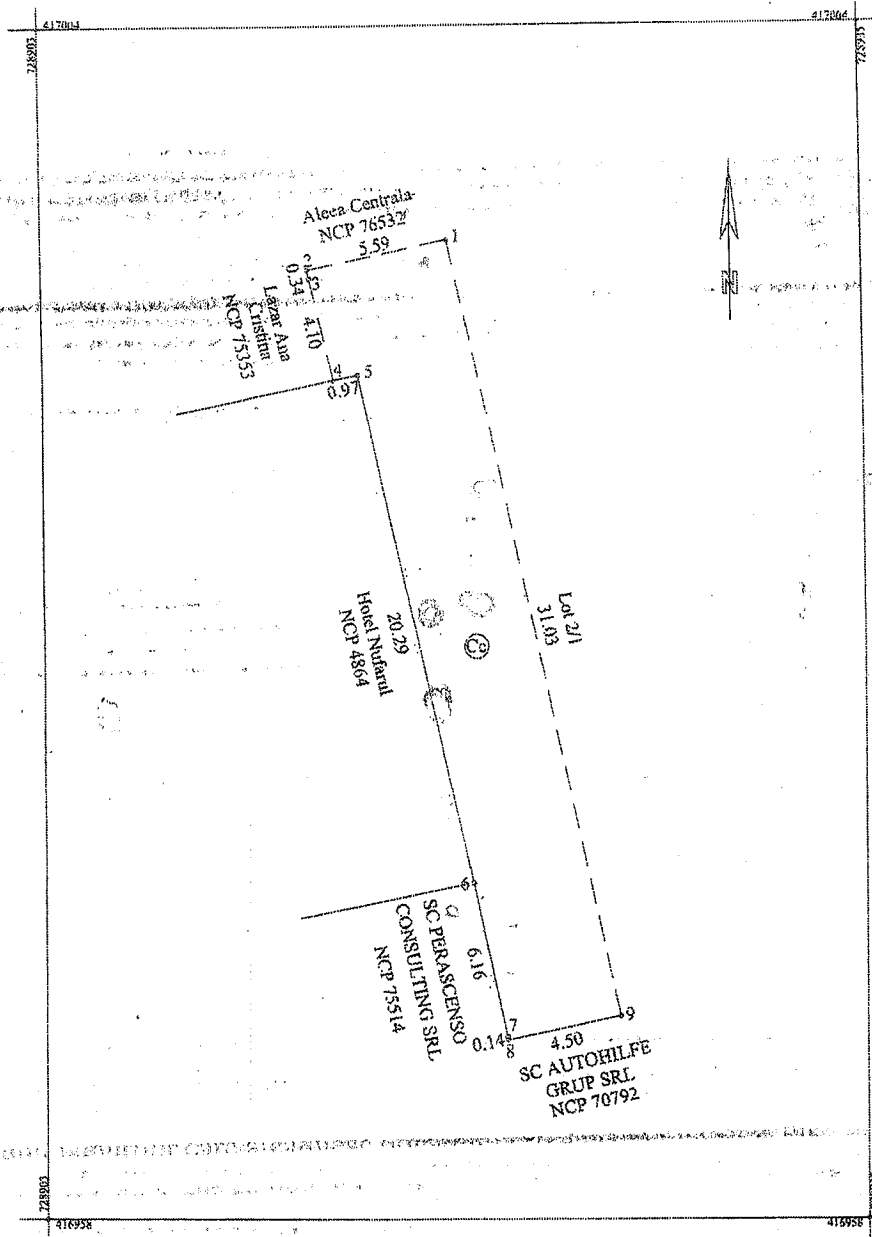


July 29, 1922

RGI 89639/2022

Scale 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
78913	146	Intravilan, Stairunea Lacu Sarat. Aleea Centrala, nr.23 Lot 2/2
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) CHISCANI	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	146	Imprejmuire nematerializata: 9-1-2-3-4-5; plasa: 5-6-7-8-9.
TOTAL		146	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
			-
TOTAL			-
Suprafata totala masurata a imobilului = 146mp			

Prezentant: SC IEDIDA SRL

Confirmarea acțiunii maxime de teren, corectitudine a întocmirii documentației cadastrale și a realității acestuia la realitatea fizică

Sena R.C-B-J-Nr 1438
Clasa III

Inspector

Fanica Geangos

Confirmarea în baza datelor integrate și atribuite la planul cadastral

Semnat digital de Fanica Geangos
09:42:27 +03'00'

Semnatura si parafa

Nicuşor
Petrache



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

*Anexa nr. 2 la H.C.L.
nr. 97 din 29.11.2023*

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2310302/30.10.2023

Client: U.A.T. CHISCANI

Destinatar: PRIMARIA CHISCANI

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani,
Stațiunea Lacu Sărăt, Aleea
Centrala, nr. 23, Lot 2/2, (146 mp) jud.
Brăila

U.A.T. CHISCANI

CF: 78913

Data evaluării 28.10.2023

Data raportului 30.10.2023



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	2
1. <i>SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII</i>	5
2. <i>CONSIDERATII GENERALE</i>	6
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării</i>	6
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare</i>	6
2.3. <i>Beneficiar</i>	6
2.4. <i>Data estimării valorii</i>	6
2.5. <i>Inspekția proprietății</i>	6
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative</i>	6
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate</i>	8
2.8. <i>Declararea conformității cu SEV</i>	8
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate</i>	9
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	9
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți</i>	10
3. <i>PREZENTAREA DATELOR</i>	11
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapete parcurse)</i>	11
3.2. <i>Identificarea activelor</i>	11
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	12
3.4. <i>Descrierea amplasamentului</i>	12
3.5. <i>Descrierea construcției</i>	13
3.6. <i>Studiul pieței</i>	13
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i>	20
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	20
4.2. <i>Valoarea terenului</i>	21
4.3. <i>Estimarea redevenței</i>	22
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor</i>	22

4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	24
5. CONCLUZII.....	25
5.1. Alegerea valorii finale.....	25
6. ANEXE.....	26
6.1. Definiții și termeni ai evaluării	26
6.2. Calculele evaluării	29
6.3. Acte evaluării.....	32
6.4. Informații de piață.....	39
6.5. Amplasament.....	44
6.6. Foto.....	45



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a redevenței pentru terenului din com. Chiscani, Stațiunea Lacu Sărăt, Aleea Centrala, nr. 23, Lot 2/2, (146 mp) jud. Brăila aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI

Data evaluării: 28.10.2023

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9681 LEI/EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

45000 lei echivalent a 9000 euro (323 lei/mp echivalent a 65 euro/mp)

Suprafața este de 146 mp

Valoarea estimată a pretului dreptului de suprafață anual este de:

4361 lei echivalent a 878 euro (29,87 lei/mp echivalent a 6,01 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului dreptului de suprafață lunar este de:

363 lei echivalent a 73 euro (2,49 lei/mp echivalent a 0,5 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



CAIET DE SARCINI PRIVIND CONSTITUREA DREPTULUI DE SUPERFICIE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Având în vedere H.C.L.CHISCANI nr. 2023 privind scoaterea la licitație publică în vederea constituirii dreptului de suprafață, a terenului în suprafață de **146 mp**, situat în , teren ce aparține domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila.

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

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitatia se organizează pentru constituirea dreptului de suprafață a terenului în suprafață de **146 mp**, **situat în stațiunea Lacul Sărat, Alea Centrală, nr.23, lot 2/2 localitatea Chiscani, județul Brăila** și carte funciara nr.cadastral 78913, teren ce aparține domeniului privat al comunei Chiscani, pentru amenajare parcare/spațiu depozitare

1.2. Forma licitației

Licitatia 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 suprafață

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 suprafață

Prețul de pornire al licitației este de **4,77 lei/m.p./lună** conform H.C.L.Chiscani nr. / pornit de la raportul de evaluare, iar pasul de licitație este de 5% din valoarea pretului de pornire, respectiv **0,238 lei** , fiecare ofertant oferă minim un pas, aceștia cumulându-se, fiind declarat câștigător participantul care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas.

Prețul suprafeței se achită, în 2 tranșe semestriale, până la 31.martie, respectiv 30 septembrie ale fiecărui an . Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportat de catre adjudecatar.

Prețul suprafeței se actualizează anual cu rata inflației lei.

Pentru depășirea termenelor de plată prevăzute mai sus, suprafațarii vor plăti majorări de întârziere de 1% din cuantumul sumei neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracție de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, conform Legii nr.207/2015 Noul Cod de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare. Se consideră întârziere la plată depășirea termenului scadent expres prevăzut în contract.

Plata prețului suprafeței se va face în contul comunei Chiscani:

Banca: **Trezoreria Municipiului Brăila**

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a comunei Chiscani

Cont: RO47TREZ15121A300530XXXX

C.I.F.: 4342669

CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

2.1. Pot participa la licitație ofertanți persoane fizice române .

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 taxei de participare la licitație , în sumă de 676 lei/ participant.
- e) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de 2.920 lei (copie);
- f) dovada achitării caietului de sarcini (copie), respectiv 50 lei.
- g) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
- 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 taxei de participare la licitație , în sumă de 676 lei
- i) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de 2.920 lei (copie);
- j) dovada achitării caietului de sarcini (copie), respectiv 50 lei.
- k) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
- l) planșă desenată cu propunerea legată de investiții semnată și stampilată de un proiectant autorizat (dacă este cazul);
- m) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de suprafață anexă la caietul de sarcini.
- n) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexă 5);
- o) declarație privind eligibilitatea (model anexă 2);
- p) informații generale (model anexa 3);

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

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 146 mp, aflat în domeniul privat al comunei Chiscani". Pe plic se va menționa, de asemenea, "A nu se deschide înainte de data , ora ". Plicul se va depune la Registratura Primăriei Chiscani doar în ziua licitației înainte de 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 , cu cel puțin 15 minute înainte de ora , la **REGISTRATURA** Primăriei Comunei Chiscani, str.Principală, nr. 224.

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 Comunei Chiscani(SALA DE ȘEDINȚE).

Până la data și ora limită, se vor depune la Registratura Primăriei comunei Chiscani 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. Licitatia este valabilă dacă s-au depus cel puțin **2 oferte**. Licitatia 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 dispoziția primarului Chiscani . 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 **4,77 lei/m.p./lună**, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță pasul de licitație de **0,238 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 suprafațiarul are obligația ca în termen de maximum 5 zile să comunice comunei Chiscani, 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 Chiscani vor fi acționați în instanță pentru obligarea la plata prețului suprafeței prin semnarea contractului dreptului de suprafață;

b. În termen de maximum 7 zile comuna Chiscani, prin reprezentanții săi, va proceda la transmiterea către notarul ales a contractului de suprafață și a Hotărârii Consiliului Local, 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 comunei Chiscani 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 15 zile înainte de momentul primei licitații. În cazul în care nu este desemnat un adjudecatar și licitația va fi reluată, termenul minim pentru publicarea acesteia va fi de 10 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 compartimentele ce au atribuții pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii Consiliului Local Chiscani.

Urmărirea contractelor și a modului în care au fost respectate clauzele asumate, va fi în sarcina compartimentului financiar contabil, iar constatările cu privire la derularea acestora vor fi consemnate prin proces verbal de către persoanele responsabile și comunicate compartimentului financiar - contabil 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 Chiscani.

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 10 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) 10000 lei – pentru o investiție cuprinsă între 250,00-500,00 mp;

3.2.2. Garanția de participare este de **2.920 lei** achitat prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a comunei Chiscani

Cont: RO69TREZ1515006XXX000221

C.I.F.: 4342669

3.3. Garanția de bună execuție

3.3.(1). Nu se constituie garanție de bună execuție a contractului de suprafață .

3.4. Adjudecarea licitației

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

3.5. Condiții impuse privind edificarea de construcții 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) 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.

c) Adjudecatarul are obligația ca, în termen de maximum 12 luni de la data semnării contractului de suprafață, să depună la Primăria comunei Chiscani 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.

d) Adjudecatarul are obligația ca, să finalizeze lucrările de execuție ale construcției, 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 comunei Chiscani, situată în Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, Nr.23, lot 2/2, având următoarele caracteristici:

- suprafața terenului : 146 mp

-amplasarea : teren intravilan, situat în Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, Nr.23, lot 2/2, nr.cadastral 78913.

-vecinatati și întinderi:

- la nord: Aleea Centrală
- la est : lot 2/1
- la sud : SC AUTOMOBILE GRUP SRL
- la vest : Hotel Nufărul

Racordarea și branșarea la utilități cade în sarcina suprafațiarului ;

4.2. Adjudecatarul are obligația să pregătească terenul prin realizarea nivelărilor, înălțarea

oricarui obstacol si al oricarui alt impediment in vederea executarii obiectivului propus in termenii si conditiile prezentului caiet de sarcini, în termen de 12 luni de la primirea autorizației de construire.

4.3. Daca in urma studiilor realizate se constata existenta unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajari care nu au putut fi identificate la data incheierii prezentului caiet de sarcini si care apartin unor furnizori de servicii de utilitate publica, vor fi mentinute in functiune, fara nici un fel de pretentie din partea adjudecatarului iar interventia asupra lor se va putea realiza numai dupa primirea avizului scris a detinatorului retelei respective.

CAP. V. CONTESTAȚII

Împotriva modului de organizare și desfășurare a licitației se poate face contestație în termen de 24 de ore de la data comunicării de către comisia de evaluare a ofertantului declarat câștigător , respectiv a celor declarați necâștigători. Comisia de solutionare a contestatiilor va analiza în termen de 2(doua) zile lucrătoare documentele întocmite de către Comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor care reglementeaza procedura constituirii dreptului de superficie.

CAP. VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

Modelul contractului de superficie 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 notarul public ales în vederea perfectării și semnării contractului de superficie, în formă autentică.

Toate cheltuielile legate de semnarea în formă autentică a contractului de superficie 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, reprezentantul Consiliului Local respectiv Primarul împreună cu adjudecatarul va proceda la predarea-primirea pe baza de proces verbal de predare – primire a terenului adjudecat.

Anexa nr. 4 la HCL nr. 97
din 23.11.2023

CONTRACT DE SUPERFICIE
încheiat la data de _____

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1 Comuna Chiscani, în calitate de proprietar, având sediul în județul Brăila, comuna Chiscani, str. Principală, nr. 224, având contul RO.....deschis la Trezoreria Brăila reprezentat de Dl. COJEA BUSUIOC COSTICĂ în calitate de Primar, pe de o parte,

și

1.2. _____ 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 Comunei Chiscani, situat în Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, nr.23, lot 2/2 având următoarele caracteristici:

- Suprafața terenului: 146 mp
- Amplasare: teren intravilan, situat în Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, nr.23 , lot.2/2 nr.cadastral 78913.
- Vecinătăți și întinderi:
 - NORD- Aleea Centrală
 - EST - lot.2/1
 - SUD - SC AUTOMOBILE GRUP SRL
 - VEST - hotel Nufărul

2.2. Comuna Chiscani este de acord să se înscrie în Cartea Funciară nr.78913 Chiscani, dreptul de suprafață în favoarea _____

Art. III. DURATA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

3.1. Comuna Chiscani acordă dreptul de suprafață cu titlu oneros asupra terenului din, comuna Chiscani , Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, nr.23, lot.2/2, nr.cad.78913, pe o durată de 49 de ani, începând cu data semnării contractului în formă autentică.

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Comuna Chiscani declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.1.1. La data semnării, Comuna Chiscani, deține dreptul de proprietate privată asupra terenului și are capacitatea de a constitui dreptul de suprafață asupra acestuia.

4.1.2. Comuna Chiscani, 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 comunei, 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 terenul nu este grevat de nici o sarcina (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 Comuna Chiscani are cunoștință.

4.1.6. Comuna Chiscani declară că situația juridică și economică a terenului, conform extrasului de Carte Funciara, 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 Funciara 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 Comunei, 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 Mediului Brăila.

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

5.1. Prețul superficiei se achită, în 2 tranșe semestriale, până la 31.martie, respectiv 30 septembrie ale fiecărui an. Prețul superficiei se actualizează anual cu rata inflației lei/euro.

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

5.3. Plata superficiei și a garanției se va face prin transfer bancar în contul proprietarului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Comunei Chiscani

Cont: RO

C.I.F.: 4342669

5.4. Pentru depășirea termenelor de plată prevăzute mai sus, superficiarii vor plăti majorări de întârziere de 1% din quantumul sumei neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracție de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, conform Legii nr.207/2015 Nou Cod de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare. Se consideră întârziere la plată depășirea termenului scadent expres prevăzut în contract.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Drepturile superficiarului:

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

6.1.2. Superficiarul 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, superficiarul 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 cotrvaloarea 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 superficiar. Verificarea se va efectua în termen de 5 zile de la comunicarea unei notificări prealabile către superficiar.

Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Superficiarul are următoarele obligații:

7.1.1. Să plătească prețul superficiei în suma și la termenele prevăzute în art. V.

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

7.1.3. 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.

7.1.4. 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.

7.1.5. 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 superficiarului, 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 superficiarului.

7.1.6. 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.

7.1.7. Adjudecatarul are obligația ca, în termen de maximum 12 luni de la data semnării contractului de suprafață, să depună la Primăria Comunei Chiscani toate avizele, acordurile și documentele necesare, în vederea eliberării autorizației de construire.

7.1.8. 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.

7.1.9. Superficiarul 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. Comuna Chiscani 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 suprafață 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, Comuna Chiscani, 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 superficialar, respectiv la termenul limită stabilit prin notificarea de punere în întârziere. Declarația de reziliere a proprietarului terenului atrage obligația superficialarului 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 ramane 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. Comuna Chiscani nu poate fi trasă 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 recipisă 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 - Declarație comuna privind problemele de mediu

13.6. Beneficiarul dreptului de suprafață 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 3 (trei) exemplare originale și a fost semnat de părți.

COMUNA CHISCANI

SUPERFICIAR

DECLARAȚIA COMUNĂ A PROPRIETARULUI ȘI A SUPERFICIARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Comunei Chiscani. *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 activități 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 deșuri.

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.

COMUNA CHISCANI

SUPERFICIAR