

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 101
din 30.03.2017

Privind: Aprobarea Regulamentului privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Instituției Arhitectului Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile Codului Civil, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.7/1996 – legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L.M. Brăila nr.76/2013;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c) 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;

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă **Regulamentul** privind dreptul de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri ce aparțin domeniului privat al Municipiului Brăila, conform **anexei nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă modelul-cadru al **Caietului de sarcini** privind constituirea dreptului de suprafață prin licitație publică, conform **anexei nr.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă modelul-cadru al **Contractului de suprafață**, conform **anexei nr.3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Direcția Finanțelor Publice Locale și Instituția Arhitectului Șef, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați și o va aduce la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FUSEA MARIAN - PAUL



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping strokes.

Regulament privind dreptul de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri din domeniul privat al Municipiului Brăila

LEGISLAȚIA DIN DOMENIU

Cod Civil – cu modificările și completările ulterioare

Legea nr.50/1991 – actualizată și republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul cu modificările și completările ulterioare;

H.C.L.M. nr. 76/28.02.2013 privind Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila;

CAPITOLUL I TERENURI CE POT FACE OBIECTUL CONTRACTULUI DE SUPRAFAȚĂ

1.1. Terenurile care pot face obiectul contractului de suprafață sunt acele terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila care respectă următoarele condiții:

- a) sunt înscrise în cartea funciară;
- b) sunt loturi funcționale și construibile;
- c) nu sunt afectate de sarcini incompatibile cu exercitarea dreptului de suprafață;
- d) nu fac obiectul solicitărilor pe calea legilor reparatorii, acțiuni în revendicare sau de hotărâre aflate pe rolul instanțelor de judecată;

1.2 Pot face obiectul contractului de superficiei terenurile aparținând domeniului privat al municipiului Brăila aflate în indiviziune.

1.3. Pentru terenurile propuse spre atestare la domeniul privat al Municipiului Brăila, se va avea în vedere cu prioritate posibilitatea delimitării mai multor loturi funcționabile și construibile;

CAPITOLUL II

REGLEMENTĂRI PRIVIND NOȚIUNEA DE TEREN APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE

2.1. Domeniul privat al municipiului Brăila este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea municipiului, care nu fac parte din domeniul public, neafectate direct unui interes general și care sunt administrate în conformitate cu normele dreptului civil.

CAPITOLUL III

CONSTITUIREA DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS ASUPRA TERENURILOR DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA

3.1. Inițiativa constituirii dreptului de superficiei cu titlu oneros poate aparține Municipiului Brăila și oricărei persoane fizice sau juridice de drept public sau privat.

3.2. Pot face obiectul unor contracte de constituire a dreptului de superficiei cu titlu oneros următoarele categorii de terenuri din domeniul privat:

a) Terenurile aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila pot constitui obiectul unor contracte de constituire a dreptului de superficiei numai în vederea realizării de construcții de locuințe, obiective economice, obiective comerciale sau de uz sau interes privat, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

b. Constituirea dreptului de superficiei cu titlu oneros asupra terenurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Brăila se aprobă prin hotărâre a Consiliului local al municipiului Brăila, pe baza unui caiet de sarcini, prin licitație publică cu strigare conform hotărârilor Consiliului Local Municipal Brăila.

3.3. Pentru terenurile aflate în indiviziune cu terenurile proprietatea privată a Municipiului Brăila și pentru terenurile proprietate privată a

Municipiului Brăila afectate de construcții a căror proprietari pot fi identificați în baza unor documente de proprietate recunoscute prin acte prevăzute în Codul Civil, Consiliul Local Municipal Brăila, poate hotărî atribuirea directă a suprafețelor utilizate, cu respectarea următoarelor condiții:

a) Dacă suprafețele limitrofe au deschise Carte Funciară astfel încât limitele proprietății să fie acceptate de către titularul dreptului, în caz contrar aceștia își vor exprima acordul notarial cu privire la constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros;

b) Terenul este atestat la domeniul privat al Municipiului Brăila;

3.4. Pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor se stabilesc în prealabil următoarele:

a) perioada pentru care suprafața de teren se atribuie prin constituirea dreptului de superficie este de 49 de ani;

a) dacă în zona în care se află suprafața în discuție există o strategie de dezvoltare a Municipiului cu privire la destinația zonei, iar aceasta ar implica modificarea situației actuale, perioada va fi redusă în așa fel încât să nu afecteze punerea în aplicare a respectivei strategii.

3.5. Contractul de superficie poate fi reînnoit prin simplul acord de voință al părților.

a) prețul constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros se stabilește printr-un raport de evaluare întocmit de un expert evaluator A.N.E.V.A.R, acesta nu va putea fi inferior valorii pe care Municipiul o are stabilită pentru alte terenuri cu același regim juridic din zonă. În această situație prețul superficiei va fi propus către Consiliul Local Municipal la nivelul valorilor terenurilor alăturate.

b) termenul de obținere a Autorizației de construire este de maximum 12 luni de la data semnării contractului de superficie, iar termenul de finalizare a lucrărilor este de 24 luni, în cazul în care caietul de sarcini și contractul de superficie nu prevăd altfel.

c) procentul de ocupare al terenului și CUT pentru investițiile asumate de adjudecatar vor fi cele în vigoare la data emiterii certificatului de urbanism pentru construirea investiției. În cazul în care superficiarul intenționează modificarea acestora este obligat să propună Consiliului Local Municipal Brăila, o documentație de urbanism în acest sens.

d) dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor în zona de protecție a infrastructurilor feroviare se va realiza numai cu avizul autorităților de resort.

3.6. Prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate.

CAPITOLUL IV

PROCEDURI PREALABILE CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

4.1. Orice persoană fizică sau juridică interesată poate iniția procedura constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros, a unui teren înscris în cartea funciară în vederea realizării de construcții.

4.1.1. Solicitantul are obligația anexării următoarelor documente:

a) cerere privind dreptul de acordare a dreptului de suprafață;
b) documentația cadastrală întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată, la comanda solicitantului și pe cheltuiala acestuia și avizată de O.C.P.I..

c) acte de proprietate, extras de carte funciară actualizat;

d) acte de identitate / acte de identificare pentru persoanele juridice;

e) certificat fiscal;

f) declarații notariale de la persoanele învecinate cu terenul ce va face obiectul propunerii pentru atribuirea dreptului de suprafață, în cazul în care acestea nu au imobilele înscrise în cartea funciară.

4.2. Prin excepție, acolo unde se face dovada că proprietățile învecinate au proprietari care nu pot fi contactați sau proprietarii sunt decedați și moștenitorii acestora nu au dezbătut succesiunea, solicitantul poate da o declarație pe proprie răspundere în formă autentică, din care să reiasă că nu se află în nici un fel de litigiu cu acești proprietari.

4.3 În situația înstrăinării construcțiilor edificate pe terenuri atribuite în folosință gratuită în condițiile legii, noul proprietar al construcțiilor va depune la Primăria Brăila o cerere referitoare la constituirea dreptului de suprafață asupra terenului aferent construcției.

4.4. În situația terenurilor libere solicitate în vederea constituirii dreptului de suprafață pentru edificarea unei construcții, persoanele interesate vor depune o cerere prin care își manifestă intenția de a construi, cu precizarea datelor de identificare ale terenului în cauză.

4.5 În situația terenurilor care fac obiectul unor contracte de concesiune încheiate în condițiile legii, la care, urmare a efectuării lucrărilor cadastrale, au apărut diferențe de măsurători constând în plusuri de suprafață acestea vor fi atribuite pe calea suprafeței. În cazul în care apar diminuări de

suprafață, renunțări parțiale, ele vor fi reglementate prin întocmirea unui act adițional la contractul de concesiune existent.

4.6. Prin excepție, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Brăila, destinate construirii, se poate constitui dreptul de suprafață fără licitație publică, pentru extinderea construcțiilor pe terenurile limitrofe imobilelor, la cererea proprietarului, în cazul în care există acordul notarial al vecinilor și dacă terenurile nu constituie loturi funcționale ce pot face obiectul scoaterii la licitație publică.

4.7 Pentru lucrările de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate.

CAPITOLUL V

PROCEDURA DE PROMOVARE CĂTRE COMISIILE DE SPECIALITATE A CONSILIULUI LOCAL, A DOCUMENTATIILOR PRIVIND DREPTUL DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS A TERENURILOR ÎN VEDEREA AVIZĂRII LOR

5.1. Documentațiile privind dreptul de suprafață a terenurilor vor fi analizate de către executivul primăriei, conform atribuțiilor din fișa postului, iar în cazul în care nu sunt respectate prevederile prezentului regulament vor fi returnate solicitantului, cu obligația completării actelor lipsă.

5.2. În cazul în care documentațiile depuse sunt conforme cu prezentul Regulament, se întocmește raportul comun de specialitate de Direcția Patrimoniu, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, Instituția Arhitectului Șef, în vederea promovării în cadrul ședinței Consiliului Local Municipal Brăila.

CAPITOLUL VI

ÎNCETAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

6.1. Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una din următoarele cauze:

- a) la expirarea termenului stabilit în contract în cazul în care acesta nu a fost prelungit;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

c) prin pieirea construcției, dacă în termen de un an nu se obține o autorizație de construire;

d) în alte situații prevăzute de lege;

e) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație, proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafață și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

f) prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neîndeplinirii culpabile a obligației de plată asumate prin contract de către suprafațiar, respectiv la termenul limită stabilit prin notificarea de punere în întârziere. Declarația de reziliere a proprietarului terenului atrage obligația suprafațiarului de a aduce terenul la starea inițială, cheltuielile de dezafectare fiind sarcina exclusivă a acestuia. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a declarației de reziliere atrage plata de daune interese.

CAPITOLUL VII DOCUMENTE ANEXĂ

7.1. Prezentul regulament are ca anexă modelul de caiet de sarcini pentru licitațiile ce urmează să aibă ca beneficiar persoane fizice și juridice, în vederea construirii sau extinderii de locuințe sau pentru scoaterea la licitație cu strigare a suprefețelor de teren ce urmează să aibă ca beneficiari societăți comerciale, pentru edificarea unor obiective comerciale sau altor construcții asimilate acestora.

7.2. Caietul de sarcini va avea anexat modelul contractului de suprafață, iar în funcție de situațiile speciale, pentru fiecare suprafață de teren atât caietul de sarcini, cât și contractul de suprafață pot fi ajustate cu prevederi specifice fiecărui caz în parte astfel încât să existe o reprezentare favorabilă a intereselor municipiului, dar care să manifeste și echitabilitate față de viitorii titulari ai dreptului de suprafață.

7.3. Pentru situațiile în care terenul va fi atribuit prin încredințare directă forma contractului se supune aceluiași prevederi ca în cazul licitațiilor publice cu strigare, cu ajustările de rigoare, dacă este cazul.

7.4. Din momentul în care a fost publicat anunțul cu privire la organizarea unei licitații publice cu strigare, caietul de sarcini poate fi achiziționat. În cazul în care cei care au cumpărat caietul de sarcini solicită clarificări cu privire la diferite aspecte menționate în caietul de sarcini sau în

contractul de suprafață anexă, aceștia pot formula, în scris, o cerere în acest sens cu 10 zile înainte de momentul organizării licitației, iar răspunsul comisiei de licitație va fi formulat în 5 zile de la depunerea cererii prin grija secretariatului comisiei de licitație.

7.5. Pentru situațiile neprevăzute în caietul de sarcini/contract de suprafață, și care sunt considerate necesare pentru o bună utilizare a terenului respective, vor fi reanalizate în cadrul unei ședințe de Consiliu Local.

CAPITOLUL VIII **ALTE REGLEMENTĂRI**

8.1. Proiectul de hotărâre va fi însoțit de :

- a) raportul de specialitate ce va cuprinde și analiza de oportunitate.
- b) raport de evaluare al terenului întocmit de un expert evaluator A.N.E.V.A.R cu calculul prețului suprafață lunar și anual, preț ce urmează să fie propus conform precizărilor de la pct. 3.5.
- a) documentația cadastrală privind dreptul de suprafață.
- b) caiet de sarcini al licitației publice cu strigare - dacă este cazul
- c) model contract de suprafață;
- d) extras de carte funciară actualizat.

8.2. În termen de 30 de zile de la comunicarea procesului verbal de adjudecare se va proceda la semnarea contractului de suprafață, în formă autentică. În caz contrar licitația va fi reluată în vederea stabilirii unui nou adjudecatar.

8.3. Procesul verbal de predare primire va fi încheiat în termen de maximum 30 zile de la perfectarea contractului în formă autentică, în caz contrar se va considera predat de drept.

8.4. Procedura pentru semnarea contractului atât în cazul licitațiilor, cât și în cazul atribuirilor directe nu poate depăși termenul de 30 de zile de la data luării la cunoștință a acestei situații și conține următoarele etape:

a. după desemnarea definitivă a adjudecatarului pentru licitații cu strigare / a suprafațiarului pentru atribuirile directe acesta are obligația ca în termen de maximum 5 zile să comunice Municipiului Brăila, în scris, biroul notarial unde urmează a se perfecta contractul în formă autentică. În caz contrar, se va notifica adjudecatarul în termen de 10 zile, în vederea stabilirii asupra datei, orei și biroului notarial unde se vor perfecta actele de suprafață. Nerespectarea acestor termene va atrage retragerea Hotărârii cu privire la dreptul de suprafață.

În termen de maximum 7 zile lucrătoare Primăria Municipiului Brăila

prin reprezentanții săi, va proceda la transmiterea către notarul ales a contractului de superficie și a hotărârii Consiliului Local Municipal, pentru obținerea documentelor necesare în vederea autentificării contractului de superficie;

b. După întocmirea formalităților, dacă persoanele fizice sau juridice beneficiare nu se prezintă în termenul stabilit anterior pentru semnarea contractului sau solicită modificarea contractului de superficie drept motiv pentru refuzul de semnare, reprezentantul Primăriei Municipiului Brăila va perfectă o încheiere de certificare la biroul notarului public cu situația respectivă. În cazul licitațiilor publice întreaga procedură va fi considerată nulă de drept, iar licitația se va relua pentru valorificarea bunului respectiv.

8.5. Anunțul pentru organizarea unei licitații publice cu strigare va fi publicat într-un cotidian de circulație locală și/sau într-un cotidian de circulație națională și afișat conform procedurilor din Codul de Procedură Civilă, cu cel puțin 30 de zile înainte de momentul primei licitații. În cazul în care nu este desemnat un adjudecatar, și licitația va fi reluată, termenul minim va fi de 20 de zile.

8.6. Publicarea și afișarea anunțurilor vor fi în sarcina președintelui comisiei de licitație, iar dovada efectuării acestor proceduri va fi anexă la documentația de licitație.

8.7. Forma anunțului va cuprinde elemente referitoare la denumirea, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail a unității organizatoare competente a soluționa clarificările la caietul de sarcini și draftul contractului de superficie.

8.8. După semnarea contractelor de superficie, acestea vor fi înaintate către toate direcțiile ce au atribuții pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii Consiliului Local Municipal.

8.9. Urmărirea contractelor și a modului în care au fost respectate clauzele asumate, va fi în sarcina Direcției Patrimoniu, iar constatările cu privire la derularea acestora vor fi consemnate prin proces verbal de către persoanele responsabile și comunicate conducătorului Direcției Patrimoniu pentru luarea măsurilor ce se impun.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



România,
Județul Brăila
Municipiul Brăila
-Primar-

CAIET DE SARCINI PRIVIND CONSTITUREA DREPTULUI DE SUPERFICIE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Având în vedere H.C.L.M. Brăila..... privind scoaterea la licitație publică în vederea constituirii dreptului de superficie, a terenului în suprafață de mp, situat în Brăila, Str., teren ce aparține domeniului privat al municipiului Brăila, în vederea edificării

În baza prevederilor Cod Civil – cu modificările și completările ulterioare, 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 proprietate publică, a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul cu modificările și completările ulterioare, se organizează licitația publică în data de _____20__.

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitația se organizează pentru constituirea dreptului de superficie a terenului în suprafață de mp, situat în Brăila, str. și carte funciara nr....., teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea edificării

1.2. Forma licitației

Licitația va fi **publică, cu strigare, în sistem competitiv**. Caietul de sarcini se poate achiziționa numai în urma depunerii unei cereri la Registratura generală, până cel mai târziu în prețuia licitației.

1.3. Durata contractului de superficie

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini se atribuie pe o durată de 49 ani începând cu data semnării contractului.

1.4. Prețul dreptului de superficie

Prețul de pornire al licitației este de lei/an, conform H.C.L.M. Brăila pornit de la raportul de evaluare, iar pasul de licitație este de 5% din valoarea pretului de pornire, respectiv lei, fiecare ofertant poate oferi minim un pas, aceștia cumulându-se, fiind declarat câștigător participantul care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas.

Prețul superficiei se achită anual, până cel târziu la data de 31 ianuarie a anului pentru care se face plata.

Prețul suprafecei se actualizează anual cu rata lei/euro.
Plata prețului suprafecei se va face în contul Municipiului Brăila:
Banca: Trezoreria Municipiului Brăila
Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila
Cont: RO 47TREZ15121300205XXXXX
C.I.F.: 4205670

CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

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

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

- a) formular de participare la licitație (model anexa 1);
- b) copie carte de identitate;
- c) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- d) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de lei (copie);
- e) dovada achitării caietului de sarcini (copie).
- f) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
- g) planșă desenată cu propunerea legată de investiții semnată și stampilată de un proiectant autorizat;
- h) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de suprafață anexă la caietul de sarcini.
- i) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexă 5);
- j) declarație privind eligibilitatea (model anexă 2);
- k) Informații generale (model anexa 3);

2.1.2. documentele de calificare obligatorii pentru persoane juridice sunt următoarele:

- a) formular de participare la licitație (model anexa 1);
- b) copie de pe certificatul de înregistrare al societății eliberat de O.R.C.;
- c) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de faliment sau insolvență (original sau copie legalizată);
- d) statutul societății / actul constitutiv al societății (copie xerox);
- e) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- f) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul general consolidat, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- g) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente;
- h) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de lei (copie);
- i) dovada achitării caietului de sarcini (copie).
- j) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)

- k) planșă desenată cu propunerea legată de investiții semnată și stampilată de un proiectant autorizat;
- l) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de suprafață anexă la caietul de sarcini.
- m) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic al obiectului ce urmează a fi licitat (model anexă 5);
- n) declarație privind eligibilitatea (model anexă 2);
- o) informații generale (model anexa 3);

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

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

La depunerea documentelor se va proceda astfel: documentele obligatorii de participare la licitație se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica "Pentru constituirea dreptului de suprafață prin licitație publică deschisă, cu strigare, a unui teren în suprafață de mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Brăila". Pe plic se va menționa, de asemenea, "A nu se deschide înainte de data _____20____, ora _____". Plicul se va depune la Registratura Primăriei Municipiului Brăila doar în ziua licitației înainte cu cel puțin 15 minute de ora începerii licitației.

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE, CU STRIGARE

3.1. Calendarul licitației

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

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

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

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, în baza actului de identitate sau a împuternicirii după caz. Licitația este valabilă dacă s-au depus cel puțin **2 oferte**. Licitația poate continua 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 Hotărârea Consiliului Local Municipal Brăila nr. _____. Comisia de licitație, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența tuturor documentelor de participare solicitate.

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

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

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

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor constituirii dreptului de suprafață, 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.

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

Președintele comisiei de licitație conduce licitația astfel:

- se anunță prețul de pornire la licitație de lei/an, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță pasul de licitație de lei 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 suma cea mai mare;
- președintele comisiei de licitație anunță adjudecatarul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de licitație, semnat de către comisie și de către ofertanți;
- 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 suprafață se va încheia în termen de 30 de zile calendaristice de la finalizarea licitației.

În termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a procesului verbal de adjudecare, se va proceda la semnarea contractului dreptului de suprafață. În caz contrar licitația va fi reluată în vederea stabilirii unui nou adjudecatar.

Procedura pentru semnarea contractului atât în cazul licitațiilor, nu poate depăși termenul de 30 de zile de la data luării la cunoștință a acestei situații și conține următoarele etape:

a. după desemnarea definitivă a adjudecatarului pentru licitații cu strigare superficială are obligația ca în termen de maximum 5 zile să comunice Municipiului Brăila, în scris, biroul notarial unde urmează a se perfecta contractul în forma autentică. În caz contrar, pentru situația licitației publice, aceasta se va relua, iar în cazul atribuirilor directe beneficiarii hotărârilor Consiliului Local Municipal vor fi acționați în instanță pentru obligarea la plata prețului suprafeței prin semnarea contractului dreptului de suprafață;

b. În termen de maximum 7 zile Municipiul Brăila, prin reprezentanții săi, va proceda la transmiterea către notarul ales a contractului de suprafață și a hotărârii Consiliului Local Municipal, pentru obținerea documentelor necesare în vederea autentificării contractului de suprafață;

c. După întocmirea formalităților, dacă persoanele fizice beneficiare nu se prezintă în termenul stabilit anterior pentru semnarea contractului sau solicită modificarea contractului de suprafață drept motiv pentru refuzul de semnare, reprezentantul Municipiului Brăila va perfectă o încheiere de certificare la biroul notarului public cu situația respectivă. În cazul licitațiilor publice întreaga procedură va fi considerată nulă de drept, iar licitația se va relua pentru valorificarea bunului respectiv.

Anunțul pentru organizarea unei licitații publice cu strigare va fi publicat într-un cotidian de circulație locală și/sau într-un cotidian de circulație națională și afișat conform procedurilor din Codul de Procedură Civilă, cu cel puțin 30 de zile înainte de momentul primei licitații. În cazul în care nu este desemnat un adjudecator și licitația va fi reluată, termenul minim pentru publicarea acesteia va fi de 20 de zile. Condițiile în care licitația va fi susținută vor fi similare cu cele de la prima licitație.

Publicarea și afișarea anunțurilor va fi în sarcina președintelui comisiei de licitație, iar dovada efectuării acestor proceduri va fi anexă la documentația de licitație.

Forma anunțului va cuprinde elemente referitoare la denumirea, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail a unității organizatoare competente a soluționa clarificările la caietul de sarcini și contractul de suprafață.

După semnarea contractului de suprafață, acesta va fi înaintat către toate direcțiile ce au atribuții pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii Consiliului Local Municipal.

Urmărirea contractelor și a modului în care au fost respectate clauzele asumate, va fi în sarcina Direcției Patrimoniu, iar constatările cu privire la derularea acestora vor fi consemnate prin proces verbal de către persoanele responsabile și comunicate conducătorului Direcției Patrimoniu pentru luarea măsurilor ce se impun.

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 rămânerii definitive a procesului verbal de adjudecare.

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

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 20 de zile de la fiecare etapă. Modul de desfășurare al următoarelor etape de licitație este guvernat de aceleași condiții ca și prima etapă, conform prezentului caiet de sarcini. La sfârșitul fiecărei etape de licitație comisia de licitație va întocmi un proces verbal în care se vor preciza și eventualele contestații.

Garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de suprafață, se constituie drept plată în avans din prețul suprafeței pe care o are de achitat.

3.2. Garanția de participare

3.2.1. Garanția de participare se constituie după cum urmează:

- 1) 2000 lei – pentru o investiție cuprinsă între 250,00-500,00 mp;
- 2) 3000 lei – pentru o investiție cuprinsă între 501,00-1000,00 mp;
- 3) 4000 lei - pentru o investiție cuprinsă între 1001,00-5000,00 mp;
- 4) 20000 lei - pentru o investiție cuprinsă între 5001,00-10000,00 mp;
- 5) 100000 lei - pentru o investiție de peste 10000,00 mp;

3.2.2. Garanția de participare este de lei prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

3.3. Garanția de bună execuție

Participantul declarat adjudecatar are obligația ca până la data semnării contractului de suprafață să constituie în favoarea Municipiului suma de _____ (echivalentul prețului suprafeței plătit pentru un an în contul municipiului deschis la trezorerie) sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de suprafață în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea clauzelor.

În cazul în care această garanție nu va fi constituită astfel încât contractul de suprafață să fie semnat în termen de 30 de zile, licitația se reia, iar garanția de participare depusă de adjudecatar se pierde de către acesta și se constituie venit la bugetul local.

În cazul în care vor exista restanțe la plata prețului suprafeței în perioada de valabilitate a contractului de suprafață, Municipiul Brăila va reține din suma constituită cu titlu de garanție de bună execuție, sumele necesare pentru acoperirea acestora.

În termen de 60 de zile de la momentul diminuării acestei garanții, suprafațiarul are obligația să întreprindă garanția, în caz contrar contractul de suprafață considerându-se reziliat de drept.

3.4. Adjudecarea licitației

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

3.5. Condiții impuse privind edificarea.....propus la ANEXA 4.

Pe terenul care se constituie dreptul de suprafață, ofertantul declarat câștigător are obligația de a executa:

a) sistematizarea terenului și construirea căilor de acces necesare, precum și a racordurilor și instalațiilor aferente obiectivului economic;

b) desființarea, pe cheltuiala proprie, a construcțiilor aprobate spre casare de Consiliul Local Municipal Brăila și/sau întreprinderilor / platformelor și a rețelelor existente pe lotul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini. Pentru bunurile rezultate din demolare și care pot fi valorificate, se va respecta procedura prevăzută de H.G. 841/2005 cu modificările și completările ulterioare. Proiectul tehnic ce va sta la baza emiterii autorizației de desființare a bunurilor aprobate spre casare, va fi realizat de către adjudecatar pe cheltuiala acestuia, și va fi depus la Primăria Municipiului Brăila în termen de maximum 6 luni de la data semnării contractului de suprafață în forma autentică.

c) Desființarea construcțiilor pentru care se va obține autorizație de desființare și eliberarea terenului de resturile provenite din demolare se va realiza în termen de maximum 6 luni de la obținerea autorizației de desființare.

d) Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a acestora 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.

e) Adjudecatarul are obligația ca, în termen de maximum 12 luni de la data semnării contractului de suprafață, să depună la Primăria Municipiului Brăila toate avizele, acordurile și documentele necesare care să permită eliberarea autorizației de construire cu respectarea normelor legale în vigoare, în vederea eliberării autorizației de construire.

f) Adjudecatarul are obligația ca, în funcție de obiectivul economic ce urmează a fi realizat, să finalizeze lucrările de execuție ale obiectivului, în termen de 24 de luni de la obținerea autorizației de construire, în caz contrar, contractul de suprafață se reziliază.

CAP. IV. SITUAȚIA TERENULUI SI OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

4.1. Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie suprafața de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în str., având următoarele caracteristici:

- suprafața terenului : mp

-amplasarea : teren intravilan, situat în Brăila Str.

-vecinatati si intinderi:

- la nord:
- la est :
- la sud :
- la vest :

Racordarea și branșarea la utilități cade în sarcina superficialului ;

4.2. Adjudecatarul are obligația să pregătească terenul prin realizarea nivelărilor, înlăturarea oricărui obstacol și al oricărui alt impediment în vederea executării obiectivului

propus în termenii și condițiile prezentului caiet de sarcini, în termen de 12 luni de la primirea autorizației de construire.

4.3. Dacă în urma studiilor realizate se constată existența unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajări care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului caiet de sarcini și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără nici un fel de pretenție din partea adjudecatarului iar intervenția asupra lor se va putea realiza numai după primirea avizului scris al detinatorului rețelei respective.

CAP. V. 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. VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

Modelul contractului de suprafață 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 Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală din cadrul Primăriei Municipiului Brăila în vederea perfectării și semnării contractului de suprafață, în formă autentică.

Toate cheltuielile legate de semnarea în formă autentică a contractului de suprafață 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 30 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
pentru

-
-
1. Date privind participantul la licitație
Denumirea persoanei fizice/juridice:.....,
domiciliul în localitatea....., str., nr.,
bl....., ap....., județul....., telefon....., posesor al
BI/CI, seria....., nr.....
2. Solicit înscrierea la licitația din data de _____, în vederea
constituirii dreptului de suprafață asupra unui teren în suprafață demp, situat
Brăila, Str., în vederea edificării și mă angajez să respect
clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini.
3. Pentru licitație am depus garanția de participare prin O.P.....
4. Declar că:
- am cumpărat caietul de sarcini și l-am achitat cu chitanța.....
 - am luat la cunoștință și sunt de acord cu toate condițiile prevăzute în caietul
de sarcini (respingerea ofertanților, pierderea garanției de participare, etc.)
 - accept prețul de pornire la licitație în sumă de LEI pe an;
 - declar că am luat la cunoștință de prevederile Contractul de Suprafață la
Caietul de Sarcini al licitației și îmi însușesc prevederile acestuia.

.....
(numele și prenumele/semnătură)

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(numele și prenumele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a)....., în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de.....pentru superficiarul terenului din Brăila, Str., declar pe proprie răspundere că:

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

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

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

.....
(numele și prenumele/semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(numele și prenumele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Numele și prenumele.....
2. Adresa de domiciliu.....
3. Telefon.....
E-mail.....

.....
(numele și prenumele/semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



DECLARAȚIE PRIVIND ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT

Subsemnatul(a), domiciliat în Brăila, strada....., nr..... în calitate de ofertant al terenului în suprafață de mp situat în Brăila, Str....., declar pe propria răspundere că:

- Documentația tehnică pentru autorizația de construire pe care o voi avea la baza cererii privind autorizația de construire va avea în vedere edificarea(se va menționa denumirea generică a proiectului ce urmează a fi realizat), ce urmează a fi construit pe suprafața de teren.
- Voi executa lucrările privind sistematizarea suprafeței ce constituie dreptul de suprafață și voi executa racordurile branșamentele și infrastructura aferentă obiectivului economic, așa cum rezultă din clauzele contractului de suprafață.
- Obiectivul va avea următoarele caracteristici:
 - 1.Titlul proiectului(denumirea generică)_____
 - 2.Corelarea cu specificul zonei_____
 - 3.Descrierea succintă a proiectului_____
 - 4.Calendar orientativ(durata de implementare)_____
 - 5.Suprafața construită(orientativ)_____
 - 6.Destinația și numărul construcțiilor ce urmează a fi realizate_____
 - 7.Planșă desenată cu amplasarea construcțiilor asumate prin prezenta declarație_____
 - 8.Costul estimativ al proiectului_____

.....
(numele și prenumele/semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



DECLARAȚIE

Subsemnatul(a), domiciliat în Brăila, strada....., nr..... bl....., sc....., et....., ap..... în calitate de ofertant al terenului în suprafață de mp situat în Brăila, Str....., declar pe propria răspundere că am luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic al terenului ce face obiectul Caietului de Sarcini și îmi asum participarea la licitație.

Nume și prenume

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRACT DE SUPERFICIE
încheiat la data de _____

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Brăila, în calitate de proprietar, având sediul în municipiul Brăila, Piața Independenței nr. 1, având contul RO.....deschis la Trezoreria Brăila reprezentat de Dl. Marian Viorel Dragomir în calitate de Primar, pe de o parte, și
2. _____ cu domiciliul în Brăila str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, pe de altă parte.

PĂRȚILE AU CONVENIT ÎNCHEIEREA PREZENTULUI CONTRACT DE SUPERFICIE, ÎN URMĂTOARELE CONDIȚII:

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie dreptul de suprafață asupra suprafeței de teren, proprietatea privată a municipiului Brăila, situat în _____ nr. _____, având următoarele caracteristici:

- Suprafața terenului: _____ mp
- Amplasare: teren intravilan, situat în Brăila, _____ nr. _____
- Vecinatăți și întinderi:
 - NORD-
 - EST -
 - SUD -
 - VEST-

Extrasul de Carte Funciară a terenului este anexat la prezentul contract – Anexa 3.

2.2. Municipiul Brăila este de acord să se înscrie în Cartea Funciară nr. _____ Brăila, dreptul de suprafață în favoarea _____

Art. III. DURATA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

3.1. Municipiul Brăila acordă dreptul de supericie cu titlu oneros asupra terenului din Brăila, strada _____ pe o durată de 49 de ani, începând cu data semnării prezentului contract.

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 superficie asupra acestuia.

4.1.2. Municipiul Brăila nu a încheiat nici un antecontract sau contract privind înstrăinarea terenului sub orice formă sau vreun 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 vreunei 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 aflat pe rolul instanțelor de judecată, arbitrale, sau a altor organe de jurisdicție administrativă.

4.1.4. Asa cum rezulta din extrasul de Carte Funciara nr. _____ terenul nu este grevat de nici o sarcină (ipoteca, privilegiu, servitute) constituită în favoarea unei 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, conform extrasului de Carte Funciara nr. _____, permite exercitarea folosinței asupra acestuia de către superficiar în conformitate cu scopul declarat al superficiarului și anume:

_____;

4.1.7. De asemenea, declară că după semnarea contractului de superficie, superficiarul are obligația să înscrie în Cartea Funciară dreptul de superficie și că este de acord ca acesta să îndeplinească toate formalitățile la O.C.P.I. în vederea înscrierii dreptului de superficie.

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 Agenția pentru Protecția a Mediului Brăila.

Art. V. PREȚUL MODALITĂȚILE DE PLATĂ ȘI GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

5.1. Valoarea prețului suprafecei este de _____ lei/mp/an și se achită până cel târziu la data de 31 ianuarie a anului pentru care se datorează plata. Prețului suprafecei se actualizează anual cu rata lei/euro.

5.2. Prețului suprafecei pentru primul an de contract se achită în termen de 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului de suprafață, proporțional cu durata rămasă până la sfârșitul anului.

5.4. Plata suprafecei și a garanției se va face prin transfer bancar în contul proprietarului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO

C.I.F.: 4205670

5.5. Neplata prețului suprafecei conduce la plata de către suprafațiar a unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi de întârziere.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Drepturile suprafațiarului:

6.1.1. Dreptul de suprafață constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract.

6.1.2. Suprafațiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la art. 2.1, precum și dreptul de a dispune de acesta în limitele impuse de documentațiile de urbanism, aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii.

6.1.3. În vederea achitării plății datorate, suprafațiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

6.2. Drepturile proprietarului terenului

6.2.1. Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

6.2.2. Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând cotravalorea folosinței terenului stabilită la art. 5.1., la termenele prevăzute în contract.

6.2.3. Să inspecteze terenul, să verifice stadiul și modul de realizare a proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către suprafațiar. Verificarea se va efectua în termen de 5 zile de la comunicarea unei notificări prealabile către suprafațiar.

Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Superficiarul are următoarele obligații:

7.1.1. Să respecte prevederile H.C.L.M. nr. 76/28.02.2013, referitoare la “Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”;

7.1.2. Să plătească prețul suprafeței în sumă și la termenele prevăzute în art. V.

7.1.3. Să respecte normele de protecție a mediului conform Anexei 3, a prezentului contract.

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

7.1.5. 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.

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

7.1.7. Să pregătească terenul prin realizarea nivelărilor, înlăturarea oricărui obstacol și al oricărui alt impediment în vederea executării obiectivului propus în termenii și condițiile prezentului contract de suprafață, în termen de 12 luni de la primirea autorizației de construire.

7.1.8. Adjudecatorul are obligația ca, în termen de maximum 12 luni de la data semnării contractului de suprafață, să depună la Primăria Municipiului Brăila toate avizele, acordurile și documentele necesare, în vederea eliberării autorizației de construire.

7.1.9. Adjudecatorul are obligația ca, în funcție de obiectivul economic ce urmează a fi realizat, să finalizeze lucrările de execuție ale obiectivului, în termen de 24 de luni de la obținerea autorizației de construire, în caz contrar, contractul de suprafață se reziliază.

7.1.10. Superfiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adăuga alte construcții utile acesteia, decât cu acordul proprietarului terenului și numai cu respectarea condițiilor legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. În caz contrar, proprietarul terenului are dreptul să ceară desființarea construcțiilor utile adăugate, repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune de interese.

7.2. Municipiul Brăila are următoarele obligații:

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

7.2.2. Să predea terenul atribuit cu drept de superficie în starea prevăzută la art. II, pct. 2.1. din 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. În cazul în care beneficiarul dreptului de superficie nu se prezintă pentru semnarea procesului verbal de predare a terenului în termenul stabilit la art. 7.2.2, Municipiul Brăila, acesta se consideră predat de drept.

7.2.4. Să notifice beneficiarul dreptului de superficie cu privire la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

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 Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una din următoarele cauze:

a) la expirarea termenului stabilit în contract în cazul în care acesta nu a fost prelungit;

b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

c) prin pieirea construcției, dacă în termen de un an nu se obține o autorizație de construire;

d) în alte situații prevăzute de lege;

e) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație, proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

f) prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neîndeplinirii culpabile a obligației de plată asumate prin contract de către superficiar, respectiv la termenul limită stabilit prin notificarea de punere în întârziere. Declarația de reziliere a proprietarului terenului atrage obligația superficiarului de a aduce terenul la starea inițială, cheltuielile de dezafectare fiind sarcina exclusivă a acestuia. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a declarației de reziliere atrage plata de daune interese.

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 din părți, fără acordul scris al celeilalte părți, dacă legea nu prevede altfel.

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. Prevederile prezentului contract sunt guvernate în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil), se va deduce în fața instanței de judecată competentă, conform legislației din România și regulamentelor în vigoare.

Art. XIII. DISPOZIȚII FINALE

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

13.2. Beneficiarul dreptului de suprafață 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 beneficiarul dreptului de suprafață 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 orice alte comunicări ce sunt necesare sau permise a fi efectuate în baza prezentului contract, vor fi făcute în scris și vor fi considerate a fi

făcute în mod valabil, dacă sunt livrate personal sau prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin fax confirmat prin recipisa de primire.

13.5. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 1 – Schiță cadastrală teren
- Anexa 2 - Extras de carte funciara
- Anexa 3 - Declaratie comuna privind problemele de mediu

13.6. Beneficiarul dreptului de superficie este obligat ca în termen de 30 zile de la schimbarea domiciliului, să înștiințeze proprietarul, în caz contrar comunicările, făcute la domiciliu, așa cum apare în prezentul contract, vor fi considerate valabile și vor produce efecte.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



DECLARAȚIA COMUNĂ A PROPRIETARULUI ȘI A SUPERFICIARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Municipiului Brăila. *Superficia* 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. *Proprietarul* declară că va acorda *superficiarului* tot sprijinul posibil pentru obținerea avizelor și autorizațiilor de mediu din partea Agenției pentru Protecția Mediului Brăila.

Superficiarul confirmă că îi este pe deplin cunoscută atât situația juridică a terenului ce va face obiectul scoaterii la licitație, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren. Superficiarul declară că a fost informat de proprietarul terenului 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 superficiarului.

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 activității 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.

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.

MUNICIPIUL BRĂILA

SUPERFICIAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

