

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 162

din 13.06.2014

Privind: Aprobarea tranzacției încheiată între Consiliul Local Municipal Brăila și S.C. „FIN.CO.GE.R.O SpA” Catania – Italia, în vederea derulării contractului de concesiune nr. 25/20446/2006.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și adresa înregistrată la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 29004/16.07.2013, a S.C. „FIN.CO.GE.R.O SpA” Catania – Italia;

Ținând cont de raportul comun de specialitate întocmit de Direcția Finanțelor Publice Locale, Instituția Arhitectului Șef și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală;

În conformitate cu prevederile art. 2267 și următoarele Cod civil, art. 36 alin. (1) și (2) lit. b), lit. c), alin. (6) lit. a) pct. 11, din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și alin. (3) coroborate 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 studiul de oportunitate realizat de SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. – Membru corporativ al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă perfectarea unei tranzacții încheiată între Consiliul Local Municipal Brăila și S.C. „FIN.CO.GE.R.O SpA” Catania – Italia, în vederea derulării contractului de concesiune nr. 25/20446/2006, conform **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila Dl. Aurel Gabriel Simionescu să semneze contractul de tranzacție, în numele și pentru Consiliul Local Municipal Brăila.

Art.4 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Direcția Finanțelor Publice Locale, Instituția Arhitectului Șef și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
RĂDULESCU DĂNIELA ELENA**



**CONTRASEMNEAZĂ
p. S E C R E T A R,**

DRĂGAN ION

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be "Drăgan Ion".



ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 162 / 13.06. 2014
Societate de consulting, evaluare, management, și marketing

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU CORPORATIV AL UNIUNII NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA – 0109
str. Alexandru Cel Bun nr.11A Bacau, 600058; tel 0234/510676, fax 0234/510624
Capital Social : 120.000 RON. C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J04/727/1998
e-mail: office.sa@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



STUDIU DE OPORTUNITATE

DEZVOLTARE IMOPILIARA COMPLEX MULTIFUNCTIONAL
Braila, str.Delfinului vecin cu P1, P2, P3

DESTINATAR: C.L.M. BRAILA

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MAI 2014





REGISTRUL MUNCII
REGISTRATURA GENERALA
NR. 24370
ZIUA 30 LUNA 05 ANUL 2014

Către,
C.L.M.BRAILA

Vă transmitem anexat studiul de oportunitate privind scutirea de la plata redevenței aferente contractului de concesiune cu numărul 25/20446/03.05.2006 privind terenul în suprafața de 8596.5 mp amplasat în Municipiul Braila, pe Faleză Dunării - zona strada Grivita, pentru perioada 2006-2019, precum și la taxa pentru autorizatie de 1,5% din valoarea de investitie

Scopul studiului de oportunitate este aprobarea scutirii de la plata redevenței pentru perioada 2006-2019 și a taxei de autorizatie

Inspectia pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului studiu s-au desfășurat în perioada 03.05.2014 + 29.05.2014 Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 29.05.2014. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 29.05.2014, respectiv: 1 EURO = 4,3981 RON.

Concluzia studiului

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, recomandarea noastră este ca se justifica scutirea propusa data fiind recuperarea rapida a sumelor.

Totusi pentru o siguranta sporita cosultantul recomanda Consiliului Local stabilirea cu concesionarul a unor termene clare de demarare a lucrarilor, precum si etapele de finalizare ale diferitelor stadii, a caror nerespectare sa duca imediat la anulara gratiei acordate si obligatia de plata a concesionarului pentru redeventa conform contractului.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU

Ing. Dan Anghel – Președinte





CAPITOLUL 1. INFORMATII INTRODUCTIVE

1.1. Obiectul studiului

Obiectul lucrării îl constituie scutirea de la plata redevenței aferente contractului de concesiune cu numărul 25/20446/03.05.2006 privind terenul în suprafață de 8596.5 mp amplasat în Municipiul Braila, pe Faleză Dunării - zonă stradă Grivita, pentru perioada 2006-2019, precum și la taxa pentru autorizare de 1,5% din valoarea de investiție

1.2. Scopul studiului

Scopul studiului de oportunitate este aprobarea scutirii de la plata redevenței pentru perioada 2006-2019 și a taxei de autorizare

1.3. Scurt istoric

În anul 2005 Fincogero SPA persoană juridică italiană a solicitat Consiliului Local Municipal Braila concesionarea unei suprafețe de teren de 8596.5 mp amplasat în Municipiul Braila, pe Faleză Dunării - zonă stradă Grivita, în vederea construirii unui complex multifuncțional 3S+P+24E compus dintr-un centru comercial, o construcție turn pentru birouri apartamente și un hotel turn interconectate și distribuite după cum urmează :

- o placă comercială cu suprafață de circa 2.400 mp cu un total de 6/7 etaje deasupra solului și 3 etaje sub nivelul solului
- hotel în formă de turn cu o suprafață de circa 400 mp pe fiecare etaj cu un total de 14 etaje peste nivelul solului compus la rândul lui din :
 - parter și primul etaj amenajate ca restaurant, sală de conferințe, centru spa, sală de sport etc,
 - de la etajul 2 la etajul 14 câte 12 camere pe fiecare etaj plus 6 apartamente, încăperi de serviciu
- o clădire turn pentru apartamente, birouri și servicii având o suprafață în plan de cca 600 mp cu un total de 21 de etaje, ultimul etaj fiind destinat pentru restaurant și cazinou.

Valoarea estimată a construcției este conform studiului depus de către FINCONGERO DE 20.000.000 euro, și conform planului de afaceri făcut de acestea urmează să se creeze un număr de circa 950-1000 noi locuri de muncă.

În baza HCLM nr.469/2004 s-a încheiat Contractul de concesiune cu numărul 25/20446/03.05.2006 care prevede o redevență anuală de 50.000 lei adică 14.000 de euro la cursul de 1 EUR = 3.5692 lei, și se indexează anual conform variației leu/euro

În urma încheierii acestui contract concesionarul a demarat procedurile legale necesare edificării proiectului astfel ca la data de 10.05.2010 s-a emis certificatul de urbanism cu numărul 649, la data de 27.07.2013 s-a emis certificatul de urbanism cu numărul 1163 iar în data de 29.07.2013 s-a emis Hotărârea CLM cu numărul 272 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Calculul redevenței datorate și a taxei de autorizare

Având în vedere faptul că beneficiarul nu ne-a pus la dispoziție situația indexării redevenței conform cursului lei/euro vom calcula suma datorată pentru perioada de scutire solicitată plecând de la valoarea redevenței în euro la data semnării contractului și o vom transforma în lei la cursul de referință al prezentului studiu. Astfel pentru perioada 2006 - 2019 sunt 14 ani * 14.000 eur/an + două luni din 2005 respectiv 2330 euro





Suma totala solicitata pentru scutire la plata este de 198.350 euro respectiv 873.000 lei.

Valoarea taxei pentru autorizatia de constructie este de 1.5% din valoarea de investitie respectiv 300.000 euro.

2.2. Calculul veniturilor din impozitul pe cladire

Plecand de la valoarea declarata a constructiei de circa 20.000.000 euro putem calcula ca venitul din impozitul pe cladire anual adus la bugetul local este de 1.5% din valoare respectiv 300.000 euro pe an.

Asfel taxa de autorizatie se recupereaza in primul an de plata a impozitului iar redeventa cam in primele 8 luni ale anului urmator.

Asfel in primii doi ani din impozitul pe cladire adus la bugetul local se recupereaza integral sumele pentru care ar fi acordate scutiri la plata.

2.3. Aspecte sociale

Nu in ultimul rand trebuie avut in vedere numarul de circa 950 - 1000 noi locuri de munca ce vor aparea cu ocazia edificarii proiectului propus precum si serviciile ce se vor dezvolta pe orizontala cu privire la acest proiect si functionarea luisi vom enumera aici alimentarea cu apa, energie electrica, produse alimentare si nealimentare servicii si altele.

Numai pentru cei 1000 de angajati prevazuti daca vom calcula aportul la bugetul general privind impozitul pe salarii si celelalte taxe si impozite aferente veniturilor salariale calculate la un venit mediu de 1200 de lei pe luna vorbim despre un venit anual de circa 10.000.000 lei pe an.

CAPITOLUL 3. CONCLUZII

Asa cum rezulta din calculele facute in capitolul anterior suma de 498.350 eur pe care concesionarul o doreste scutire la plata se va recupera in primii 2 ani de la dare in functiune a investitiei , concluzia care se impune clar fiind ca oportunitatea acordarii acestei scutiri este certa.

Cu toate aste consultantul recomanda pentru o siguranta sporita , Consiliului Local, stabilirea cu concesionarul a unor termene clare de demarare a lucrarilor, precum si etapele de finalizare ale diferitelor stadii, a caror nerespectare sa duca imediat la anularea scutirii acordate si obligatia de plata a concesionarului pentru redeventa conform contractului si eventual si a taxei de obtinere a autorizatiei de constructie daca aceasta a fost obtinuta.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU

Ing. Anghel Dan



PRESEDINTE DE SEDINTA



Nr. ____ / ____ 2014

CONTRACT DE TRANZACȚIE

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1).CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA, reprezentat de către domnul Aurel Gabriel Simionescu – PRIMAR, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte,

și

2).S.C. „FIN.CO.GE.R.O Spa” CATANIA – ITALIA, persoană juridică italiană, cu sediul în Catania (CT), Viale C.Colombo, 13, Scala-A-B, San Giovanni la Punta, Catania – Italia, înscrisă în Registrul Societăților de pe lângă Tribunalul din Catania cu nr.21738/CT015-21748, înregistrată în Registrul Societăților al Camerei de Comerț, Industrie, Agricultură și Artizanat cu nr.165502/23.03.1987, având număr de TVA 0235830874, reprezentată de **ȚICOI CRISTINA FLORINA**, așa cum rezultă din procura specială din data de _____, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte
la sediul _____, în vederea realizării în cel mai scurt timp a obiectului contractului de concesiune, a intervenit următorul contract de tranzacție, cu respectarea următoarelor clauze:

OBIECTUL CONTRACTULUI DE TRANZACȚIE:

1.1.OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI:

a).În termen de maxim 12 luni, de la data semnării prezentei, S.C. „FIN.CO.GE.R.O Spa” Catania – Italia va depune toate avizele, acordurile și restul documentațiilor solicitate prin certificatul de urbanism, în vederea obținerii autorizației de construire;

b).În termen de maxim 12 luni de la emiterea autorizației de construire, S.C. „FIN.CO.GE.R.O Spa” Catania – Italia va emite anunțul de începere a lucrărilor și va începe execuția conform autorizației de construire;

c).În termen de 36 de luni de la data anunțului de începere a lucrărilor, va finaliza obiectivul de investiții „Complex Multifuncțional”.

1.2.OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI:

a). să scutească S.C. „FIN.CO.GE.R.O Spa” Catania – Italia de la plata redevenței, pentru terenul ce face obiectul prezentului contract, până la obținerea autorizației de construire, dar nu mai mult de 12 luni de la data semnării prezentei.

b). să scutească S.C. „FIN.CO.GE.R.O Spa” Catania – Italia de la plata redevenței, pentru terenul ce face obiectul prezentului contract, până la momentul începerii lucrărilor, dar nu mai mult de 12 luni de la data obținerii autorizației de construire. Această scutire se acordă dacă este respectată de către concesionar clauza de la pct. 1.1, lit. a).

c). să scutească S.C. „FIN.CO.GE.R.O Spa” Catania – Italia de la plata redevenței, pentru terenul ce face obiectul prezentului contract, până la finalizarea execuției lucrărilor, dar nu mai mult de 36 de luni de la data emiterii anunțului de începere a lucrărilor. Această scutire se acordă dacă este respectată de către concesionar clauza de la pct. 1.1, lit. b).

d). să compenseze sumele reprezentând redevență cu sumele ce vor fi datorate în viitor de către concesionar bugetului local, cu orice titlu, conform prevederilor legale în vigoare, până la concurența sumei de 409.846,16 lei;

1.3 Să noveze terenul ce face obiectul prezentului contract, numai în condițiile respectării Regulamentului de novare aprobat prin HCLM nr. 4/2003, cu modificările și completările ulterioare, în urma unui Raport de evaluare, dar și după realizarea construcției la cota „0” conform proiectului, care va fi intabulată în Cartea funciară și trecută pe rolul fiscal.

1.4. Dreptul de concesiune împreună cu toate drepturile și obligațiile care decurg din contractul de concesiune nr. 25/20446/2006 și din prezenta tranzacție, se pot transmite în condițiile legii.

1.5. Nerespectarea clauzelor prezentei tranzacții de către părțile semnatare, atrage rezilierea contractului de concesiune nr. 25/20446/2006 la notificarea creditorului obligației neexecutate.

Restul clauzelor contractului de concesiune nr. 25/20446/2006 rămân neschimbate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

