

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 159

din 29.04.2013

Privind: Scoaterea la licitație publică în vederea concesionării a terenului în suprafață de **25.144,00 mp**, situat în Municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr.220 lot nr.2/2, Cazarma nr.493 pentru edificarea unui cartier de locuințe.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului;

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 și H.C.L.M. Brăila nr. 101/29.03.2013;

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 scoaterea la licitație publică în vederea concesionării a terenului situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220 lot 2/2, Cazarma 493, în suprafață de 25.144,00 mp, pentru edificarea unui cartier de locuințe.

(2) Terenul ce face obiectul concesiunii aparține domeniului privat a Municipiului Brăila, conform planului anexat – **anexa 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre și este identificat în Cartea Funciară Brăila sub nr. 82610, având număr cadastral 82610.

(3) Durata concesionării este de 49 de ani și 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 **28.160 euro/an**, conform **Raportului de evaluare**, prezentat în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(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 aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila a construcțiilor C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C12 și C13 în valoare contabilă de 1.234.791,40 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 judecatorului 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.4 Beneficiarul concesiunii are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013 referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de concesiune.

Art.5 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,

COROȘ MARIA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

/ FUDULAICHE MIRCEA

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

18.45 / 04. APR. 2013

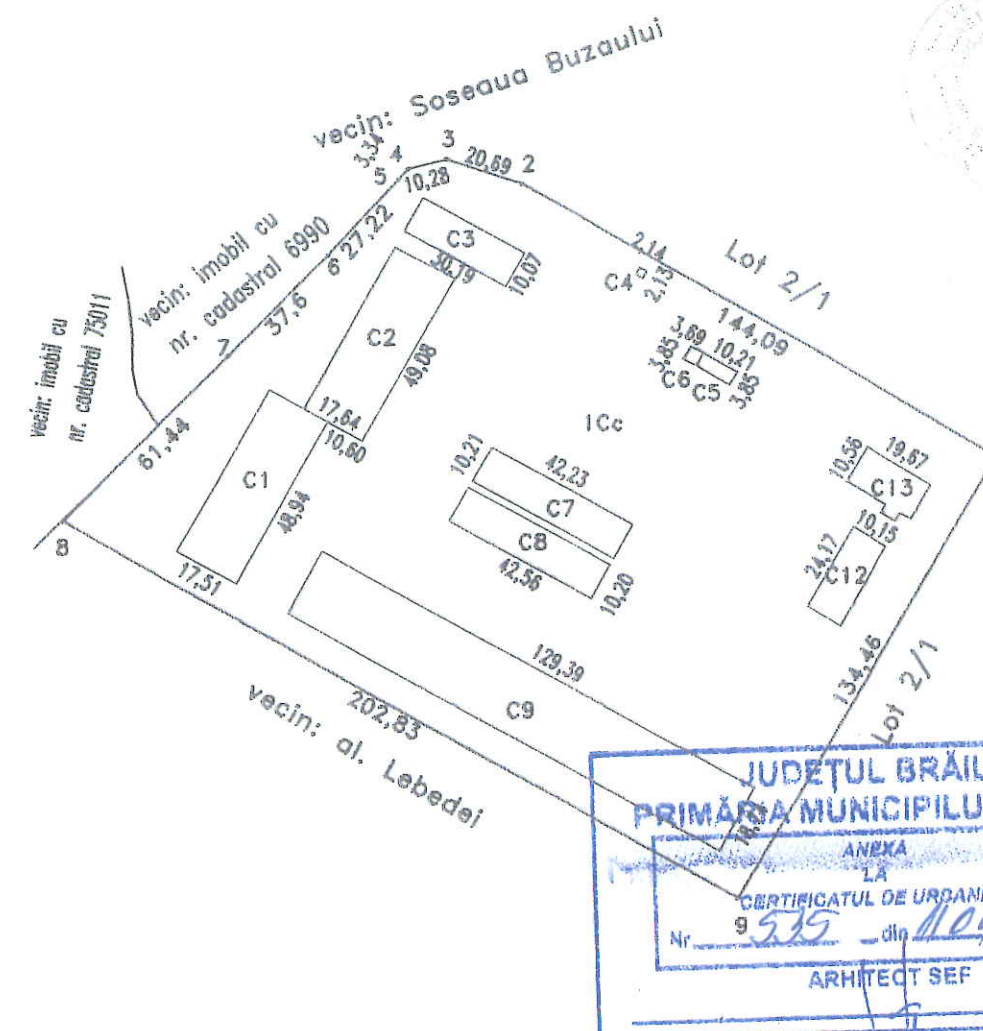
Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
826/0	25144	Jud. BRAILA, Mun. Braila, Calea Calarasilor, nr. 220, Lot 2/2 (parte din fosta Cazarma 493)
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila

N=421372.00

N=421372.00

E=731477.00

E=731815.00



N=421072.00

N=421072.00

A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiiuni
1	CC	25144	-	nord-vest, sud-vest cu gard beton si neimprejmuiri spre nord, nord-est, est si sud-est
TOTAL		25144	-	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiiuni
C1	857	-	constructie anexa
C2	866	-	constructie anexa
C3	304	-	constructie anexa
C4	5	-	constructie anexa
C5	39	-	constructie anexa
C6	14	-	constructie anexa
C7	431	-	constructie anexa
C8	433	-	constructie anexa
C9	2425	-	constructie anexa
C12	245	-	constructie anexa
C13	219	-	constructie anexa
TOTAL	5838	-	

INVENTAR DE COORDONATE STEREO' 70

NR.	X	Y
1	731753.398	421233.755
2	731629.030	421306.517
3	731609.379	421312.992
4	731599.411	421310.488
5	731596.840	421307.685
6	731578.259	421287.790
7	731551.812	421261.066
8	731508.782	421217.204
9	731685.514	421117.685

Suprafata masurata = 25144 mp.

Executant,
SC INFOTOP SRL Braila

Data:04/04/2013

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

ANEXA NR 2
la H.C.L.N. nr. 159/29.04.2013

România,
Județul Brăila
Municipiul Brăila
- Primar -

Se aprobă,
Primar,
Dr. Ing. Aurel Gabriel Simionescu

CAIET DE SARCINI AL CONCESIUNII

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. ____ din ____ 2013 privind scoaterea la licitație publică în vederea concesiunii, a terenului în suprafață de 25.144,00 mp, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220, lot. 2/2, cazarma 493, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Brăila, în vederea edificării unui cartier de locuințe.

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, a Legii nr. 213/1998 privind bunurile publice, a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și în conformitate cu H.C.L.M. Brăila nr. 139/31.10.1997 privind destinația, concesiunea și închirierea terenurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului Brăila, se organizează licitația publică în data de ____ 2013.

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitația se organizează pentru concesiunea unui teren în suprafață de 25.144,00 mp, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220, lot. 2/2, cazarma 493, cu nr. cadastral 82610, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea edificării unui cartier de locuințe.

1.2. Forma licitației

Licitația va fi **publică, cu strigare, în sistem competitiv.**

1.3. Durata concesiunii

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini se concesiunează pe o durată de 49 de ani începând cu data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii cu încă jumătate din această durată, în condițiile legii.

1.4. Prețul concesiunii

Prețul de pornire al licitației este de 28.160 EURO/an, conform H.C.L.M. Brăila _____/2013 stabilit în baza raportului de evaluare, iar pasul de licitație este de 5% din valoarea pretului de pornire, respectiv 1.408 EURO .

Valoarea redevenței se achită anual, până cel târziu la data de 31 ianuarie a anului pentru care se face plata, la cursul BNR din ziua plății.

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 “Cartier de locuințe”, în baza P.U.Z. ce urmează a fi aprobat pentru toată zona, conform studiului de oportunitate, dar nu mai mult de 6 luni de la data intrării în vigoare a acestuia.

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. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

2.1. Pot participa la licitație ofertanți persoane juridice române sau străine. Documentele de calificare obligatorii pentru fiecare ofertă sunt următoarele:

- a) formular de participare la licitație (model anexa 1);
- b) copie după certificatul de înregistrare al societății eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
- c) copie după actul constitutiv al societății;
- d) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- e) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul general consolidat, eliberat de D.G.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- f) declarație privind eligibilitatea (model anexa 2);
- g) formular privind informațiile generale despre activitatea societății (model anexa 3);
- h) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de 12.500 euro (copie);
- i) dovada achitării caietului de sarcini (copie).
- j) Declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
- k) 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);
- l) Planșă desenată cu propunerea legată de investiții;

Neprezentarea unui document din cele menționate mai sus conduce la descalificarea ofertanților.

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

În cazul asocierilor, documentele de calificare trebuie să fie prezentate de către fiecare asociat în parte. Dacă oferta asocierii este declarată câștigătoare, asociații au obligația de a depune dovada încheirii în formă legalizată a convenției de asociere, conform legislației civile.

La depunerea documentelor se va proceda astfel: documentele obligatorii de participare la licitație se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica "Pentru concesionarea prin licitație publică deschisă, cu strigare, a unui teren în suprafață de 25144 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Brăila". Pe plic se va menționa, de asemenea, "A nu se deschide înainte de data _____ 2013, ora _____".

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 dată de _____, ora _____, la sediul Primăriei Municipiului Brăila.

Până la data și ora limită, se vor depune la sediul Primăriei Municipiului Brăila documentele de calificare.

În ziua de _____, ora _____ precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală. Licitația este valabilă dacă s-au depus cel puțin **2 oferte**. Licitația se continuă numai după ce comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de calificare de către cel puțin 2 ofertanți.

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către comisia de licitație numită prin dispoziția Primarului Municipiului Brăila. Comisia de licitație, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența tuturor documentelor de participare solicitate.

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 încunoștințării și publicațiilor, condițiilor concesionării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Comisia de licitație 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.

Se afișează pe ușa sălii de licitație lista ofertanților declarați calificați, care vor fi invitați la faza a 2-a a licitației precum și data și ora desfășurării acesteia.

Președintele comisiei de licitație conduce licitația astfel:

- se anunță prețul de pornire la licitație de 28.160 EURO/an, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță pasul de licitației de 1408 euro și condițiile de salt ale ofertelor de preț prin strigare – licitație competitivă;
- președintele comisiei de licitație invită participanții la licitație să-și prezinte succesiv ofertele de preț prin strigare;
- Președintele comisiei anunță tare și clar suma oferită de participant;
- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă ultima sumă;
- președintele comisiei de licitație anunță adjudecatarul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de licitație, semnat de către comisie și de către toți ofertanții;
- în termen de 3 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației, comisia de licitație va întocmi un raport al procedurii, pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite. Ulterior se va proceda la informarea ofertanților.

Contractul de concesiune se va încheia în termen de 30 de zile calendaristice de la finalizarea licitației.

Garanția de participare se pierde în cazul în care:

1. participantul își retrage oferta după ce a fost declarat calificat;
2. adjudecatarul 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 depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de concesiune, se constituie drept plată în avans din redevența pe care o are de achitat.

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

Organizarea următoarelor etape de licitație se va desfășura la intervale de maximum 30 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 licitație va întocmi un proces verbal în care se vor preciza și eventualele contestații.

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

3.2. Garanția de participare

Garanția de participare este de 12.500 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

3.3. Adjudecarea licitației

Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare preț.

3.4. Condiții impuse privind edificarea unui cartier de locuințe

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

- a) un cartier de locuințe cu caracter locativ. Întreaga zonă ce va fi concesionată va respecta prevederile P.U.Z. ce urmează a fi aprobat de Consiliul Local Brailă, atât din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere al loturilor ce vor fi formate pentru locuințe și drumurile publice. Numărul minim de locuințe pe care adjudecatorul are obligația să-l construiască este de 100 de unități, totodată pentru fiecare locuință acesta are obligația să asigure minim 2 locuri de parcare. Construcțiile vor avea toate dotările necesare pentru a fi folosite în scop locativ.
- b) sistematizarea terenului și construirea căilor de acces necesare, precum și a racordurilor și instalațiilor aferente locuințelor;
- c) desființarea, pe cheltuială proprie, a construcțiilor aprobate spre casare de Consiliul Local și/sau împrejmuirilor/platformelor și drumurilor interioare și respectiv mutare/desființare/modificare a rețelelor 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 H.G. nr. 841/2005 cu modificările și completările ulterioare.

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

Adjudecatorul are obligația ca, în termenul prevăzut în documentația tehnică pentru autorizarea de construire, 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 Municipiului Brăila.

CAP. IV. CONTESTAȚII

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.

CAP. V. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

Modelul contractului de concesiune este prevăzut în anexa nr. 5 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 Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală din cadrul Primăriei Municipiului Brăila în vederea perfectării și semnării contractului de concesiune, în formă autentică.

Toate cheltuielile legate de semnarea în formă autentică a contractului de concesiune cad în sarcina adjudecatarului.

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 adjudecatarul va proceda la predarea-primirea pe baza 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 SEF,
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 concesiunii
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 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 28.160 euro pe an;

Operator economic,

.....
(semnătura autorizată)

OPERATOR ECONOMIC

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a)....., reprezentant al S.C.
.....S.R.L., 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 țară în care este stabilit până la data solicitată.....;
- d) 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.

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

Operator economic,

.....
(semnătură autorizată)

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele.....
2. Codul fiscal.....
3. Adresa sediului central.....
4. Telefon.....
Fax.....
E-mail.....
5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare _____
(numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii _____
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul _____

(adrese complete, telefon, fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)
8. Principala piață a afacerilor _____

Operator economic,
.....
(semnătură autorizată)

DECLARAȚIE PRIVIND ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT

Subsemnatul(a) reprezentant al SC.....
SRL/SA, cu sediul social în, strada....., având CUI.....și
J.../...../..... în calitate de ofertant al terenului în suprafață de 25144 mp situat în Brăila, Calea
Călărașilor nr 220, lot 2/2, cazarma 493
declar pe propria răspundere că:

- Documentația tehnică pentru autorizația de construire pe care o voi avea la baza cererii privind autorizația de construire va cuprinde un număr de minim 100 de unități cu caracter locativ ce urmează a fi construite pe suprafața de teren concesionată
- pentru fiecare unitate cu caracter locativ, așa cum va rezulta din autorizația de construire emisă de Primăria Municipiului Brăila, mă oblig să execut un număr de minim 2 locuri de parcare
- voi executa lucrările privind sistematizarea suprafeței concesionate și voi executa racordurile branșamentele și infrastructura aferentă cartierului de locuințe, așa cum rezultă din clauzele contractului de concesiune nr.....
- După încheierea unui proces verbal pe stadii de lucrări, să înstrăineze locuințele ce au fost construite, către terțe persoane, dar numai după o perioadă de 90 de zile de la înștiințarea în scris a Comandantului Garnizoanei Brăila privind construcțiile și condițiile (preț, perioadă finalizare, dotări, etc.) în care urmează a fi înstrăinate. În cazul în care Comandantul Granizoanei Brăila, în acest interval de 90 de zile, comunică în scris concesionarului acceptarea condițiilor și o persoană desemnată, în calitate de cumpărător, pentru a se finaliza tranzacția, concesionarul are obligația să vândă persoanei nominalizate în acest sens.

SC.....SRL/SA

Reprezentant.....

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 25144 mp, situat în Brăila, str. Calea Călărașilor nr. 220, lot. 2/2, cazarma 493, nr. cadastral 82610, 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 cartier de locuințe.
- Terenul a fost adjudecat de către S.C. _____ prin licitația deschisă, cu strigare organizată de concedent la data de _____, conform procesului verbal de adjudecare a licitației publice.

PĂRȚILE AU CONVENIT ÎNCHEIEREA PREZENTULUI 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. 2/2, cazarma 493, având următoarele caracteristici:

- Suprafața terenului: 25144 mp
- Amplasare: teren intravilan, situat în Brăila, str. Calea Călărașilor nr. 220, lot. 2/2, cazarma 493
- Vecinatăți și întinderi:
 - la nord – lot 2/1
 - la est - lot 2/1
 - la sud - Alea Lebedei
 - la vest - imobil NRC 75011, 6990 SI Sos. Buzaului

Extrasul de Carte Funciară a Terenului este anexat la prezentul contract – Anexa 1.

2.2. Municipiul Brăila este de acord să se noteze în Cartea Funciară nr. 82115 Brăila, respectiv foaia de sarcini a dreptului de concesiune în favoarea S.C.

- a) 2.3. Terenul va fi folosit de către investitor în vederea realizării unui cartier de locuințe, având următoarele caracteristici: Numărul minim de locuințe pe care

adjudecatarul are obligația să-l construiască este de 100 de unități, totodată pentru fiecare locuință acesta are obligația să asigure minim 2 locuri de parcare. Construcțiile vor avea toate dotările necesare pentru a fi folosite în scop locativ.

(se vor preciza suprafețe, nr. aproximativ de locuințe, locuri de parcare, etc).

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

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

3.2. Părțile sunt de acord ca după expirarea perioadei menționate în art.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 nu constituie și nici nu a constituit obiectul niciunei 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 a altui interes public despre care Municipiul Brăila 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 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 Cartea Funciară dreptul de proprietate al concesionarului asupra construcțiilor ridicate și că este de acord ca, concesionarul să îndeplinească toate formalitățile la O.C.P.I. în vederea înscrierii dreptului de concesiune.

4.1.8. După cunoștința Municipiului, terenul nu prezintă niciun 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, pe cheltuiala concesionarului și nu există niciun impediment la demolarea acestor construcții.

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

4.1.12. Municipiul Braila va face demersurile legale pentru obtinerea autorizațiilor de desființare a construcțiilor și/sau împrejurimilor/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 proprie cheltuială, direct sau prin intermediul oricăror terți, toate lucrările de desființare a construcțiilor, elementelor constructive de tip împrejurimi/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.

4.2. Concesionarul declară, pe proprie 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 un cartier de locuințe.

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, 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 teren 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 _____ euro/an și se achită la cursul BNR din ziua plății până cel târziu data de 31 ianuarie a anului pentru care se datorează plata.

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.E.: 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 cartier de locuințe, impus prin caietul de sarcini, în baza P.U.Z. ce urmează a fi aprobat pentru toată zona conform studiului de oportunitate, dar nu mai mult de 6 luni de la data aprobării acestuia.

5.4. 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.

6.1.2. După încheierea unui proces verbal pe stadii de lucrări, să înstrăineze locuințele ce au fost construite, către terțe persoane, dar numai după o perioadă de 90 de zile de la înștiințarea în scris a Comandantului Garnizoanei Brăila privind construcțiile și condițiile (preț, perioadă finalizare, dotări, etc.) în care urmează a fi înstrăinate. În cazul în care Comandantul Garnizoanei Brăila, în acest interval de 90 de zile, comunică în scris concesionarului acceptarea condițiilor și o persoană desemnată, în calitate de cumpărător, pentru a se finaliza tranzacția, concesionarul are obligația să vândă persoanei nominalizate în acest sens.

6.1.3. Dreptul de a folosi și de a culege toate fructele imobilului, potrivit obiectului prezentului contract și a Codului Civil.

6.1.4. Dreptul de preempțiune 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 de 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 un cartier de locuințe 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. În momentul în care intenționează, conform drepturilor sale, să înstrăineze locuințele ce vor fi construite, chiar în diferite stadii de execuție, să aducă la cunoștința Comandantului Garnizoanei Brăila, în scris acest lucru, cât și condițiile legate de preț, stadiul execuției, dotări, etc. pe care le are locuința ce urmează a fi înstrăinată. În cazul în care după 90 de zile de la primirea înștiințării, Comandantul Garnizoanei Brăila nu comunică în scris către concesionar acceptarea condițiilor prevăzute în adresa acestuia și desemnarea unei persoane care să aibă calitatea de cumpărător, concesionarul va putea vinde oricui va crede de cuviință, în aceleași condiții propuse, locuința respectivă. În situația în care Comandantul Garnizoanei Brăila își exprimă, în scris, intenția de a cumpăra locuința în condițiile propuse de concesionar, acesta are obligația de a vinde către persoana desemnată de Comandantul Garnizoanei Brăila în acest sens.

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 protecție a mediului conform Anexei 2.

7.1.8. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de 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 vederea obținerii autorizației de construire.

7.1.11. Să realizeze lucrările de desființare a construcțiilor, a elementelor de tip împrejmuiți/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.

7.1.12. Să construiască prin proiectul ce urmează a fi propus un număr de minim 100 de spații cu caracter locativ (locuințe) pe suprafața de teren concesionată conform declarației din Anexa 3.

7.1.13 În funcție de numărul de locuințe prevăzut în documentația tehnică conform articolului 7.1.12 concesionarul are obligația să asigure un minim de 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință construită, conform declarației din Anexa 3.

7.1.14 Să realizeze sistematizarea terenului, a acceselor necesare precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente.

7.1.15 La sfârșitul perioadei de execuție a lucrărilor prevăzute la art 7.1.14 și după dezmembrarea în loturi conform documentației P.U.Z, ce urmează a fi aprobată de Consiliul Local Municipal Brăila, să cedeze către Municipiu loturile de teren ce constituie căi de acces și zone de utilitate publică pentru a fi introduse în inventarul domeniului public al Municipiului Brăila

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, semnat de ambele părți, prin care se va constata starea fizică a terenului.

7.2.3. Să notifice concesionarul cu privire la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

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.

7.2.5. Să aprobe dezmembrarea terenului în loturi ce vor avea destinație publică și loturi pentru construirea locuințelor conform documentației P.U.Z. ce va fi aprobată în Consiliul Local Municipal Brăila pentru întreaga zonă. Pentru acestea din urmă, în momentul vânzării de către concesionar a locuințelor construite, se va putea schimba beneficiarul concesiunii, conform prevederilor legale în vigoare, doar pentru suprafața de teren aferentă construcției vândute, micșorându-se în acest fel suprafața concesionată inițial. Pentru loturile ce vor constitui căi de acces și zone de utilitate publică Municipiul va prelua și introduce în inventarul domeniului public aceste suprafețe de teren.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Acest contract intra 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 conform destinației stabilite în art. II 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 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 autorizația de construire necesară pentru realizarea construcției nu este emisă în termen de 12 luni de la data semnării contractului, din vina exclusivă a concedentului;

b) dacă Municipiul Brăila nu respectă oricare din obligațiile prevăzute în contract și nu remediază această încălcare în termen de 60 de zile de la data notificării scrise trimisă 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 procedura 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.

9.6 În cazul în care concesionarul nu respectă clauzele asumate prin art 7.1.12, 7.1.13, 7.1.14 este obligat la plata unor despăgubiri către Municipiul Brăila în cuantum de 150.000 lei.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul contract cu bună credință și diligență 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 din părți, fără acordul scris al celeilalte părți.

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 clauzele 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 îndeplinire a 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 cauza de utilitate publică.

13.4. Toate notificările și 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.

13.5. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 1 – Extras carte funciară
- Anexa 2 – Declarație comună privind problemele de mediu
- Anexa 3 - Declarație privind asumările legate de proiect

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

ANEXA 2

DECLARAȚIA COMUNĂ A CONCEDENTULUI ȘI 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 concedent 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 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 zona 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 sit-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 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.

Concedent,

Concesionar

ANEXA 3

DECLARAȚIE PRIVIND ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT

Subsemnatul(a) reprezentant al SC.....

SRL/SA, cu sediul social în, strada....., având

CUI.....și J.../...../..... în calitate de concesionar al terenului în suprafața de

25144 mp situat în Brăila, Calea Călărașilor nr 220, lot 2/2, cazarma 493

declar pe propria răspundere că:

- Documentația tehnică pentru autorizația de construire pe care o voi avea la baza cererii privind autorizația de construire va cuprinde un număr de minim 100 de unități cu caracter locativ ce urmează a fi construite pe suprafața de teren concesionată
- pentru fiecare unitate cu caracter locativ, așa cum va rezulta din autorizația de construire emisă de Primăria Municipiului Brăila, mă oblig să execut un număr de minim 2 locuri de parcare
- voi executa lucrările privind sistematizarea suprafeței concesionate și voi executa racordurile branșamentele și infrastructura aferentă cartierului de locuințe, așa cum rezultă din clauzele contractului de concesiune nr.....

SC.....SRL/SA

Reprezentant.....



RAPORT DE EVALUARE PENTRU CONCESIONARE TEREN

1. EVALUATOR	PAVALOIU GABRIELA
Certificat/Legitimatie UNEAR	Nr. 15115/2013
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAILA ▪ Braila, Telefon: 0746074374

2. CLIENT	Persoană juridica: Consiliul Local al Municipiului Braila
Adresa	▪ Judet: Braila
DESTINATARUL RAPORTULUI	Consiliul Local al Municipiului Braila

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate compusă din teren categoria curți construcții în suprafața de 25.144 mp , lot 2/2
Proprietar	Consiliul Local al Municipiului Braila
Adresa proprietății	▪ Judet: Braila ▪ Str Calea Calarasilor nr 220

4.	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII / EURO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Valoare de piata estimata teren (fara TVA)</td><td style="text-align: right;">704,030 euro</td></tr> <tr> <td>Valoare de piata estimata teren (fara TVA) / mp</td><td style="text-align: right;">28 euro/mp</td></tr> <tr> <td>Perioada de concesiune</td><td style="text-align: right;">25 ani</td></tr> <tr> <td>Valoare redeventa/an (fara TVA)</td><td style="text-align: right;">28,160 euro</td></tr> <tr> <td>Valoare redeventa/luna (fara TVA)</td><td style="text-align: right;">2.347 euro</td></tr> </table> VALOAREA FĂRĂ T.V.A.	Valoare de piata estimata teren (fara TVA)	704,030 euro	Valoare de piata estimata teren (fara TVA) / mp	28 euro/mp	Perioada de concesiune	25 ani	Valoare redeventa/an (fara TVA)	28,160 euro	Valoare redeventa/luna (fara TVA)	2.347 euro
Valoare de piata estimata teren (fara TVA)	704,030 euro										
Valoare de piata estimata teren (fara TVA) / mp	28 euro/mp										
Perioada de concesiune	25 ani										
Valoare redeventa/an (fara TVA)	28,160 euro										
Valoare redeventa/luna (fara TVA)	2.347 euro										

5.	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII / LEI <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Valoare de piata estimata teren (fara TVA)</td><td style="text-align: right;">3.112.600 lei</td></tr> <tr> <td>Valoare de piata estimata teren (fara TVA) / mp</td><td style="text-align: right;">124 lei/mp</td></tr> <tr> <td>Perioada de concesiune</td><td style="text-align: right;">25 ani</td></tr> <tr> <td>Valoare redeventa/an (fara TVA)</td><td style="text-align: right;">124.500 lei</td></tr> <tr> <td>Valoare redeventa/luna (fara TVA)</td><td style="text-align: right;">10.376 lei</td></tr> </table> VALOAREA FĂRĂ T.V.A.	Valoare de piata estimata teren (fara TVA)	3.112.600 lei	Valoare de piata estimata teren (fara TVA) / mp	124 lei/mp	Perioada de concesiune	25 ani	Valoare redeventa/an (fara TVA)	124.500 lei	Valoare redeventa/luna (fara TVA)	10.376 lei
Valoare de piata estimata teren (fara TVA)	3.112.600 lei										
Valoare de piata estimata teren (fara TVA) / mp	124 lei/mp										
Perioada de concesiune	25 ani										
Valoare redeventa/an (fara TVA)	124.500 lei										
Valoare redeventa/luna (fara TVA)	10.376 lei										

6.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Valoare de piață în vederea concesiunii
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluator Pavaloiu Gabriela .
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	08.04.2013
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4.4211 LEI
7.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept de proprietate deplin Hotărârea nr 17/31.01.2011 Protocol de Predare-Primire din 07.05.2008 Proces verbal Predare – Primire din 07.05.2008 Planul de amplasament al imobilului Carte funciara 82.115 , Nr cad 82610 Încheiere nr 18554/05.04.2013
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală - Teren în suprafața de 25.144 mp
9.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Ocupat de proprietar
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona mediana a orasului,cu deschidere directa in Soseaua Buzaului
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică, apa-canal, gaze
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusă
	AMBIENT	▪ Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona mediana a orasului, amplasare favorabilă , zona vile.

TEREN

11.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	Suprafața teren 25.144 mp amplasare mediana, forma dreptunghiulara si plana, utilitati – energie electrica , apa-canal, gaze, teren ingradit, dimensiuni 130.06ml/144.09ml/134.6ml/ 202.83mp.

12.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața imobiliară
	NATURA ZONEI	▪ Zonă mediana a orașului Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare Din punct de vedere economic: zona în stagnare
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ În stagnare
	CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În stagnare
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru.
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Echilibru între cerere și oferta

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE	▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

13.1. Evaluare prin metoda comparației directe (teren)

În abordarea prin comparație directă, opinia evaluatorului asupra valorii de piață se formează în urma comparării unor proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare (oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al cărui pret se cunoaște)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA COMPARATIILOR DIRECTE	3.112.580 LEI echivalent 704.030 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Analiza realizata are la baza ipoteza speciala ca terenul este liber de constructii si nu necesita costuri suplimentare de demolare.

In vederea estimarii redeventei s-au luat in considerare urmatoarele aspecte :

- perioada de concesiune – 25 ani
- valoarea de piata a proprietatii

Valoarea redeventei s-a calculat impartind valoarea de piata estimata a proprietatii la perioada de concesiune, pentru a estima valoarea redeventei pe an

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA 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.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit în baza scopului precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării. 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 (titlul de proprietate este valabil) și responsabil.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. 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.
6. 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.

7. 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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va 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.
9. 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.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea în chestiune.

Previziunile, proiecțiile sau estimările continute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (inca) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

15. 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.

16. 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.
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 mele 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 mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma evaluarii efectuate , a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare descrise este :

4.	DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII / euro	
	Valoare de piata estimata teren (fara TVA)	704,030 euro
	Valoare de piata estimata teren (fara TVA) / mp	28 euro/mp
	Perioada de concesiune	25 ani
	Valoare redeventa/an (fara TVA)	28,160 euro
	Valoare redeventa/luna (fara TVA)	2,347 euro
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.		

4.	DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII / lei	
	Valoare de piata estimata teren (fara TVA)	3.112.600 lei
	Valoare de piata estimata teren (fara TVA) / mp	124 lei/mp
	Perioada de concesiune	25 ani
	Valoare redeventa/an (fara TVA)	124.500 lei
	Valoare redeventa/luna (fara TVA)	10.376 lei
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.		

EXPERT EVALUATOR

Gabriela Pavaloiu

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

și

SEMNĂTURA



ANEXA NR. 4
la H.C.L.N. nr. 159/29.04.2011

Tabel constructii existente pe lotul 2/2

Nr. Crt.	Constructii Proces-Verbal	Constructii act dezmembrare	Suprafata mp	Valoare	Valoare reevaluată
1.	N1	C1	857,00	126.102,96	142.584,49
2.	N2	C2	866,00	126.102,96	142.584,49
3.	U3	C3	304,00	15.556,70	17.589,94
4.	V	C4	5,00	2.496,00	2.822,22
5.	J3	C5	39,00	25.440,00	28.764,98
6.	K1	C6	14,00	863,40	976,24
7.	U6	C7	431,00	49.439,30	55.900,96
8.	U7	C8	433,00	49.439,30	55.900,96
9.	N5	C9	2.425,00	524.946,48	593.556,45
10.	U8	C12	245,00	28.251,00	31.943,37
11.	J2	C13	219,00	143.422,32	162.167,47
TOTAL			5.838,00	1.092.060,42	1.234.791,4

Total valoare constructii 1.234.791,4

Teren in suprafata de 25.144,00 mp

Valoare teren 550.825,00 lei

PRESEDINTE DE SEDINTA

