar denumirea fiecărui participant, va verifica documentația depusă, precum și identitatea fiecărui participant sau reprezentant.

Descalificarea ofertanților se face de către organizator când nu se îndeplinesc criteriile de eligibilitate și instrucțiunile pentru ofertanți.

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 sau au stabilit sume mai mici decât cele de pornire și pot împiedica promovarea concurenței reale între ofertanți.

Revocarea ofertei de către ofertanți înainte de desfășurarea licitației, în timpul acesteia sau după adjudecare, atrage pierderea garanției de participare la licitație.

Garanția de participare se pierde și în cazul în care, adjudecătorii nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 30 de zile de la data desfășurării licitației.

Participanților descalificați, celor necâștigători ai licitației li se restituie garanțiile de participare în urma cererii depuse la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

Garanția de participare depuse de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de concesiune se constituie drept plată a unei părți din prima redevență pe careo are de achitat.

Organizatorul licitației va comunica ofertantului câștigător acceptarea ofertei, data la care trebuie să se prezinte pentru încheierea contractului de concesiune, iar ofertanților necâștigători data prezentării pentru ridicarea garanției.

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

- ❖ ofertele făcute sunt sub valoarea minimă a taxei de concesiune;
- ❖ la licitație s-a prezentat un singur ofertant;
- ❖ la licitație este declarat eligibil doar un singur ofertant, doar în cazul primei proceduri.

Organizarea etapei a II-a de licitație se va realiza în maxim 30 de zile de la prima licitație.

Dacă și la data organizării etapei a II-a a licitației se prezintă un singur ofertant, iar dacă acesta este declarat eligibil și oferta sa corespunde valoric taxei minime de concesiune, acesta adjudecă licitația.

Comisia de licitație va întocmi un proces verbal, în care se vor preciza și eventualele contestații.

#### **4.2. Adjudecarea**

Va fi declarată câștigătoare oferta ce va întruni punctajul maxim, după criteriile de mai jos:

**1. ofertă preț (redevență) – lei/mp/lună - 60 puncte**

Valoarea maximă (60 pct.) se acordă ofertei celei mai mari, iar celelalte vor primi punctaj proporțional.

**2. prezentarea schiței preliminare a investiției conform cerințelor caietului de sarcini - 20 puncte**

Punctajul maxim se acordă pentru respectarea tuturor cerințelor de la pct. 3.2., lit. a-e, iar celelalte oferte vor primi punctaj proporțional.

**3. termen de realizare a investiției de la data emiterii autorizației de construire**

- până în 24 luni - **10 puncte**

între 24 luni și 36 luni - **5 puncte**

peste 36 luni - **0 puncte**

**4. număr minim locuri de muncă nou create**

- peste 150 locuri – **10 puncte**

între 50 și 150 locuri – **5 puncte**

Total punctaj maxim: 100 puncte

\* nerealizarea investiției în termenul oferit atrage rezilierea contractului unilateral

## **CAP. 5 CONTESTATII**

Împotriva modului de organizare și desfășurare a licitației se poate face contestație în termen de 5 (cinci) zile de la data desfășurării acesteia, respectiv 5 (cinci) zile de la data primirii înștiințării cu privire la decizia comisiei de licitație, sub sancțiunea decăderii și va fi soluționată în termen de 10(zece) zile de la depunere de către comisia special instituită pentru soluționarea contestațiilor.

În cazul în care nici hotărârea Comisiei de soluționare a contestațiilor nu mulțumește pe ofertant, acesta se poate adresa în termen de 15 (cincisprezece) zile secției de contencios administrativ a Tribunalului Brăila, cu obligativitatea de-a înștiința Primăria Municipiului Brăila, cu privire la cererea de chemare în judecată, în vederea suspendării procedurii.

## **CAP. 6. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA – PRIMIREA TERENULUI**

Modelul Contractului de concesiune este prevăzut în anexa nr. 6 la prezentul Caiet de Sarcini.

În termen de 30 (treizeci) de zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, adjudecatarul are obligația să se prezinte la Compartimentul Juridic din cadrul

Primăriei Municipiului Brăila în vederea perfectării și semnarea contractului de concesiune, în formă autentică.

În cazul în care acesta nu se conformează, rezultatul licitației se anulează urmând a se organiza o nouă licitație.

În termen de 5 zile de la semnarea contractului un reprezentant al Primăriei Municipiului Brăila, împreună cu adjudecătorul va proceda la predarea - primirea pe bază de proces - verbal a terenului adjudecat.

Procesul verbal de predare - primire face parte integrantă din contract.

**SECRETAR**

**MIRCEA FUDULAICHE**

**DIRECȚIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE  
DIRECTOR EXECUTIV,**

**Dr. ec. ANGHELESCU STOICA**

**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF,**

**Arh. ION MARIAN**

**DIRECȚIA PATRIMONIU  
DIRECTOR EXECUTIV**

**PRUNDEA ELENA**

**COMPARTIMENT LICITAȚII CONTRACTE  
INSPECTOR SUPERIOR**

**Jr. SĂRARU MARIAN**

**FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE**  
pentru

1. Date privind participantul la licitație

Denumirea persoanei juridice:.....,  
- sediul în localitatea....., str. ...., nr.....,  
bl....., ap....., județul....., telefon....., fax.....  
- reprezentată prin....., cu delegația (procura)  
....., posesor al BI (CI) seria....., nr.....  
- nr. ORC....., cod fiscal.....,  
cont bancar..... deschis la.....

2. Solicit înscrierea la licitația din data de \_\_\_\_\_, în vederea concesionării  
unui teren în suprafață de \_\_\_\_\_, situat \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, 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 cunoștință și sunt de acord cu toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini (respingerea ofertanților, pierderea garanției de participare, etc.).

Operator economic,

.....  
(semnătura autorizată )

OPERATOR ECONOMIC

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA**

Subsemnatul(a) ..... reprezentant al SC  
..... SRL, în calitate de ofertant la licitația  
publică deschisă din data de ..... pentru concesionarea terenului din Brăila  
str. .... nr..... ,

declar pe proprie răspundere că:

- a) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit până la data solicitată .....
- d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea 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.

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

Operator economic,

.....  
(semnătura autorizată )

CANDIDATUL/OFERTANTUL

\_\_\_\_\_

(denumirea/numele)

**INFORMATII GENERALE**

1. Denumirea/numele:.....

2. Codul fiscal: .....

3. Adresa sediului central: .....

4. Telefon: .....

Fax: .....

E-mail: .....

5. Certificatul de inmatriculare/inregistrare \_\_\_\_\_

(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)

6. Obiectul de activitate, pe domenii: \_\_\_\_\_

(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul: \_\_\_\_\_

(adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)

8. Principala piata a afacerilor: \_\_\_\_\_

9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

| Anul          | Cifra de afaceri anuala<br>la 31 decembrie<br>(mii lei) | Cifra de afaceri anuala<br>la 31 decembrie<br>(echivalent euro) |
|---------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1.            |                                                         |                                                                 |
| 2.            |                                                         |                                                                 |
| 3.            |                                                         |                                                                 |
| Media anuală: |                                                         |                                                                 |

Operator economic,

.....

(semnătura autorizată )

**OFERTA DE PREȚ**  
**(LEI/MP/LUNĂ)**

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, reprezentant(ă) al  
S.C. \_\_\_\_\_, cu sediul în  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ susțin, în vederea concesiunii  
terenului situat în Brăila, str.Călărașilor, nr.\_\_\_\_, în vederea edificării unui obiectiv  
comercial, oferta de preț în sumă de \_\_\_\_\_ lei/mp/lună, din cadrul  
licitației publice deschise din data de \_\_\_\_\_ 2013.

De asemenea, declar că durata de execuție a investiției va fi de \_\_\_\_ luni de la  
data predării - primirii terenului.

Data

Operator economic,

.....  
(semnătura autorizată )

## DECLARAȚIE REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT ASUMATE DE S.C.....

Subsemnatul....., în calitate de reprezentant legal al  
S.C..... S.R.L./S.A., cu sediul în....., Str.....  
..... nr....., România, înmatriculată la Registrul Comerțului ..... sub  
nr.....CUI ....., declar următoarele în numele

*Concesionarului:*

Societatea pe care o reprezint va efectua angajări de personal, după cum urmează:

1. Personal total planificat: \_\_\_\_\_ angajați,
2. până la data de....., un număr de .....angajați
3. până la data de....., un număr de ..... angajați

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez să remit *concedentului* un CERTIFICAT întocmit de administratorul/directorul societății-afiliatului, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin *Contractul de concesiune*.

Pe durata derulării *Contractului de concesiune*, numărul de angajați nu va scădea sub cifra de \_\_\_\_\_ de persoane.

Data

Operator economic,  
\_\_\_\_\_ (semnătura autorizată )

## CONTRACT DE CONCESIUNE

încheiat la data de \_\_\_\_\_

### Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Brăila, în calitate de concedent, având sediul în municipiul Brăila, Piața Independenței nr.1, având contul RO..... deschis la Trezoreria Brăila reprezentat de Dl. Aurel Gabriel SIMIONESCU în calitate de primar, pe de o parte,

și

S.C. \_\_\_\_\_ S.R.L/S.A., înființată în conformitate cu legile române cu sediul în loc. \_\_\_\_\_, Jud. \_\_\_\_\_, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. \_\_\_\_\_, cod fiscal.....reprezentată de \_\_\_\_\_ în calitate de concesionar, pe de altă parte  
Având în vedere că:

- concedentul deține în proprietate privată și exclusivă imobilul format din teren în suprafață de 40842 mp, situat în Brăila, str. Calea Călărașilor nr. 220, lot.1, cazarma 493, nr. cadastral 82114, Cartea Funciară nr.82114 Brăila, astfel cum este identificat în anexa 1 la prezentul contract (denumit în continuare Teren)
- prin HCLM Brăila nr....., s-a aprobat scoaterea la licitație pentru concesionarea Terenului în vederea edificării unui obiectiv comercial
- Terenul a fost adjudecat de către SC..... prin licitația deschisă organizată de concedent la data de....., conform procesului verbal de adjudecare a licitației publice, anexa 2 la prezentul contract

***PĂRȚILE AU CONVENIT ÎNCHEIEREA PREZENTUL CONTRACT DE CONCESIUNE, ÎN URMĂTOARELE CONDIȚII:***

### Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie concesionarea suprafeței de teren, proprietatea privată a municipiului Brăila, situat în str. Calea Călărașilor. nr. 220, lot 1, având următoarele caracteristici:

- Suprafața terenului 40842 mp
- Amplasare: teren intravilan, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 202, lot 1
- Vecinătăți și întinderi:
  - la Nord, \_\_\_\_\_
  - la Est, \_\_\_\_\_

- la Sud, \_\_\_\_\_
- la Vest, \_\_\_\_\_

Extrasul de Carte Funciar a Terenului este anexat la prezentul contract - Anexa 1.

2.2. Municipiul Brăila este de acord să se noteze în Cartea Funciară nr. ....Brăila, respectiv foaia de sarcini a dreptului de concesiune în favoarea SC.....

2.3. Terenul va fi folosit de către investitor în vederea realizării investiției conform SCHIȚEI PRELIMINAR depuse ca ofertă — anexa 2, respectiv a unui centru comercial având următoarele caracteristici:.....

.....se vor preciza  
suprafețe, locuri parcare, etc, - conform ofertei

### Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Municipiul Brăila concesionează Terenul investitorului S.C. \_\_\_\_\_ S.R.L. /S.A., pe o durată de 49 de ani, începând cu data semnării prezentului contract.

3.2. Părțile sunt de acord ca după expirarea perioadei menționate în clauza nr.3.1., durata contractului va putea fi prelungită prin act adițional, la cererea concesionarului, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, în condițiile unei notificări scrise, transmise Municipiului Brăila de către concesionar cu minimum 12 luni înainte de expirarea Contractului și cu aprobarea consiliului local municipal.

### Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. *Municipiul Brăila declară, pe propria răspundere, următoarele:*

4.1.1. La data semnării, Municipiul Brăila deține dreptul de proprietate privată asupra terenului și are capacitatea de a constitui dreptul de concesiune asupra terenului.

4.1.2. Terenul nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau vreun drept de folosință;

4.1.3. După cunoștința Municipiului, la data semnării, terenul principal nu constituie și nici nu a constituit obiectul nici unei cereri sau pretenții de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, nici al unei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ;

4.1.4. După cunoștința Municipiului, Terenul nu este grevat de nici o sarcină (ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea unor terțe persoane;

4.1.5. Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes

public despre care Municipiul are cunoștință;

4.1.6. Municipiul Brăila declară că situația juridică și economică a Terenului permite exercitarea folosinței asupra acestuia de către Concesionar, în conformitate cu scopul declarat al Concesionarului și anume de a-l folosi pentru realizarea Proiectului propus, conform prezentului contract;

4.1.7. Municipiul Brăila declară că este de acord ca la finalizarea Proiectului propus de către concesionar pe terenul proprietatea Municipiului, să semneze un proces verbal prin care să se constate că, concesionarul și-a îndeplinit obligațiile de investiții. De asemenea, declară că la finalizarea proiectului propus este de acord ca, concesionarul să înscrie în C.F. dreptul de proprietate al concesionarului asupra construcțiilor ridicate și că este de acord ca, concesionarul să îndeplinească toate formalitățile cu C.F. în vederea înscrierii dreptului de concesiune;

4.1.8. După cunoștința Municipiului, Terenul nu prezintă nici un fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător, dar această declarație va fi confirmată de Acordul de mediu emis de Inspectoratul de Protecție a Mediului Brăila.

4.1.9. Terenul este liber de orice obstacole ascunse, conform avizelor deținătorilor de rețele din zonă, care pot împiedica concesionarul să realizeze construirea proiectului propus, incluzând dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, canale, tuneluri, fire și orice alte mijloace de conducte de orice fel, însă această declarație urmează a fi confirmată de un studiu de specialitate.

4.1.10. Terenul este ocupat în prezent exclusiv de construcțiile descrise în anexa 1 la Contract, care urmează a fi demolate, astfel cum se prevede la art.VII, pct. 7.1.12 din prezentul contract și că nu există nici un impediment la demolarea acestor construcții.

4.1.11. Terenul și construcțiile existente sunt libere de ocupanți de orice fel.

4.1.12. Municipiul Brăila va face demersurile legale pentru obținerea autorizațiilor de desființare a construcțiilor și/sau împrejmuirilor/ platformelor și drumurilor interioare și respectiv de mutare/desființare/modificare a rețelelor existente pe teren. De asemenea, prin prezentul contract, Concedentul autorizează Concesionarul să realizeze, pe propria cheltuială, direct sau prin intermediul oricărui terți, toate lucrările de desființare a construcțiilor, elementelor constructive de tip împrejmuiți/ platforme și drumuri interioare și mutarea/desființarea/modificare a elementelor constructive de tip rețele situate pe teren și să elibereze terenul de orice materiale rezultate în urma acestor lucrări.

4.2. Concesionarul declară, pe propria răspundere, următoarele :

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi terenul aflat în proprietatea municipiului Brăila, pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice;

7

4.2.2. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa acest contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile aici prevăzute;

4.2.3. Nu a fost declarat în faliment sau insolubil și, după cunoștința sa, nici o acțiune sau cerere pentru declararea falimentului nu a fost formulată de către creditorii săi;

4.2.4. După cunoștința concesionarului, nu există nici un act administrativ, nici o hotărâre judecătorească și nici un contract sau orice alt tip de act juridic implicând concesionarul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale concesionarului;

4.2.5. Activitățile pe care le va desfășura pe terenul principal nu vor crea nici o contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare, iar concesionarul va obține toate avizele, aprobările, permisele sau autorizațiile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.

## Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. Valoarea redevenței este de ..... și se achită anual, în lei, la cursul de schimb EUR/RON publicat de B.N.R la data plății, până cel târziu la data de 31 ianuarie pentru anul în curs.

5.2. Plata redevenței se va face prin transfer bancar în contul concedentului:

**Banca: Trezoreria Municipiului Brăila**

**Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila**

**Cont: RO.....**

**C.I.F. : 4205670**

5.3. Concesionarul va beneficia de un termen de grație pe perioada căruia nu va datora plata redevenței și care încetează la data emiterii de către Primăria Municipiului Brăila a autorizațiilor de construire pentru obiectivul comercial și pentru soluția de trafic impusă prin caietul de sarcini.

5.4. Termenul de grație nu poate fi mai mare de 12 luni de la data semnării prezentului contract.

5.5. Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata de către Concesionar a unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi de întârziere.

## Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

*6.1. Concesionarul are următoarele drepturi:*

6.1.1. De a realiza investiția conform art. II, pct. 2-3 pe Teren și a o exploata în mod

direct sau prin intermediul unei entități juridice față de care demonstrează existența unei legături comune prin structura acționariatului.

6.1.2. Dreptul de a folosi și de a culege toate fructele imobilului, potrivit obiectului prezentului contract și a codului civil.

6.1.3. Dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului în situația în care concedentul hotărăște vânzarea acestuia.

6.2. *Municipiul Brăila are următoarele drepturi:*

6.2.1. Să inspecteze Terenul, să verifice stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către concesionar. Verificarea se va efectua după cel puțin 5 zile de la comunicarea unei notificări prealabile către investitor și la o oră rezonabilă;

6.2.2. Orice alte drepturi rezultând din obligațiile concesionarului menționate în contract.

## Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. *Concesionarul are următoarele obligații:*

7.1.1. Concesionarul are obligația de a realiza, construi proiectul propus în ofertă, în conformitate cu Caietul de sarcini.

7.1.2. Să exploateze terenul ca un bun proprietar, respectând prevederile legii și ale prezentului contract;

7.1.3. Să plătească redevența în suma 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 realizeze numărul de angajări stipulat în Angajamentul referitor la personalul angajat, conform ofertei și Anexei nr. 3 la prezentul contract.

7.1.6. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus vor fi suportate în întregime de către concesionar, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare.

7.1.7. Să respecte normele de protecția mediului conform Anexei nr. 4.

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

7.1.9. Să predea Terenul, la încetarea contractului, în mod gratuit și liber de sarcini, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire.

7.1.10. Să facă demersurile necesare, în sensul depunerii până pe 30 noiembrie 2013 a documentației de modificare a PUZ Caporal Mușat existent, în vederea aprobării de către Consiliul local.

7.1.11. Să facă demersurile necesare în vederea obținerii autorizațiilor de construire.

7.1.12. Să realizeze lucrările de desființare a construcțiilor, elementelor constructive de tip împrejmuiri/ platforme și drumuri interioare și

mutarea/desființarea/modificarea elementelor constructive de tip rețele situate pe teren și să elibereze terenul de orice materiale rezultate în urma acestor lucrări. Concesionarul va suporta cheltuielile de demolare.

#### *7.2. Municipiul Brăila are următoarele obligații:*

7.2.1. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor născute din prezentul contract, să asigure Concesionarului folosința exclusivă, liniștită și utilă a Terenului pe întreaga durată a contractului;

7.2.2. Să predea Terenul concesionarului în starea corespunzătoare scopului pentru care a fost încheiat prezentul contract cel târziu în 30 de zile de la data semnării contractului. La data predării terenului, se va întocmi un proces verbal de predare-primire a terenului, semnat de ambele părți, prin care se va constata starea fizică a terenului principal;

7.2.3. Să notifice Concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

7.2.4. Să semneze în termen de 10 zile de la finalizarea lucrărilor de desființare a construcțiilor și a celorlalte lucrări de pe Teren, procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

#### Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI.

8.1. Acest contract intră în vigoare la data semnării.

#### Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional, după aprobarea prealabilă a consiliului local.

9.2. De asemenea, contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în următoarele cazuri:

9.2.1. Prin simpla notificare de încetare a contractului, fără plata niciunor despăgubiri, transmisă de concedent:

- a) dacă concesionarul nu plătește prețul în termen de 90 de zile de la data scadentă, stabilită prin contract;
- b) dacă concesionarul nu folosește terenul principal conform destinației stabilite în Art. II și nu remediază această situație într-un termen de 90 zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Municipiul Brăila;
- c) în cazul în care concesionarul nu a respectat obligația prevăzută la Art. VII, pct. 7.1.6. din contract.

9.2.2. Prin simpla notificare de încetare a contractului, fără plata niciunor despăgubiri, transmisă de concesionar:

- a) în cazul în care planul urbanistic general necesar pentru realizarea Construcției, în conformitate cu schița preliminară depusă ca ofertă, nu este

aprobat până la data de 01 ianuarie 2014.

- b) în cazul în care autorizațiile de construire necesare pentru realizarea Construcției, în conformitate cu schița preliminară depusă ca ofertă, nu sunt emise în termen de 12 luni de la data semnării contractului, din vina exclusivă a concedentului.
  - c) dacă Municipiul Brăila nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în contract și nu remediază această încălcare în termen de 60 zile de la data notificării scrise trimise de către concesionar prin care se reclamă o astfel de încălcare;
- 9.3. În situația apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna din părți a clauzelor 9.2.1. și 9.2.2, cealaltă parte are dreptul să opteze, în condițiile prezentului contract, fie pentru continuarea relației și acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, fie pentru rezilierea prezentului contract.
- 9.4. 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 procedură de dizolvare sau lichidare ori bunul concesionat dispare, dintr-o cauză de forță majoră.
- 9.5. În cazul în care contractul încetează înainte de termen indiferent de motive, terenul revine Concedentului gratuit și liber de sarcini, Concesionarul păstrând dreptul de proprietate asupra bunurilor proprii, iar situația juridică a Construcției se rezolvă în condițiile Codului Civil.

#### Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

- 10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.
- 10.2. Drepturile și obligațiile rezultând din prezentul contract nu pot fi cedate de oricare dintre Părți fără acordul scris al celeilalte părți, cu excepția cesiunii către entitatea prevăzută la pct. 6.1.1.

#### Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. 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.

## Art.XII LITIGII

12.1. 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.

## Art. XIII. DISPOZIȚII FINALE

13.1. În cazul în care clauze ale prezentului Contract vor fi nule sau anulate, cele care pot produce efecte vor rămâne în vigoare.

13.2. Concesionarul va suporta cheltuielile și taxele legate de încheierea în formă autentică a prezentului contract și de îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

13.3. Municipiul Brăila nu poate fi tras la răspundere de către concesionar 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.

13.4. Toate notificările și alte comunicări ce sunt necesare sau permis 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.

13.5. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract :

- Anexa 1 – Extras carte funciară
- Anexa 2- SCHIȚA PRELIMINARĂ depusă în cadrul ofertei- memoriu scris și grafic cu prezentarea investiției
- Anexa 3 - Angajamentul referitor la personalul angajat
- Anexa 4 – Declarație comună privind problemele de mediu.

Prezentul contract s-a încheiat azi                      , a fost redactat în Municipiul Brăila, în 3 (trei) exemplare                      originale                      și                      a                      fost                      semnat                      de                      părți.

**DECLARAȚIE REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT**  
**ASUMATE DE S.C.....**

Subsemnatul....., în calitate de reprezentant legal al  
S.C..... S.R.L./S.A., cu sediul în....., Str.....  
..... nr....., România, înmatriculată la Registrul Comerțului .....  
sub nr.....CUI ....., declar următoarele în numele

*Concesionarului:*

Societatea pe care o reprezint va efectua angajări de personal, după cum urmează:

1. Personal total planificat: \_\_\_\_\_ angajați,
2. până la data de....., un număr de .....angajați
3. până la data de....., un număr de ..... angajați

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez să remit  
*concedentului* un CERTIFICAT întocmit de administratorul/directorul societății-  
afiliatului, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat  
prin *Contractul de concesiune*.

Pe durata derulării *Contractului de concesiune*, numărul de angajați nu va scădea sub  
cifra de \_\_\_\_\_ de persoane.

Data

*Concesionar*

**DECLARATIA COMUNA A CONCEDENTULUI SI A CONCESIONARULUI  
PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale parcului. *Concesionarea* 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. *Concedentul* declară că va acorda *concesionarului* tot sprijinul posibil, pentru obținerea avizelor și autorizațiilor de mediu din partea Agenției pentru Protecția Mediului Brăila.

*Concesionarul* confirmă că îi este pe deplin cunoscută atât situația juridică a terenului concesionat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren. *Concesionarul* declară că a fost informat de *cedent* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a 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 *concesionarului*.

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 site-ului.

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 re-utilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi autorizată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri;

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE 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.

Concedent  
Primar

Concesionar

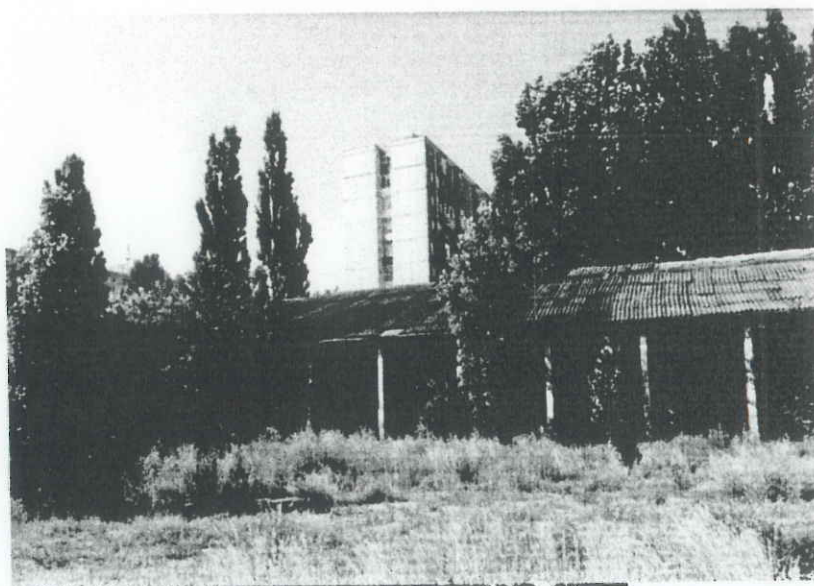
Data



City Property Management  
Puțul lui Zamfir nr 60  
Sector 1, 011684 București  
România, EU  
tel: 0372 73 78 69  
fax: 0378 10 58 24  
mobil: 07333 55 888  
07333 555 88  
office@city-property.ro  
www.city-property.ro

**EVALUĂRI IMOBILE, BUNURI  
MOBILE, STOCURI DE MARFĂ,  
CONSULTANȚĂ IMOBILIARĂ ȘI DE  
AFACERI, STUDII DE PIAȚĂ**

ANEXA NR. 3  
LA HCM NR. 1/201



## RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

CONCESIONARE

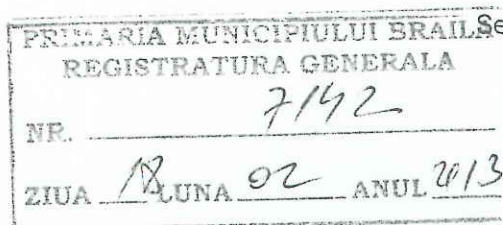
A

TERENULUI SITUAT ÎN  
CALEA CALARASILOR NR. 220  
BRAILA,  
JUDEȚ BRAILA

LA DATA

24 DECEMBRIE 2012

Primaria Braila  
Piata Independentei nr.1,  
Braila  
Judeţ Braila



**City Property Management**

Puţul lui Za fir nr. 60

Sector 1, Bucureşti, 011684

România, EU

tel: 0372 73 78 69

fax: 0378 10 58 24

mobil: 07333 55 888

office@city-property.ro

www.city-property.ro

Data raportului: 24 DECEMBRIE 2012

Stimaţi Domni,

**Cu privire la evaluarea terenului situat în Calea Calarasilor nr. 220, Braila, judet Braila.**

**Instrucţiuni**

Conform instrucţiunilor dumneavoastră, am inspectat locaţia şi am analizat documentaţia legată de terenul situată la adresa mai sus precizată. Am evaluat proprietatea prin metoda veniturilor. Raportul va fi folosit în scopul concesiunii proprietatii de catre Primaria Braila.

Scopul acestei evaluări a fost stabilirea „Valorii de piaţă” a terenului. Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere (IVS 1, paragraful 3.1)

**Informaţii furnizate**

În pregătirea prezentei evaluări ne-am bazat pe informaţiile furnizate de către proprietarul terenului, pe care le-am considerat exacte şi corecte. În cazul în care asemenea informaţii se vor dovedi incorecte sau a oricăror alte informaţii suplimentare furnizate nouă ulterior, exactitatea evaluării ar putea fi afectată şi în asemenea circumstanţe ne rezervăm dreptul de a modifica raportul în mod corespunzător.

**Conformitatea cu standardele**

Prezentul raport a fost întocmit pentru a oferi consultanţă de evaluare pentru acest tip de proprietate şi în această localitate.

Evaluarea s-a efectuat avându-se în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR 2012, compuse din

- Standardele internaţionale de Evaluare (IVS 2011);
- Ghidurile de Evaluare (GE);
- Ghidurile metodologice de Evaluare ANEVAR (GME);

De asemenea lucrarea a respectat normele şi recomandările practice elaborate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România - A.N.E.V.A.R

Pentru scopul lucrării s-au avut în vedere în principal:

- IVS - Cadrul general
- Paragraful 30-35, valoare de Piaţă, baza de evaluare
- Paragraful 57-58, Abordarea prin piaţă
- IVS 101 - Sfera Misiuni de evaluare
- IVS 103 - Raportarea Valorii

- IVS 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 1 – Evaluarea terenului

Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.

Această evaluare a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (Standardele) publicate de IVSC, sub rezerva Ipotezelor și Condițiilor limitative explicate în continuare.

### **Ipoteze și condiții limitative**

Pentru întocmirea acestui raport am utilizat o serie de ipoteze speciale. Aceste ipoteze afectează direct evaluarea, și de aceea sunt Ipoteze Speciale în condițiile Standardelor.

- Evaluatorul a inspectat personal proprietatea de evaluat;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în cauză, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Evaluatorul nu își asumă nicio raspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție de către proprietar sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil;
- Proprietatea este evaluată liberă de sarcini;
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în contextul faptelor disponibile la momentul evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul să nu fi avut cunoștință la momentul realizării prezentului raport;
- Planurile de amplasament și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea;
- Orice estimare a valorii conținute în acest raport se aplica întregii proprietăți; orice divizare a proprietății va invalida valoarea estimată;
- Se presupune ca nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nicio raspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Suprafețele sunt calculate pe baza actelor de proprietate și a planurilor prezentate;
- Intrarea în posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de a-l publica.

În consecință, valorile prezentate în acest raport sunt calculate în funcție și depind de aceste ipoteze, deși nu sunt considerate inadecvate pentru acest scop.

## CUPRINS

## SINTEZA EVALUĂRII

|     |                                                   |   |
|-----|---------------------------------------------------|---|
| 1   | INTRODUCERE                                       | 1 |
|     | Instrucțiuni                                      | 1 |
| 1.1 | Inspecția 1                                       | 1 |
| 1.2 | Data Evaluării                                    | 1 |
| 1.3 | Conflict de Interese                              | 1 |
|     | LOCAȚIA                                           | 1 |
|     | Transport                                         | 2 |
|     | DESCRIERE                                         | 2 |
|     | Teren                                             | 2 |
|     | UTILITĂȚI                                         | 2 |
|     | INFORMAȚII FURNIZATE                              | 2 |
|     | Copii ale documentelor                            | 2 |
| 2   | Drept De Proprietate                              | 3 |
| 3   | Taxe De Proprietate                               | 3 |
|     | TVA                                               |   |
| 4   | REGIM URBANISTIC                                  | 3 |
|     | Răspunderea față de Mediu                         | 4 |
|     | Contaminare                                       | 4 |
|     | Risc de inundație                                 | 4 |
|     | Comentarii De Piață                               | 5 |
|     | Sectorul Imobiliar                                | 5 |
|     | Ipoteze De Evaluare. Metode De Evaluare Utilizate | 6 |
| 4.2 | Metode de evaluare                                | 6 |
| 4.3 | Metode De Evaluare Folosite                       | 6 |
| 4.4 | Sumar                                             | 6 |

Teren Intravilan  
Calea Calarasilor nr 220  
Braila, Județul Braila

---

## **Anexe**

1. TABELE DE CALCUL
2. AMPLASAMENT
3. PLANURI CADASTRALE
4. FOTOGRAFII
5. DOCUMENTE (COPII)
6. COMPARABILE

## SUMAR

**Locație:** Proprietatea de află în Orasul Braila, județul Braila, la circa 15 Km sud de Galati și circa 95 de Km est de Buzau. Terenul se află în partea de sud vest a Brailei, terenul reprezentand o fosta unitate militara, cu deschidere directă la Strada Sos. Buzaului.

Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Viziru, si cu deschidere directa la Sos. Buzaului, precum si acces indirect din Strada Calea Calarasilor. Accesul la teren se poate facedirect prin Sos. Buzaului.

Terenul este ingradit, identificarea acestuia facandu-se în prezenta proprietarului si pe baza planurilor cadastrale puse la dispozitie de catre client.

**Descriere:** Imobilul evaluat este format dintr-un teren intravilan cu o suprafata de 40,842.65 mp si este situat în Orasul Braila, Calea Calarasilor Nr. 220, Judet Braila, Romania, cu o deschidere de 238,26 ml la Strada Sos. Buzaului. Terenul este plan, avand o forma trapezoidala.

Vecinatati:

Nord: Domeniul public;

Sud: Domeniul public;

Est: Cazarma 3065;

Vest: Domeniul public.

**Proprietar:** Ne-au fost furnizate actele de proprietate ale terenului , conform cărora aceasta este deținută de Consiliul Local al Municipiului Braila. Drepturile de proprietate sunt asupra terenului în suprafață de **40,842.65 de mp** și a clădirile edificate pe acesta.

**Data evaluării:** 24 DECEMBRIE 2012

**Valoarea de piață:** € 1,127,000 (Un Milion O Suta Douazeci si Sapte Mii Euro)

**Valoarea Redeventei:** € 45,080 pe an

€ 3,757 pe luna



**Aspecte cheie:**

- Pentru scopul prezentei evaluării am presupus că titlul este vanadabil și tranzacționabil.
- În analiza realizată ne-am bazat pe Valoare de Piata care a fost estimata in ipoteza speciala ca terenul este liber de constructii si nu necesita costuri suplimetare de demolare.
- In vederea estimarii valorii redeventei s-au luat in considerare urmatoare aspecte; perioada de concesiune de 25 ani, valoare de piata a proprietatii. Astfel valoare redeventei s-a calculat impartind valoarea de piata estimate a proprietatii la perioade de 25 de ani cat dureaza concesiunea, pentru a estima valoarea redeventei pe an.

## **1 INTRODUCERE**

### **INSTRUCȚUNI**

În conformitate cu instrucțiunile dumneavoastră am inspectat și evaluat proprietatea situată în Strada Calarasilor Nr. 220, Braila, Județul Braila în scopul concesiunii al Consiliul Local al Municipiului Braila. Baza evaluării o reprezintă:

- Valoarea de Piață

### **1.1 INSPECȚIA**

Proprietatea a fost inspectată în data de 27 Noiembrie 2012 de către dl Constantin Nimara, membru UNEAR. Confirmam că acesta are experiența în acest tip de proprietăți și este calificat să realizeze acest tip de evaluări. De asemenea, menționăm că acesta acționează ca evaluator extern în conformitate cu definiția dată de către Standarde.

### **1.2 DATA EVALUĂRII**

Proprietatea a fost evaluată la data de 24 DECEMBRIE 2012.

### **1.3 CONFLICT DE INTERESE**

Confirmam faptul ca nu am mai evaluat proprietatea în trecut și nici nu am mai prestat servicii pentru respectivul client. În consecință, considerăm că efectuarea evaluării proprietății în cauză nu generează nici un conflict de interese.

### **LOCAȚIA**

Proprietatea de află în Orasul Braila, județul Braila, la circa 15 Km sud de Galati și circa 95 de Km est de Buzau. Terenul se află în partea de sud vest a Brailei, terenul reprezentand o fosta unitate militara, cu deschidere directă la Strada Sos. Buzaului.

Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Viziru, si cu deschidere directa la Sos. Buzaului, precum si acces indirect din Strada Calea Calarasilor. Accesul la teren se poate face direct prin Sos. Buzaului.

## TRANSPORT

Accesul la proprietate se face prin intermediul Strazii Calea Buzaului, cu masina sau cu trenul, cea mai apropiată gara este cea din Braila.

Cel mai apropiat aeroport, se află circa 150 de Km sud de proprietate, în Constanța.

## PLAN

Harta cu amplasamentul general așa cum l-am identificat noi, care indică situația generală a proprietății este atașată la **Anexa 2**; iar planurile proprietății sunt atașate la **Anexa 3**.

## DESCRIERE

### TEREN

Terenul se întinde pe o suprafață de 40.842,65 mp și este situat în Orasul Braila, Calea Calarasilor Nr. 220, Județ Braila, Romania, cu o deschidere de 238,26 ml la Strada Sos. Buzaului. Terenul este plan, având o formă trapezoidală. Acesta este înscris în **cartea funciară numărul 24774**, cu **numărul cadastral provizoriu 8412**.

Fotografii ale proprietății și a vecinătăților sunt atașate în **Anexa 4**.

### UTILITĂȚI

Toate serviciile sunt disponibile la proprietate, inclusiv de energie electrică, gaze, apă și canalizare. Am presupus capacitatea serviciilor ca fiind adecvată pentru utilizarea viitoare a proprietății.

## INFORMAȚII FURNIZATE

### COPII ALE DOCUMENTELOR

În sprijinul realizării prezentului raport de evaluare ne-au fost furnizate copii ale următoarelor documente:

- i Hotărârea Nr. 17 din 31.01.2011
- ii Protocol de Predare – Primire din 07.05.2008;
- iii Proces Verbal Predare – Primire din 07.05.2008
- iv Planul de Amplasament al Imobilului cu Nr. Cadastral 8412

Am considerat aceste documente ca fiind copii fidele și adevărate ale originalelor fără a face verificări în acest sens.

## 2 DREPT DE PROPRIETATE

În baza copiilor după actele de proprietate furnizate am înțeles că Consiliul Local al Municipiului Braila sunt unicii proprietari ai terenului evaluat.

Proprietatea este înregistrată în cartea funciară numărul 24774, cu numărul cadatral provizoriu 8412. În realizarea prezentei evaluări am presupus proprietatea liberă de sarcini și tranzacționabilă.

## 3 TAXE DE PROPRIETATE

### TVA

Titlul de proprietate referitor la proprietate este deținut de către Consiliul Local Braila, iar TVA-ul nu este inclus în prezentul raport.

## 4 REGIM URBANISTIC

### PLANURILE/ CADRUL DE DEZVOLTARE LOCAL

Proprietatea se află în jurisdicția Orasului Braila a cărorui planificare este conținută în planul de dezvoltare PUG. Orice schimbare în procesul de planificare se poate realiza prin depunerea unui PUZ.

Utilizarea și planificarea curentă a proprietății este rezidențială și este conformă cu utilizare prezentă a acesteia.

Proprietatea nu este listată și nu se află într-o zonă de conservare.

În prezent proprietatea are cea mai bună utilizare, prin urmare, redezvoltarea nu este considerată un factor de luat în considerare.

## 5 CEA MAI BUNA UTILIZARE

**CEA MAI BUNA UTILIZARE** - este un concept fundamental pe piața imobiliară fiind conturată de forțele competitive de pe piață, forțe care fundamentează și valoarea de piață. Pentru a estima valoarea de piață, analiza CMBU identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare se definește ca:

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de acest teren.

### **CMBU a terenului liber**

Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezenta, constructia subimpartirea sau unirea; in mod alternativ, terenul poate fi pastrat ca investitie.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza pot fi identificate utilizari care creeaza valoare, evaluatorul putand incepe selectia de la proprietati comparabile si sa estimeze valoarea terenului.

Avand in vedere aspectele mentionate mai sus, evaluatorul apreciaza cea mai buna utilizare a terenului liber este cea de teren pentru dezvoltari rezidentiale, birouri si comerciale.

## **RĂSPUNDEREA FAȚĂ DE MEDIU**

### **CONTAMINARE**

Nu am realizat, nici nu am dispus o evaluare de mediu în vederea stabilirii dacă există sau ar putea exista vreo contaminare, nici nu avem cunoștințe dacă un astfel de studiu a fost elaborat de către un consultant de specialitate. Nu am realizat investigații detaliate cu privire la exploatările din trecut și prezent ale proprietății în cauză sau ale proprietăților învecinate.

Nu am observat vreo dovadă de posibilă sau prezentă de contaminare a proprietății despre care sa considerăm că ar putea afecta valoarea raportată.

Per ansamblu, prin urmare, în scopul prezentei evaluări, am presupus că nu există nicio contaminare în ceea ce privește proprietatea astfel încât să afecteze valoarea. În orice caz, în cazul în care această ipoteză se dovedește a fi incorectă, valorile raportate în prezentul document ar putea suferi diminuări.

### **RISC DE INUNDAȚIE**

Din informațiile aflate la dispoziția noastră nu a reieșit că proprietatea s-ar afla într-o zonă cu risc de inundații. Nu am găsit informații privind inundații recente în această zonă, În consecință, nu am realizat nicio modificare la evaluarea noastră în ceea ce privește riscul de inundații.

## COMENTARII DE PIAȚĂ

### SECTORUL IMOBILIAR

Ultimii 4 ani au cunoscut schimbări semnificative pentru economia mondială și o perioadă foarte tulburătoare pentru fiecare parte a afacerilor. În timp ce sunt câteva semne de îmbunătățire a condițiilor de piață în anumite părți ale Europei, este clar că procesul de revenire va fi unul încet. Lipsa continuă a banilor impactează toate tranzacțiile, o lipsă de încredere în afaceri tradusă în reducerea cererii profesionale și combinația celor două, înseamnă că majoritatea muncii de dezvoltare nu a fost întârziată sau încetată în întregime.

Este evident că după corecții severe la prețurile proprietăților în timpul anului 2009, prima jumătate a anului 2012 a cunoscut o stabilizare a clasei de active prime. Clasa secundară a activelor și deținerea de terenuri, în mod particular, cele de natură speculativă, cunosc în continuare corecții negative ale prețurilor menționate.

Încă mai există un mic apetit pentru noi dezvoltări în toate sectoarele. În continuare rămâne un număr redus de autorizații de construire acordate în primele nouă luni a anului 2012, care s-a ridicat la 29.587, în scădere cu 4.6% față de aceeași perioadă a anului 2011, și mult mai slab atunci când, comparăm cu faptul că, în primele nouă luni a anului 2009 se ridica la 37.758. Majoritatea noilor dezvoltări care au loc vor fi pentru proprietari sau pentru cei care beneficiază de fonduri UE.

Tranzacțiile investitoriale rămân în continuare lente în 2012. Investitorii trebuie să reîntre pe piața românească.

Tulburările curente de pe piața au adus în lumină probleme privind condițiile de împrumut ale sistemului bancar românesc. Ca o consecință a acestui fapt, Banca Națională revizuieste în prezent procesul de îndatorare cu o regularizare a procesului.

### PIAȚA LOCALĂ

Agenții imobiliari brăileni spun că au constatat în mod clar o stabilizare a pieței, în sensul că declinul prețurilor s-a oprit, ceea ce-i îndreptățește să creadă că s-a atins maximumul depresiei în piața imobiliară și că de acum înainte lucrurile nu au cum să evolueze decât în bine. După un declin substanțial înregistrat pe parcursul lui 2009 și 2010, când prețurile au scăzut chiar și cu 50%, situația în piața imobiliară la Brăila dă semne că s-a stabilizat. Prețul de vânzare la acest moment este cel real al imobilelor și în rezonanță cu puterea de cumpărare locală. Dacă înainte de criză existau două mari categorii de cumpărători, cei pentru care criteriul principal de selecție era prețul, iar o a doua categorie care cerea un nivel ridicat de finisaje, acum lucrurile sunt mult mai simple: unicul atu îl constituie prețul. Dacă prețul este scăzut, se găsește mai ușor cumpărător.

## IPOTEZE DE EVALUARE. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

### 5.1 METODE DE EVALUARE

Practica evaluarilor se referă în general la trei abordari distinct numite: Comparația de piața, Metoda Veniturilor și Metoda Costurilor astfel cum sunt definite mai jos. Aceste abordari sunt uneori adaptate pentru a putea corespunde diferitelor situații. În acest sens precizăm Abordarea reziduală care este o combinație a celor trei metode enumerate anterior, și care este definită mai jos.

Metoda Comparației de Piață – bazată pe principiul substituției, este abordarea care presupune ca un cumparator prudent nu va plăti pentru o proprietate un preț mai mare, dacă există pe piață proprietăți similare la un preț mai mic. Această metodă se bazează pe o comparație directă între proprietatea evaluată și proprietăți comparabile vândute sau oferite spre vânzare la data evaluării.

### 5.2 METODE DE EVALUARE FOLOSITE

Evaluare acestei proprietăți a fost stabilită prin trimitere la metoda comparației vânzătorilor.

**Metoda comparației directe** utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Estimările chiriei pe piață, a costurilor, deprecierii și alți parametri ai valorii pot fi făcute prin alte metode de evaluare, folosind tehnici comparative. De multe ori, aceste elemente sunt analizate în metoda comparației directe pentru a determina corecțiile ce trebuie făcute la prețurile de vânzare ale proprietăților comparabile.

Premisa majoră a acestei metode este că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparației directe, evaluatorul a verificat datele de piață obținute și a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor. Au fost cercetate cu atenție prețurile, drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, motivațiile vânzătorilor și cumpărătorilor, precum și data efectuării tranzacțiilor. S-a analizat în detaliu fiecare amplasament, starea fizică și funcțională, precum și caracteristicile economice.

Pentru a realiza o comparație între o proprietate comparabilă vândută și proprietatea evaluată, va trebui să se ia în considerare posibile corecții bazate pe diferențele dintre elementele de comparație. Corecțiile pot

fluctua în funcție de diferențele între fiecare element comparat. Se vor aplica metode cantitative și/sau calitative pentru analizarea diferențelor și estimarea corecțiilor.

Criteriile de comparație ce stau la baza aplicării acestei metode, necesare pentru identificarea diferențelor între proprietăți, sunt:

- drepturile de proprietate transmise (proprietate închiriată sau nu);
- condițiile de finanțare (plata cash, credite, etc.);
- condițiile de vânzare (la valoarea de piață sau nu, din diferite motive);
- condițiile pieței (diferența între momentele tranzacțiilor);
- localizarea (variații ale valorii datorate amplasării în zonă);
- caracteristicile fizice (dimensiunile terenului, frontul stradal, forma, etc.);
- posibilitatea de utilizare (cea existentă sau CMBU).

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila datelor de piață, reprezentată de un tablou ce are pe orizontală liniile elementelor de comparație, pe verticală având coloanele ce reprezintă proprietatea evaluată și proprietățile comparabile. S-au analizat proprietățile comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare față de proprietatea analizată.

Metoda comparației directe este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Această metodă se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Astfel, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanări sau diferențieri. Oferta de terenuri este largă, iar evaluatorul a avut acces la informații referitoare la terenuri similare tranzacționate în zonă în care este amplasat terenul supus evaluării. Pentru evaluarea terenului prin metoda comparației directe au fost utilizate drept comparabile proprietăți imobiliare (terenuri libere) situate în zonă terenului de evaluat. În determinarea valorii de piață a terenului s-au efectuat corecții legate de condițiile de piață, corecții legate de amplasament (poziționare), acces, fronturi stradale și utilități.

În urma aplicării metodei veniturilor a rezultat o valoare de piață a proprietății de **€ 1,127, 000**. Fișa de calcul este atașată în Anexa 1.

Teren Intravilan  
Calea Calarasilor nr 220  
Braila, Județul Braila

---

### 5.3 SUMAR

Ținând cont de cuprinsul raportului, suntem de părere că Valoarea de Piață a terenului situat în Calea Calarasilor nr. 220, Braila, Județul Braila, în concordanță cu condițiile și ipotezele descrise în raport, la data evaluării, **24 DECEMBRIE 2012**, este:

€ 1,127,000

(Un Milion O Suta Douazeci si Sapte Mii Euro)

Valoare Redeventa / an exprimata in euro

45.080 Euro

Valoare Redeventa / luna exprimata in euro

3.757 Euro

Valorile apreciate nu includ TVA sau alte taxe rezultate în urma cedării proprietății. Raportul a fost realizat la **24 DECEMBRIE 2012** și predat beneficiarului.

Constantin Nimara  
Membru ANEVAR/UNEAR

City Property Management  
Puțul lui Zamfir nr 60  
Sector 1, 011684  
București  
România, EU  
tel: 0372 73 78 69  
fax: 0378 10 58 24  
office@city-property.ro  
www.city-property.ro



(evaluatorul prezentului raport)  
**24 DECEMBRIE 2012**



ANEXA NR. 4  
LA HCLM NR. 30 / 28.02.2013

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI LOT 1  
SCARA 1:2000

|                    |                            |                                                |
|--------------------|----------------------------|------------------------------------------------|
| Nr. cadastral      | Suprafata masurata ( mp ): | Adresa imobilului :                            |
| 82114              | 40842 mp                   | Calea Calarasilor, nr. 220, CAZARMA 493 (LOT1) |
| Carte Funciara nr. | UAT                        | Mun. Braila, jud. Braila                       |

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata ( mp ) | Valoarea de impozitare (lei) | Mentiuni                                                                                                                                      |
|-------------|------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | Cc                     | 40842 mp         |                              | LOT 1 - teren curti constructii delimitat prin gard de beton ce are ca vecini la E domeniu public, la S Lot2, la V Drum, si la N Cazarma 3065 |
| TOTAL       |                        | 40842 mp         |                              |                                                                                                                                               |

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

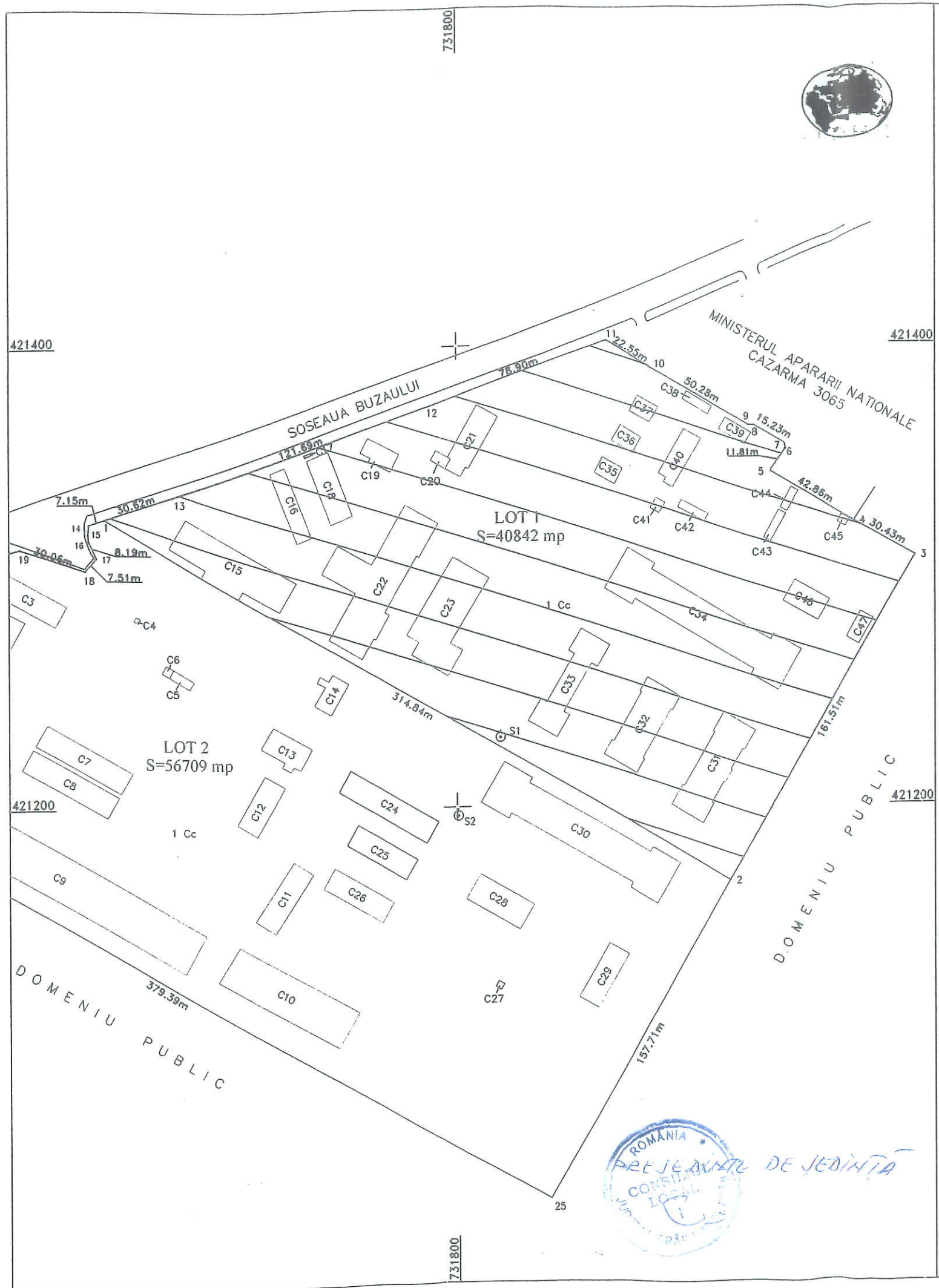
| Nr. Parcela | Suprafata construita la sol (mp) | Valoare de impozitare | Mentiuni | Nr. Parcela | Suprafata construita la sol (mp) | Valoare de impozitare | Mentiuni |
|-------------|----------------------------------|-----------------------|----------|-------------|----------------------------------|-----------------------|----------|
| C15         | 873                              |                       |          | C36         | 83                               |                       |          |
| C16         | 224                              |                       |          | C37         | 79                               |                       |          |
| C17         | 4                                |                       |          | C38         | 50                               |                       |          |
| C18         | 305                              |                       |          | C39         | 75                               |                       |          |
| C19         | 126                              |                       |          | C40         | 202                              |                       |          |
| C20         | 36                               |                       |          | C41         | 23                               |                       |          |
| C21         | 304                              |                       |          | C42         | 49                               |                       |          |
| C22         | 1340                             |                       |          | C43         | 48                               |                       |          |
| C23         | 868                              |                       |          | C44         | 35                               |                       |          |
| C31         | 689                              |                       |          | C45         | 15                               |                       |          |
| C32         | 593                              |                       |          | C46         | 181                              |                       |          |
| C33         | 512                              |                       |          | C47         | 80                               |                       |          |
| C34         | 1449                             |                       |          | TOTAL       | 8320                             |                       |          |
| C35         | 77                               |                       |          |             |                                  |                       |          |

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie :Stereografic 1970

1 Cc - teren (LOT 1)

| No. Pnt.                 | Outline points coord. |            | Lengths sides L(i,i+1) |
|--------------------------|-----------------------|------------|------------------------|
|                          | X [m]                 | Y [m]      |                        |
| 1                        | 421326.018            | 731646.261 | 314.836                |
| 2                        | 421167.573            | 731918.321 | 161.514                |
| 3                        | 421307.209            | 731999.491 | 30.434                 |
| 4                        | 421322.461            | 731973.155 | 42.858                 |
| 5                        | 421344.726            | 731936.534 | 11.814                 |
| 6                        | 421354.394            | 731943.324 | 2.549                  |
| 7                        | 421356.870            | 731942.717 | 15.230                 |
| 8                        | 421364.735            | 731929.675 | 2.399                  |
| 9                        | 421364.885            | 731927.281 | 50.284                 |
| 10                       | 421390.146            | 731883.803 | 22.546                 |
| 11                       | 421401.985            | 731864.616 | 78.903                 |
| 12                       | 421374.797            | 731790.545 | 121.687                |
| 13                       | 421335.642            | 731675.330 | 30.621                 |
| S=40842.06 mp P=885.673m |                       |            |                        |

Suprafata total masurata ( mp ) :40842mp  
Suprafata din act ( mp ) :40842 mp



**EUR LAND**  
Societate de servicii imobiliare si cadastrale  
Str. Munc. Razvan, nr. 88, bl. 116, sc. B, et. 4, ap. 26, sector 3, Bucuresti  
tel: 0726.320.000 fax: 0318.177.625, email: office@eurland.ro, web: www.eurland.ro  
Autorizat : Ing. Chirtu Alexandru  
Semnatura si stampila

Data : Decembrie 2012  
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parafa  
Semnatura si data  
Stampila BCPI