

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea însușirii raportului de evaluare și a concesiunii prin procedura licitației publice a terenului în suprafață de 110.803 mp situat în intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea, aparținând domeniului public al orașului Sulina, identificat prin carte funciară nr.30222, pe care sunt amplasate construcții

Consiliul Local Sulina, județul Tulcea, întrunit în ședința ordinară, în data de 30.01.2026 legal constituită;

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 4025/ 21.11.2025 al Primarului orașului Sulina;
- raportul de specialitate nr. 1089/ 27.11.2025 al Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Domeniul Public și Privat;
- avizele comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului Local al Orașului Sulina;

Văzând Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ing. Ivanica Florin, înregistrat la primăria orașului Sulina sub nr. 3866/10.11.2025;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1), (2), (6) lit. b), art. 139 alin. (1), (3) lit. g, art. 155 art. 297 alin. (1) lit b) coroborat cu art. 302 - art. 331 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

h o t ă r ă ș t e:

Art. 1. Se aprobă **Studiul de oportunitate** pentru concesiunea terenului în suprafață de 110.803 mp, situat în *Amenajare plaja Sulina, amplasat în intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R.1, jud.Tulcea*, care aparține domeniului public al orașului Sulina, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă **concesiunea prin procedura licitației**, a terenului în suprafață de 110.803 mp, situat în *Amenajarea plaja Sulina, amplasat în intravilan oraș Sulina, zona U.T.R.1*, pe care sunt amplasate construcții, cu datele de identificare cuprinse în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă **Raportul de evaluare** întocmit de evaluator autorizat, înregistrat la primăria orașului Sulina sub nr. 3866/10.11.2025, conform Anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă **Documentația de atribuire** privind concesiunea terenului în suprafață de 110.803 mp, situat în *Amenajarea plaja Sulina, amplasat în intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R.1, jud.,Tulcea*, pe care sunt amplasate construcții, prevăzută în Anexa nr. 4 la prezenta hotărâre.

Art. 5. Se împuternicește primarul orașului Sulina să semneze avize, acorduri, autorizații și oricare alte documente necesare ducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri, sau care derivă din aceasta.

Art. 6. Anexele 1-4 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi făcută publică prin afișare și va fi comunicată către Compartimentului Buget, Finanțe, Contabilitate, Compartimentului Impozite și Taxe și Serviciului Urbanism(...) din cadrul Primăriei orașului Sulina, precum și Instituției Prefectului Județului Tulcea.

Adoptat astăzi _____
Cu ____ voturi " pentru"

INIȚIATOR,
PRIMAR,
MARIA BĂLAN

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL ORAȘ,
Camelia IONIȚĂ

ANEXA nr. 1
la Proiectul de hotărâre
nr.....din

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii prin procedura licitației publice a terenului în suprafață de 110.803 mp, situat în intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea, aparținând domeniului public al orașului Sulina, identificat prin carte funciară nr. 30222, pe care sunt amplasate construcții

CAP. I DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Prezentul studiu s-a întocmit în vederea concesiunii prin licitație publică a unui *teren* în suprafață de 110.803 mp, amplasat în *intravilan oraș Sulina, zona U.T.R.1*, jud. Tulcea, pe care sunt amplasate construcții, care aparține domeniului public al orașului Sulina, modalitățile îndeplinirii acestora, precum și datele de bază pentru întocmirea caietului de sarcini și a contractului de concesiune.

Terenul este situat în *intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R.1* și are o suprafață de 110.803 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 30222/Sulina - număr cadastral 30222.

Conform P.U.G. – amplasamentul este situat în intravilanul orașului Sulina, județul Tulcea, în Zonă dotări plajă, în zona P - Zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție.

Reglementări privind zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție

Funcțiunea dominantă a zonei este de spațiu de odihnă și agrement, plantat sau amenajat pentru cura heliomarină, sport protecție la poluarea aerului, și acustică, stabilizarea terenului nisipos la acțiunea vântului.

Funcțiunile complementare admise ale zonei de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție, sunt constituite de alei pietonale pentru promenadă și odihnă, chioșcuri pentru închiriere obiecte de plajă, spații pentru comerț și alimentație publică, terase acoperite

pentru deservirea plajei, dușuri, vestiare, grupuri sanitare, puncte de intervenție pentru salvamari, obiecte de mobilier urban specifice, parapete, podețe.

Utilizările permise terenurilor din zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție sunt:

- pentru turism, odihnă și agrement;
- pentru amenajare de teren de sport, sau spațiu verde, de protecție, de aliniament, de stabilizare a terenului nisipos, la acțiunea vântului;
- pentru funcțiuni complementare conform listei enunțate anterior;
- pentru construcții edilitare și gospodărești ce deservește funcțiunea de bază – instalații și rețele de apă, canalizare și de iluminat;
- pentru împrejurări de protecție și alei de acces.

Utilizări permise cu condiții sunt:

- lucrări de construcții pentru amenajarea și dotarea plajei, lucrările edilitare, de rețele subterane sau supraterane, de lucrări de consolidare a malurilor și terenului nisipos, pe care se situează plantațiile de protecție pentru stabilizare care se aprobă prin PUD – uri sau PUZ-uri.

Interdicții temporare privind autorizarea construcțiilor în zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție sunt reglementate după cum urmează:

- în zona P obiectivele se vor autoriza, direct, dacă privesc plantațiile și pe baza PUD și PUZ pentru concesionarea plajei, în vederea amenajării și exploatării, stabilirea modului de integrare a funcțiunii stabilite, a compatibilității acesteia cu amplasamentul și exigențele mediu, pentru funcțiunile complementare.

Intrădicții permanente pentru construcții:

Pe terenul saturat din zona accesului spre plaja, se va realiza plantația, după ameliorarea calității solului, se interzice execuția oricăror lucrări care să pericliteze stabilitatea terenului, ori să accentueze instabilitatea acestuia.

Conform P.U.Z. „, Lotizări pentru pensiuni și case de vacanță” zonele funcționale sunt următoarele:

L - zona locuințe, cu subzona Lcv - case de vacanță

IS - zona pentru instituții și servicii (dotări social-culturale), cu subzonele IS st – sport-turism(pensiuni) -aferentă bunului concesionat

P – zona spații verzi, protecție, agrement, campare cu subzonele Pp – spații verzi amenajate, agrement; Ppp - spații verzi de protecție sau stabilizare, plantații de aliniament; Pc - spații verzi cu posibilități de campare

CC – zona pentru căi de comunicație, cu subzona CCr - căi de comunicație rutieră

TE – zona pentru echipare tehnico-edilitară

Subzona IS st (sport-turism) – pensiuni

Utilizări permise: pensiuni, cu dotările aferente, conform legislației specifice (Ordinul nr.61/1999 al președintelui Autorității Naționale pentru turism)

Utilizări permise cu condiții: terenuri de sport în aer liber, chioșcuri pentru audiții muzicale, alte dotări ce produc zgomot(datorat aglomerărilor de persoane, muzicii, etc.) doar dacă sunt distanțate de limitele lotului la min.10 m, sau conform normelor specifice

- mici bazine de înot, doar dacă se asigură evacuarea corectă a apei, cu acordul deținătorului de rețele și al organelor de mediu, și dacă nu se periclitează siguranța

clădirilor învecinate, iar bazinul și casa pompelor se amplasează la min. 6 m de limitele lotului, sau conform normelor specifice

- orice construcții permise, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic
- dotări cu condiția prevederii de locuri pentru parcare în etapa de perspectivă (minimum 1 loc de parcare de 10 locuri de cazare)
- comerț, alimentație publică pentru alți turiști, pe max.20% din A.D.
- se pot face terase „ belvedere” care să nu depășească cu mai mult de 5 m la cornișă/atic de la etajul pensiunii, și să aibă o arie construită de max.25 mp

Utilizări interzise:

- discoteci, alte funcțiuni poluante, de orice natură; unități producătoare de riscuri
- alte funcțiuni, în afara celor permise
- construcții, fără respectarea avizului geotehnic și fără executarea platformei generale

Nu se pot amplasa adăposturi pentru păsări de curte, porci, vite, oi.

Nu se admit puncte de colectare a peștelui sau unități similare în cadrul pensiunii.

Amplasare

Amplasarea față de aliniament se face la distanțele minime indicate față de limitele de fundal, laterale și față de aliniament, în planșa de reglementări.

Se admite cuplarea pe una din limitele de proprietate, cu acordul notarial al vecinului.

Față de cealaltă limita laterală, se va păstra o retragere de minimum 3,5 metri.

Regim de înălțime – parter+etaj

Aspect

Clădirile vor fi din materiale durabile, cu finisaje de cea mai bună calitate, volumetrie și aspect exterior la maxime exigente arhitecturale. Nu se pot executa construcții inestetice, care depreciază valorile arhitecturale, construcții kitsch. Clădirile nu vor avea aspect montan, ci, preferabil mediteraneean.

Clădirile se vor încadra în caracteristicile arhitecturale tradiționale sulinene; se pot prelua elemente de specificitate arhitecturală(caplama, proporții mediteraneene, învelitoare cu olane, etc). Se pot prelua și elemente specifice arhitecturii locale de sorginte apuseana, prezente la unele clădiri vechi. Se pot proiecta și clădiri moderne, ca aspect. Se recomandă acoperirea cu șarpantă. Nu se vor face mansarde care să dea un aspect montan clădirii.

În cazul unei arhitecturi moderne, aceasta se va încadra armonios, și nu distonant în cadrul construit cu valente de specificitate.

Împrejmuiri

Se pot face pline pe maximum 1,20 m; până la înălțimea de 1,60 m, gardurile se pot continua cu spaliere cu plante agățătoare.

Materiale utilizate la împrejmuiri: zidărie, piatră, lemn, profile metalice.

Spații verzi pe minimum 25% din teren

Indici maximi

P.O.T. max.=40%, C.U.T. max.=0,8

CAP. II MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIONĂRII

În condițiile extinderii autonomiei economico - financiare a unităților administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cât mai mari și diversificarea surselor acestora capătă o importanță tot mai mare.

Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea publică a orașului Sulina constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul orașului.

Autoritatea concedentă urmărește, prin prezenta concesiune, asigurarea unui echilibru între nivelul redevenței și posibilitatea concesionarului de a valorifica economic terenul, în condițiile legii.

Pe terenul concesionat, concesionarul are dreptul să realizeze investiții, construcții noi, de modernizare a construcțiilor existente precum și să realizeze extinderi funcționale strict necesare desfășurării activității economice a concesionarului. Acesta poate desfășura activități economice multiple compatibile cu destinația acestuia, inclusiv activități sezoniere, evenimente temporare, mobile sau servicii conexe, bunurile concesionate, respectiv terenul și construcțiile amplasate pe acesta nemaifiind afectate uzului public, fiind destinate valorificării economice, conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Concesionarea terenului aparținând domeniului public al UAT Sulina se realizează cu respectarea Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vederea realizării de construcții și obiective de interes public. Interesul public este reprezentat de valorificarea eficientă și durabilă a unui bun public aflat în prezent într-o stare de utilizare limitată, prin realizarea de investiții din fonduri private, fără implicarea resurselor financiare ale bugetului local.

Obiectivele ce urmează a fi realizate prin concesiune, deși sunt exploatate în regim economic de către concesionar, deservesc comunității locale prin dezvoltarea infrastructurii, creșterea calității serviciilor oferite publicului, generarea de venituri recurente la bugetul local sub forma redevenței, precum și crearea și menținerea locurilor de muncă. Activitățile economice desfășurate de concesionar reprezintă mecanismul prin care se asigură sustenabilitatea investițiilor și întreținerea pe termen lung a bunurilor concesionate fără a aduce atingere caracterului de interes public al obiectivului.

Deși bunurile concesionate nu mai sunt afectate uzului public direct și sunt destinate valorificării economice, concesionarea acestora se realizează în vederea satisfacerii unui interes public, constând în valorificarea eficientă a bunurilor, realizarea de investiții, generarea de venituri la bugetul local și dezvoltarea economică a comunității locale.

Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin economic, financiar, social și de mediu:

1. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA ECONOMICĂ

- necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului public al orașului Sulina pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul orașului Sulina, precum și dezvoltarea economică a zonei;
- constituirea unui cadru uniform și egalitar în posibilitatea accesării și utilizării fondurilor europene, acțiuni care pot conduce la creșterea potențialului zonei;

- o mai bună limitare și controlul eficient din partea Consiliului Local Sulina privind exploatarea terenului și a construcțiilor din cadrul investiției „Amenajare plaja Sulina”;
- crearea de locuri de muncă care să contribuie la dezvoltarea zonei.

2. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA FINANCIARĂ

Concesionarea terenului sus- menționat constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul orașului Sulina.

Totodată, concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea terenului și bunurilor concesionate.

Alt considerent de ordin financiar în concesionarea *terenului și bunurilor concesionate* este dat de realizarea investițiilor necesare administrării acestora, reducerea cheltuielilor concedentului, prin preluarea acestora în sarcina concesionarului.

Beneficiarul contractului va plăti inclusiv taxele aferente terenului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare.

3. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA SOCIALĂ

Din punct de vedere social, se creează locuri de muncă și se pot impulsiona activități conexe, care să contribuie la dezvoltarea zonei.

În scopul exploatării cât mai eficiente a terenului în suprafață totală de 110.803 mp și a construcțiilor existente pe acesta, respectiv scena în suprafață construită la sol de 430 mp, grup sanitar în suprafață construită la sol de 123 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, punct prim-ajutor în suprafață construită la sol de 39,3 mp, stație pompare în suprafață construită la sol de 16 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, grup sanitar în suprafață construită la sol de 124 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, prin procedura de licitație, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii concesionari, ce activează în același domeniu de activitate, în vederea atribuirii contractului de concesiune.

4. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA DE MEDIU

Din punct de vedere al mediului, concesionarea stopează fenomenul de degradare al *terenului cu categoria de folosință curți-construcții* și a construcțiilor existente pe acesta, prin readucerea în circuitul economic a unui amplasament parțial neutilizat și stimularea investițiilor cu respectarea condițiilor de protecție a mediului.

Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a contractului de concesiune și pentru a

obține toate aprobările și avizele/acordurile/autorizațiile necesare cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.

Pentru întocmirea Studiului de oportunitate privind concesionarea *terenului cu categoria de curți-construcții*, situat în *intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea*, în suprafață de 110.803 mp, aflat în domeniul public al orașului Sulina și în administrarea Consiliului Local Sulina, Administrația Rezervației Biosferei "Delta Dunării" a emis avizul favorabil nr. 9/23.09.2025, înregistrat la primăria orașului Sulina sub nr. 3336/25.09.2025, cu respectarea următoarelor condiții:

- Respectarea Legii nr. 82/1993 privind constituirea Rezervației Biosferei "Delta Dunării", cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G nr.195/2005 privind protecția mediului, cu toate modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 763/2015 pentru aprobarea planului de management și a Regulamentului Rezervației Biosferei "Delta Dunării";
- Se interzice utilizarea îngrășămintelor chimice și a produselor de protecție a plantelor în activități de agricultură, silvicultură și piscicultură pe teritoriul R.B.D.D., în conformitate cu prevederile art.10, alin.(3) și alin.(14) din Legea 82/1993;
- Respectarea prevederilor O.U.G nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice aprobată cu modificările și completările ulterioare prin Legea 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor lua toate măsurile necesare evitării poluării factorilor abiotici (apei, aerului, solului și subsolului) și biotici (florei și faunei) în perimetrul Rezervației Biosferei Delta Dunării; concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat, să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice;
- Respectarea H.G. nr. 856/2002 privind evidența deșeurilor;
- Obținerea celorlalte avize/acorduri/autorizații necesare, după caz;
- Se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea unei stări de conservare favorabilă pentru speciile sălbatice și a habitatelor naturale din perimetrul R.B.D.D. și integrității ariei de protecție specială avifaunistică ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul Razim-Sinoe și a sitului de importanță comunitară ROSCI0065 Delta Dunării;
- Se interzice cultivarea de soiuri neomologate de MADR;
- Se interzice cultivarea plantelor modificate genetic;
- Se interzice introducerea pe teritoriul rezervației a oricăror specii de floră și faună fără autorizație;
- Respectarea drepturilor proprietarilor/administratorilor de bunuri din zonă;

CAP. III INVESTIȚII NECESARE

Pentru modernizarea acestui teren și reducerea riscurilor legate de degradarea construcțiilor existente pe acesta este necesară realizarea de investiții necesare administrării, întreținerii dar și dezvoltării acestora.

Acest imobil va fi concesionat prin licitație publică, urmând a fi folosit de viitorii concesionari conform reglementărilor legale în vigoare. Fiecare ofertant va prezenta prin ofertă un program de investiții propriu, realizabil în termen de 3 (trei) ani de la acordarea concesiunii

terenului, care va cuprinde cel puțin costurile cu realizarea de activități de întreținere, consolidare, administrare a bunurilor concesionate.

CAP.IV. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ing. Ivanica Florin, înregistrat la primăria orașului Sulina sub nr. 3866/10.11.2025, valoarea estimată a redevenței minime anuale propusă, ca preț de pornire a licitației pentru imobilul - *teren în suprafață de 110.803 mp*, situat în *intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R. 1, JUD. Tulcea*, a fost stabilită la 49.425 lei/an.

CAP.V. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Procedura de atribuire a contractului de concesiune pentru *terenul în suprafață de 110.803 mp*, situat în intravilanul orașului Sulina, U.T.R.1, jud. Tulcea, înscris Cărțile Funciare nr. 30222/Sulina- număr cadastral 30222 și care aparține domeniului public al orașului Sulina, pe care sunt amplasate construcții se va realiza cu respectarea dispozițiilor Capitolului III – Secțiunea a 3-a (art. 302 - art. 331) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Conform art. 312 alin.(1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii licitației și ținând cont de principiile transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și liberei concurențe.

Apreciem că, pentru acest *teren în suprafață de 110.803 mp*, procedura licitației este cea mai potrivită, deoarece creează un mediu concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecția candidaților.

Atribuirea contractului de concesiune se va face prin procedura licitației, cu respectarea prevederilor art. 314 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, în condițiile de mai sus, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

CAP. VI DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Terenul în suprafață de 110.803 m,p situat în intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea, se concesionează pe o durată de 49 ani, pe bază de contract și în conformitate cu legea română.

CAP. VII TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

După aprobarea **Studiului de Oportunitate**, conform art.314, alin (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, concedentul inițiază licitația prin publicarea unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată de persoana interesată, care a obținut documentația de atribuire, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

CAP. VIII AVIZE OBTINUTE ÎN VEDEREA DERULĂRII PROCEDURII DE CONCESIONARE:

- Avizul Administrației Rezervației Biosferei Delta Dunării nr. 9/23.09.2025, înregistrat la primăria orașului Sulina sub nr. 3336/25.09.2025;
- Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr. 4426PS/14.10.2025, înregistrat la primăria orașului Sulina sub nr. 3753/30.10.2025;
- Avizul Statului Major al Apărării nr. DT 15691/19.11.2025, înregistrat la primăria orașului Sulina sub nr. 18/ 08.01.2026.

Întocmit,
Serviciul Urbanism,
Insp. Asistent Reșetnicov Elena Valentina

JUDEȚUL TULCEA
ORAȘUL SULINA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA nr. 2
la Proiectul de hotărâre
nr. _____ din _____

DATE DE IDENTIFICARE

privind aprobarea concesiunii prin procedura licitației publice a terenului în suprafață de 110.803 mp situat în intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea, aparținând domeniului public al orașului Sulina, identificat prin carte funciară nr.30222, pe care sunt amplasate construcții

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Date de identificare
1	TEREN DIN AMENAJARE PLAJA SULINA PE CARE SUNT AMPLASATE CONSTRUCTII	ORAȘUL SULINA, INTRAVILANUL ORAȘULUI SULINA, ZONA U.T.R.1, JUD. TULCEA Suprafață totală = 110.803 mp Carte Funciară: nr. 30222/Sulina, Număr cadastral : 30222

Întocmit,
Insp.asist. Reșetnicov Elena - Valentina

PRIMĂRIA ORAȘULUI SULINA
Jud. Tulcea
INTRARE Nr. 3866
IEȘIRE
Ziua 10 Luna 11 Anul 2025

IVANICA A FLORIN PF, Loc. Minerii, jud. Tulcea - Str. Alea Cocorului, nr. 12, nr legițimatie 13492,
CUI 20198990

Tel 0742 399 328

e-mail: floriniv2004@yahoo.com

07.11.2025

Raport de evaluare

Nr. 143/07.11.2025

Scop: concesiune

Proprietate : amenajare plaja Sulina

Adresa: oras Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea

Proprietari: PRIMARIA ORAS SULINA

Solicitant: PRIMARIA ORAS SULINA

Destinatar: PRIMARIA ORAS SULINA



Evaluator
Ivanica Florin

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al **clientului – PRIMARIA ORAS SULINA**

-NOIEMBRIE 2025-



Referitor la evaluarea **PROPRIETATI IMOBILIARE : "Amenajare plaja Sulina"** amplasata in oras **Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea**, aflata in patrimoniul **PRIMARIA ORAS SULINA**, va prezint raportul de evaluare ce contine concluziile mele si opinia personala privind valoarea de piata a redeventei anuale aferenta proprietatii imobiliare .

Valoarea de piata a redeventei anuale estimata , aferenta proprietatii mentionate ,cu proprietar **PRIMARIA ORAS SULINA**, cu scopul declarat al evaluarii pentru concesiune, la data de **07.11.2025** , este :

Nr. Crt.	Denumire	V redeventa lei/an	V redeventa euro/an
1.	Amenajare plaja Sulina	49.425	9.718

Valoarea a fost estimata la nivelul datei de **07.11.2025** , pentru un curs B.N.R. de 5,0860 lei / euro
VALOAREA ESTIMATA NU CONTINE TVA.

Prezentul raport urmeaza sa fie utilizat pentru concesiunea proprietatii imobiliare.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR -2025. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de bunul evaluat. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

EVALUATOR AUTORIZAT

ing. **IVANICA FLORIN**

MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R.



CUPRINS

1.	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1.	Identificarea și competența evaluatorului	4
1.2.	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
1.3.	Scopul evaluării	4
1.4.	Identificarea activelor supuse evaluării	4
1.5.	Tipul valorii	5
1.6.	Data evaluării	6
1.7.	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6
1.8.	Natura și sursa informațiilor utilizate	6
1.9.	Ipoteze și ipoteze speciale	6
1.10.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.11.	Declararea conformității evaluării cu SEV	7
1.12.	Descrierea raportului	7
2.	PREZENTAREA DATELOR	9
2.1.	Identificarea proprietatii subiect. Descrierea juridică	9
2.2.	Istoric privind vânzările anterioare , ofertele sau cotațiile curente	9
2.3.	Descrierea terenului si cladirii evaluate	9
3.	ANALIZA PIETEI SPECIFICE	13
3.1.	Tipul proprietății, identificarea pieței	13
3.2.	Fapte curente	13
3.3.	Analiza cererii solvabile	14
3.4.	Analiza ofertei competitive	14
3.5.	Analiza echilibrului pieței	14
3.6.	Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață	14
4.	EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	17
4.1.	Abordarea prin piata	17
4.2.	Abordarea prin venit	17
4.3.	Abordarea prin cost	17
5.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII ESTIMATE	19
6.	ANEXE	21
6.1.	ACTE SI DOCUMENTE DE PROPRIETATE	21
6.2.	EXTRASE PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA SPECIFIC	21
6.3.	FISE DE EVALUARE	22
6.4.	FOTOGRAFII	27



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de IVANICA A FLORIN – P.F. prin reprezentant **ing. IVANICA FLORIN**, avand calitatea de evaluator autorizat ANEVAR.

IVANICA A FLORIN – P.F., cu sediul profesional in loc. Mineri, str. Aleea Cocorului nr. 12, avand codul unic de inregistrare 20198990.

IVANICA FLORIN – conform autorizatiei nr. 13492 este membru ANEVAR, avind calificarea in domeniul evaluarii proprietatilor imobiliare si evaluarii bunurilor mobile. Evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR, are asigurare profesionala și are competența necesară întocmirii acestui raport.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat

Lucrarea de evaluare a fost solicitata de catre **PRIMARIA ORAS SULINA**.

Adresa proprietate: oras Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea **Telefon:**

Localitate: Sulina

Utilizatorul desemnat de beneficiar al raportului de evaluare este **PRIMARIA ORAS SULINA**.

1.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este de a informa beneficiarul si utilizatorul cu privire la **valoarea de piata** a redeventei anuale aferenta proprietatii mentionate, formate din :

Nr. Crt.	Denumire	An PIF	Sc mp
1.	Scena	2006	430
2.	Grup sanitar	2006	123
3.	Modul chiosc	2006	30,4
4.	Punct prim-ajutor	2006	39,3
5.	Statie pompare	2006	16
6.	Modul chiosc	2006	30,4
7.	Grup sanitar	2006	124
8.	Modul chiosc	2006	30,4
9.	Modul chiosc	2006	30,4
10.	Modul chiosc	2006	30,4
11.	Modul chiosc	2006	30,4
12	Teren		110.803

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Conform inspectiei in teren, documentelor puse la dispozitie de proprietar / beneficiar, prezenta lucrare de evaluare are ca obiect **PROPRIETATEA IMOBILIARA**

amenajare plaja Sulina amplasata in Oras Sulina, U.T.R.1, jud. Tulcea, aflata in patrimoniul



PRIMARIA ORAS SULINA.

Proprietatea este formata din :

Nr. Crt.	Denumire	An PIF	Sc mp
1.	Scena	2006	430
2.	Grup sanitar	2006	123
3.	Modul chiosc	2006	30,4
4.	Punct prim-ajutor	2006	39,3
5.	Statie pompare	2006	16
6.	Modul chiosc	2006	30,4
7.	Grup sanitar	2006	124
8.	Modul chiosc	2006	30,4
9.	Modul chiosc	2006	30,4
10.	Modul chiosc	2006	30,4
11.	Modul chiosc	2006	30,4
12	Teren		110.803

Documentele care atesta dreptul de proprietate asupra bunului imobil inspectat si evaluat sunt:

- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 82026/13.08.2025 ;
- Dispozitia nr. 234 privind modificarea dispozitiri nr 202/26.05.2023 ;
- Certificat de urbanism nr. 38/1469/08.09.2025 ;
- Acord de mediu nr 90/31.08.2009.

Identificarea proprietatii a fost facuta in data de 07.10.2025.

In cazul in care exista documente suplimentare de identificare a bunurilor , acestea se vor anexa ulterior la raportul de evaluare.

1.5. Tipul valorii

Avand in vedere scopul evaluarii precizat la punctual 1.3., tipul valorii adecvat este "valoarea de piata " , asa cum este definita in **Standardul SEV 300 – Cadru general** :

Valoarea de piatã este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat



fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal

1.6. Data evaluării

Opinia privind valoarea de piață a fost determinată în condițiile pieței specifice, la nivelul anului 2025.

Data evaluării este 07.11.2025, data la care cursul valutar B.N.R. era de 5,0860 LEI / EURO.

Data raportului este 07.11.2025.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspectia proprietatii a fost limitata la vizualizarea atat prin exteriorul cat si prin interiorul constructiei, examinarea interiorului si fotografierea acestuia prin exterior. Corelarea datelor scriptice cu situatia reala din teren a fost facuta in conformitate cu prezentarea documentelor mentionate, de catre solicitantul lucrarii.

Evaluarea a fost facuta in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare este conform cu documentele anexate la raport.

Documentarea evaluatorului in vederea colectarii datelor specifice proprietatii evaluate, a fost facuta din sursele mentionate.

Avand in vedere ca informatiile culese de evaluator, privind preturile solicitate la vanzarile pe piata imobiliara pentru proprietati similare, opinia evaluatorului privind valoarea de piata exprimata a redeventei anuale, are un grad de certitudine corelat cu relativitatea datelor de piata culese si folosite in procesul de evaluare.

Evaluatorul declara ca documentarea facuta in vederea efectuării raportului de evaluare, este completa.

In cazul in care ulterior depunerii raportului de evaluare exista date identificabile, elemente si caracteristici specifice bunurilor evaluate, care nu au fost luati in considerare si care pot avea un impact semnificativ asupra opiniei finale, evaluatorul isi rezerva dreptul de a reveni asupra raportului de evaluare si a concluziei finale.

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

Informatii privind piata bunurilor evaluate au fost culese de pe site-urile specifice domeniului din care fac parte activele evaluate:

- pentru terenuri libere intravilane:

compariimobiliare.ro olx.ro homezz.ro imobiliare.ro

-

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

1. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care



condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează subiectul evaluat, respectiv dreptul de proprietate asupra acestuia, și care nu sunt cunoscute de către evaluator.

În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul (actele) de proprietate sunt valabile și se pot tranzacționa, că nu există alte datorii care au legătură cu bunurile mobile evaluate și acestea nu sunt ipotecate.

Proprietatea se evaluează pe baza premisei că acestea se află în posesie legală (documente de proprietate valabile) și responsabilă.

3. Se presupune că proprietatea în cauză respectă reglementările privind utilizarea și exploatarea în scopul pentru care au fost realizate, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Caracteristicile acesteia sunt conforme cu înregistrările contabile și documentele de proprietate aferente menționate.

5. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării partilor ascunse sau invizibile a bunurilor sau asupra condițiilor adverse de întreținere, exploatare (inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea estimată a acesteia. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un raport detaliat al stării tehnice și fizice a bunurilor evaluate, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află bunul imobil evaluat și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

6. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

7. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

8. Valoarea estimată este aferentă exclusiv bunului imobil prezentat și aflat în proprietatea PRIMĂRII ORAȘULUI SULINA, conform documentelor puse la dispoziție și anexate la prezentul raport.

9. Proprietatea a fost evaluată în ipoteza în care valoarea de piață a redevenței este alocată întregii proprietăți imobiliare.

10. Pentru orice inadvertență între scriptic și faptic evaluatorul își rezervă dreptul de a reveni asupra raportului de evaluare în totalitate sau în parte, atunci când datele de intrare și rezultatele sunt diferite în mod semnificativ.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a



acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Publicarea și/sau utilizarea raportului de evaluare de către alte persoane decât cele menționate (beneficiar, proprietar sau destinatar), atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. Intrarea în posesia unui tert a unei copii după acest raport nu presupune dreptul de publicare a acestuia. În cazul în care o persoană primește o copie a prezentului raport, nu devine utilizator desemnat cu excepția cazului în care aceasta este autorizată de către evaluator și menționată explicit ca utilizator desemnat.

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare)

Intocmirea raportului de evaluare a fost făcută în conformitate cu următoarele standarde de evaluare, în vigoare la data evaluării – 2025, respectiv:

Standarde generale

Raportul de evaluare are la bază definițiile și prevederile din standardul SEV 300 – Cadru general. Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu standardul SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării și SEV 102 – Implementare.

- Raportul de evaluare a fost întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare.

Standarde pentru active

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Având în vedere că subiectul evaluării îl reprezintă active de natura bunurilor imobile, procesul de evaluare a ținut cont și de standardul SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, precum și de GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Abaterea de la standardele menționate derivă din mențiunile precizate în cap. 1.9. – Ipoteze și ipoteze speciale, asumate de către beneficiar, precum și din Termenii de referință ai evaluării – SEV 101.

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este prezentat în structura menționată în cuprins, pe suport letric, detaliat, sub formă extinsă, care cuprinde 6 capitole:

1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII
2. PREZENTAREA DATELOR
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE
4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORILOR ESTIMATE
6. ANEXE



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea imobilului subiect. Descrierea juridica

Datele de identificare a imobilului evaluat sunt conforme cu documentatia anexata la raport (certIFICATE de proprietate , documentatie cadastrala, certificate de urbanism) . Identificarea a fost facuta in teren prin corelarea datelor scriptice cu inventarierea , inregistrarea si fotografierea activelor , asa cum au fost prezentate de solicitantul lucrarii.

Proprietatea este intabulata. Identificarea in teren a fost facuta in baza extrasului de Carte Funciara (anexat la raport).

Din punct de vedere juridic , documentele privind dreptul de proprietate sunt cele anexate la raport.

2.2. Istoric privind vânzările anterioare , ofertele sau cotațiile curente

Costurile istorice inregistrate nu au relevanta pentru ca valorile de inventar nu au fost actualizate.

Date privind cotațiile aferente bunurilor evaluate sunt prezentate in fisele de evaluare.

2.3. Descrierea terenului si cladirilor evaluate

- ❖ Proprietatea se află în oras Sulina, U.T.R.1, jud. Tulcea, in apropiere de plaja Sulina, la cca 200 m de malul marii .
- ❖ In zona se mai afla plaja Sulina, canalul de legatura cu bratul Sulina, etc.
- ❖ Orasul Sulina se afla la cca 1.000 m.

Construcțiile sunt reprezentate astfel:

Nr. Crt.	Denumire	An PIF	Sc mp
1.	Scena	2006	430
2.	Grup sanitar	2006	123
3.	Modul chiosc	2006	30,4
4.	Punct prim-ajutor	2006	39,3
5.	Statie pompare	2006	16
6.	Modul chiosc	2006	30,4
7.	Grup sanitar	2006	124
8.	Modul chiosc	2006	30,4
9.	Modul chiosc	2006	30,4
10.	Modul chiosc	2006	30,4
11.	Modul chiosc	2006	30,4



Descrierea constructiilor

1. Constructie scena

Are suprafata construita desfasurata de 430 mp.

Sc = 430 mp.

Caracteristicile sale sunt:

Compusa din: trepte scena si o terasa acoperita

Infrastructura: -

Suprastructura: elemente de suprastructura din stalpi de lemn si lemn si pereti perimetrali partiali la terasa din OSB.

Acoperis: tigla

Finisaje exterioare: -

Finisaje interioare : -

Pardoseli : scandura.

Tamplarie -

Imprejmuri :

Racordarea la utilitati : racordat la curent electric, la retea de apa potabila si canalizare, fara instalatie de incalzire.

Anul constructiei : 2006

Inaltimea constructiei de 2,5 m.

- o este amplasat intr-o zona cu coeficientul de risc seismic C;
- o din punct de vedere al gradului de rezistenta la foc se inscrie in Categoria I.

Starea imobilului este satisfacatoare.

2. Constructie grup sanitar

Are suprafata construita desfasurata de 123 mp.

Caracteristicile sale sunt:

Compusa din: 3 cabine dusuri si 5 cabine WC

Infrastructura: Fundatie piatra si beton continue sub ziduri

Suprastructura: elemente de suprastructura din cadre de beton armat si zidarie din BCA.

Acoperis: tigla

Finisaje exterioare: tencuieli simple cu ciment .

Finisaje interioare : Tencuieli si zugraveli simple cu var.

Pardoseli : gresie.

Tamplarie : tamplaria interioara este din profile PVC , cea exterioara este din profile PVC;

Imprejmuri :

Racordarea la utilitati : racordat la curent electric, la retea de apa potabila si canalizare, fara instalatie de incalzire.



Anul constructiei : 2006

Înălțimea constructiei de 2,5 m.

- o este amplasat într-o zonă cu coeficientul de risc seismic C;
- o din punct de vedere al gradului de rezistență la foc se înscrie în Categoria I.

Starea imobilului este satisfacătoare.

3. Constructie grup sanitar

Are suprafața construită desfășurată de 124 mp.

Caracteristicile sale sunt:

Compusa din: 3 cabine dusuri și 5 cabine WC

Infrastructura: Fundație piatră și beton continuu sub ziduri

Suprastructura: elemente de suprastructură din cadre de beton armat și zidărie din BCA.

Acoperis: țiglă

Finisaje exterioare: tencuieli simple cu ciment .

Finisaje interioare : Tencuieli și zugrăveli simple cu var.

Pardoseli : gresie.

Tamplarie : tamplăria interioară este din profile PVC , cea exterioară este din profile PVC;

Împrejmuiri :

Racordarea la utilități : racordat la curent electric, la rețeaua de apă potabilă și canalizare, fără instalație de încălzire.

Anul construcției : 2006

Înălțimea construcției de 2,5 m.

- o este amplasat într-o zonă cu coeficientul de risc seismic C;
- o din punct de vedere al gradului de rezistență la foc se înscrie în Categoria I.

Starea imobilului este satisfacătoare.

4. Constructie modul chiosc 6 bucăți

Are suprafața construită desfășurată de 30,4 mp/modul.

Caracteristicile sale sunt:

Compusa din: hol, 2 încăperi și grup sanitar

Infrastructura: piloni de lemn

Suprastructura: elemente de suprastructură din lemn.

Acoperis: țiglă

Finisaje exterioare: placare cu scândură vopsită .

Finisaje interioare : rigips și zugrăveli simple cu var.

Pardoseli : parchet laminat



Tamplarie tamplaria interioara este din profile PVC , cea exterioara este din profile PVC;
Imprejmuiri :
Racordarea la utilitati : racordat la curent electric, la retea de apa potabila si canalizare, fara instalatie de incalzire.
Anul constructiei : 2006

Inaltimea constructiei de 2,5 m.

- o este amplasat intr-o zona cu coeficientul de risc seismic C;
- o din punct de vedere al gradului de rezistenta la foc se inscrie in Categoria I.

Starea imobilului este satisfacatoare.

5. Constructie punct prim ajutor

Are suprafata construita desfasurata de 39,3 mp/modul.

Caracteristicile sale sunt:

Compusa din: hol, 2 incaperi si grup sanitar

Infrastructura: piloni de lemn

Suprastructura: elemente de suprastructura din lemn.

Acoperis: tigla

Finisaje exterioare: placare cu scandura vopsita .

Finisaje interioare : rigips si zugraveli simple cu var.

Pardoseli : parchet laminat

Tamplarie tamplaria interioara este din profile PVC , cea exterioara este din profile PVC;

Imprejmuiri :

Racordarea la utilitati : racordat la curent electric, la retea de apa potabila si canalizare, fara instalatie de incalzire.

Anul constructiei : 2006

Inaltimea constructiei de 2,5 m.

- o este amplasat intr-o zona cu coeficientul de risc seismic C;
- o din punct de vedere al gradului de rezistenta la foc se inscrie in Categoria I.

Starea imobilului este satisfacatoare.

6. Constructie statie pompe

Are suprafata construita desfasurata de 16 mp/modul.

Caracteristicile sale sunt:

- Este de tip cheson semiingropat in care se afla pompele electrice.

Anul constructiei : 2006

- o este amplasat intr-o zona cu coeficientul de risc seismic C;
- o din punct de vedere al gradului de rezistenta la foc se inscrie in Categoria I.



Starea imobilului este satisfacatoare.

Pe teren se mai gasesc alei din scandura de promenada si de acces la module chiosc suspendate si locuri de joaca pentru copii.

Terenul aferent constructiei

Are suprafata de 110.803 mp, este plan si are forma regulata.

Proprietatea(teren si constructie) la data inspectiei avea efectuate lucrari de intabulare.

3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Conform Standardului SEV 100 – Cadru general , piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile , intre cumparatori si vanzatori , printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori , fiecare parte reactionand la raporturile dintre cerere si oferta dar si la alti factori de stabilire a pretului , precum si la propria intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor sau la nevoile si dorintele individuale. Criteriile care au stat la baza identificarii pietei pe care se afla subiectele evaluate sunt: tipul bunului imobil , caracteristicile , suprafata terenului , suprafata construita , vechimea si starea tehnica a acestuia , si utilizarea curenta.

In ceea ce priveste tranzactiile cu proprietati de tipul proprietatii evaluate, acestea nu exista in zona analizata(oras Sulina).

In pofida unor usoare tendinte de revenire, piata imobiliara este caracterizata de experti ca fiind, in continuare, fragila. Imbunatatirea accesului la credite, coroborata cu scaderile de pret aplicate in ultimii ani de dezvoltatorii imobiliari, au condus la o revenire vizibila a vanzarilor de spatii nou construite, dar aceste evolutii inregistrate la nivel national, sunt nesemnificative in cazul jud. Tulcea, pentru ca nu exista o piata semnificativa a imobilelor nou construite.

Orasul Sulina este situat la varsarea Dunarii in Marea Neagra, din acest motiv este un loc frecventat de catre turisti, insa acest tip de turism are un caracter sezonier, mai precis cca 2 luni/an, in sezonul cald.

3.1. Tipul proprietatii evaluate si identificarea pietei

Activul evaluat reprezinta o proprietate imobiliara , formata din cladiri amplasate langa plaja Sulina si terenul aferent . Piata specifica o reprezinta spatiile din zona Oras Sulina langa plaja.

3.2. Fapte curente

Faptele curente constau in prezentarea subiectelor evaluate , din punct de vedere juridic si tehnic , caracteristicile acestora , identificarea si analiza pietei , intocmirea fisei de evaluare si in final exprimarea opiniei privind valoarea de piata a bunurilor imobile evaluate.

3.3. Analiza cererii solvabile

In urma studiului de piata putem vorbi de o cerere solvabila. De regula , proprietati asemanatoare subiectului evaluat , fac obiectul tranzactiilor libere pe piata



imobiliara, insa pentru acest tip de proprietate, pentru care exista numeroase restrictii impuse de legislatia A.R.B.D.D cat si cele care rezulta din certificatul de urbanism si din acordul de mediu, cererea este mica .Din punctul de vedere al cererii , aceasta se manifesta in cazul in care preturile aferente unor astfel de proprietati scad cu 20-40 % din preturile de intrare in procedurile specifice de licitatie.

3.4. Analiza ofertei competitive

Nu am gasit oferte sau tranzactii cu proprietati asemanatoare in oras Sulina.Totusi , evaluatorul face remarca ca , intre proprietatea evaluata si proprietatile aflate la vanzare pe piata imobiliara specifica exista diferente semnificative din punct de vedere al amplasamentului , dimensiunii si starii tehnice fata de subiectul evaluat . Proprietatea evaluata a fost identificata in conditiile in care aceasta nu era utilizata la data inspectiei.

3.5. Analiza echilibrului pietei

Din punct de vedere al cererii si ofertei nu putem vorbi de un echilibru.In general putem spune ca piata este putin activa.Oferta fiind mult mai mare decat cererea , teoretic piata este a cumparatorului.

Totusi , informatiile despre preturile de pe o piata inactiva pot fi o dovada a valorii de piata.Intr-o perioada de scadere a preturilor este posibil sa se observe atat o diminuare a nivelurilor activitatii pietei , cat si o crestere a vanzarilor care pot fi considerate "fortate". Pe pietele in declin exista vanzatori care nu actioneaza sub constrangerea de a vinde si , a nu tine cont de dovada preturilor realizate de astfel de vanzatori ar insemna ignorarea realitatilor pietei.

3.6. Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe :

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață; b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic; c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.



Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite. Evaluatorul va lua în considerare atât cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber, cât și cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită.

- *Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

CMBU a terenului considerat liber

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere următoarele :

- suprafața terenului;
- forma terenului (regulată);
- amplasarea terenului (în zona de plajă a orașului Sulina);
- utilitățile cu care este dotat terenul (energie electrică, apă-canal,);
- analiza pieței imobiliare.

În acest caz se presupune că terenul este liber. Astfel, se pot crea ipoteze de utilizări ale terenului, prin comparație cu alte proprietăți, rezultând valoarea terenului. Se are în vedere faptul că terenul este situat într-o zonă în care există anumite restricții de utilizare și de construire, restricții care rezultă din documentele anexate și care fac ca stabilirea C.M.B.U. să fie extrem de dificilă.

Astfel, analiza C.M.B.U. trebuie făcută în baza activităților legal posibile menționate în certificatul de urbanism astfel:

- Spațiu de odihnă și agrement, cură heliomarină, sport, odihnă, promenadă, turism - pentru toate cele enunțate există plaja Sulina la malul mării la 300 m distanță de terenul analizat, cu alte cuvinte, personal mi se pare greu să cred că turistul venit la plajă va prefera să se recreieze, să facă sport și turism, să facă cură heliomarină sau să se odihnească în locul analizat contra unei anumite sume de bani, când toate acestea le are la dispoziție pe plajă în mod gratuit. Asadar, exclud această variantă a C.M.B.U.
- Chioscuri pentru închirieri obiecte de plajă, spații pentru comerț și alimentație publică - și în acest caz este de menționat faptul că este greu de crezut că turistul venit la Sulina la plajă va merge cca 300-400 m ca să închirieze obiecte de plajă de la chioscurile existente, să cumpere diferite articole de plajă, să cumpere diferite alimente, să stea la o terasă pentru băuturi răcoritoare sau de altă natură, când pe toate acestea le are pe plajă, pe plajă existând multe asemenea chioscuri de articole de plajă sau de alimentație publică.

În opinia mea, cea mai bună utilizare ar fi cea de turism cu cazare, însă această utilizare nu este permisă în certificatul de urbanism.

A doua variantă a celei mai bune utilizări ar fi pentru un parc de panouri fotovoltaice, având în vedere faptul că există expoziția sudică cea mai favorabilă și că există în apropiere linie de înaltă tensiune, însă în zonă există o unitate militară și certificatul de urbanism menționează că parcul de panouri fotovoltaice trebuie amplasat la minim 7.000 m de perimetrul unității militare, asadar și această variantă nu este permisă legal.



Pentru agricultura, trebuie avut in vedere ca terenul este nisip, este saraturat, A.R.B.D.D. impune anumite retractive privind intretinerea culturilor Agricole, asadar aceasta varianta permisa legal nu ar fi maxim productiva.

In aceste conditii imi este dificil sa aleg cea mai buna utilizare pentru proprietatea analizata.

Totusi, as inclina spre varianta permisa legal, insa nu sunt convins ca este si maxim productiva, si anume spatii pentru comert si alimentatie publica.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni). In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietății, dupa cum urmează :

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Industrială	nu	da	da	nu
Comercială/Birouri	da	da	da	da
Rezidentială	nu	da	da	da
Cazare	nu	da	da	da

In consecinta rezulta ca cea mai bună utilizare a terenului de evaluat este cea pentru activitati comerciale de sezon.

CMBU a terenului considerat construit

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au luat in considerare, ca utilizare probabila, cea activitati comerciale. In urma analizei de piata efectuate au rezultat urmatoarele concluzii : terenul de evaluat liber poate avea utilizare comerciala de sezon . Asadar, pentru terenul liber poate fi emisa ipoteza utilizarii ca teren pentru constructie cu specific comercial de sezon. De asemenea, costurile de reconversie a cladirilor existente nu sunt fezabile financiar pentru alta utilizare .

Avand in vedere cele prezentate mai sus rezultă faptul că pentru proprietatea de evaluat cea mai buna utilizare este cea de activitati comerciale de sezon, schimbarea acesteia ducand la costuri suplimentare semnificative cu investitiile sau/si cu modernizarile.



4. EVALUAREA PROPRIETATII

Etapele parcurse in procesul de evaluare au fost urmatoarele :

- Prelevarea informatiilor din documentele puse la dispozitie de beneficiar / proprietar : lista mijloacelor fixe , registrul imobilizarilor.
- Inspectia efectuata in teren si corelarea constatarilor cu documentele furnizate.
- Stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza efectuarii raportului.
- Stabilirea tipului de valoare estimat.
- Analiza , interpretarea si sintetizarea informatiilor de piata.
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate;
- Selectarea , fundamentarea si raportarea valorii finale ca valoare de piata

Avand in vedere cele mentionate la aneaza C.M.B.U., consider ca pentru a putea calcula redeventa anuala pentru proprietatea analizata, va fi necesar sa calculez prin metoda costurilor valoarea celor 6 module chiosc, scena si valoarea grupului sanitar, acestea in opinia mea aducand aport valoric la redeventa.

Din valoarea constructiilor obtinute prin metoda costurilor voi calcula redeventa anuala a proprietatii.

Pentru evaluarea proprietatii imobiliare au fost aplicate ABORDAREA prin COST.

4.1. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii bunului mobil subiect , prin compararea acestuia cu proprietati similare care au fost vindute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Abordarea este cunoscuta sub denumirea de **metoda comparatiei directe** sau **metoda comparatiei vanzarilor**.

Conform Standardului GEV 620 , tehnicile de comparatie uzuale folosite in cadrul abordării prin piață au fost :

- tehnica identificării (potrivirii) directe;
- tehnica asimilării;
- tehnica procentajului din cost.” tehnica identificarii (potrivirii directe)

Criteriile de comparatie utilizate in cadrul abordarii au fost :

Parametrii tehnici

Vechimea

Conditiiile pietei

Nu a fost aplicata pentru ca nu au fost identificate comparabile cu caracteristici asemanatoare in zona analizata.

4.2. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza



capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază :

- ^ capitalizarea venitului;
- ^ fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Nu a fost utilizată.

4.3. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include : construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de actualizare adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar



ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Tipurile de deprecieri pe care le poate avea o construcție sunt următoarele :

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi : recuperabilă (reparații neefectuate la timp), nerecuperabilă—elemente cu viață scurtă sau nerecuperabilă—elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi : recuperabilă sau nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

a.) Deprecierea fizică este generată de durata de viață a imobilului :

$$D_{fiz} = \frac{\text{Perioada scursă de la terminarea construcției}}{\text{Durata estimată de viață}} \times 100$$

b.) Deprecierea funcțională este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor sau echipamentelor atasate.

c.) Deprecierea economică (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zona, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORILOR ESTIMATE

Rezultatele obtinute in urma abordarilor sunt urmatoarele:

1. Abordarea prin piata : $V = - \text{ lei}$ (echivalentul a - euro)
2. Abordarea prin venit : $V = \text{LEI}$ (echivalentul a euro)
3. Abordarea prin cost : $V = 850.725 \text{ LEI}$ (echivalentul a 167.268 euro)

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la analiza intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente, credibile si relevante, fiind obtinute din surse de incredere. In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii :

- valoarea este o predictie; - valoarea este subiectiva;
- valoarea este o comparare; - orientarea spre piata.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, si pe de alta parte



scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, rationamentul profesional al evaluatorului indica ca **valoarea de piata** a redeventri anuale aferenta proprietatii imobiliare descrise in acest raport, amenajare plaja Sulina amplasata in oras Sulina , jud. Tulcea , formata din

Nr. Crt.	Denumire	An PIF	Sc mp
1.	Scena	2006	430
2.	Grup sanitar	2006	123
3.	Modul chiosc	2006	30,4
4.	Punct prim-ajutor	2006	39,3
5.	Statie pompare	2006	16
6.	Modul chiosc	2006	30,4
7.	Grup sanitar	2006	124
8.	Modul chiosc	2006	30,4
9.	Modul chiosc	2006	30,4
10.	Modul chiosc	2006	30,4
11.	Modul chiosc	2006	30,4

aflate in patrimoniul **PRIMARIA ORAS SULINA**, este data de abordarea prin cost :

- V redeventa = 49.425 lei(9.718 euro)/an

OBSERVATII :

Valorile estimate sunt valabile la nivelul datei de 07.11.2025 , pentru un curs valutar de referinta de 5,0860 lei/euro.

Valorile estimate nu contin TVA.



6. ANEXE

6.1. ACTE SI DOCUMENTE DE PROPRIETATE

6.2. EXTRASE PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

6.3. FISE DE EVALUARE

6.4. FOTOGRAFII

6.1. ACTE SI DOCUMENTE DE PROPRIETATE PRIMARIA ORAS SULINA

CUI:

- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 82026/13.08.2025 ;
- Dispozitia nr. 234 privind modificarea dispozitiri nr 202/26.05.2023 ;
- Certificat de urbanism nr. 38/1469/08.09.2025 ;
- Acord de mediu nr 90/31.08.2009.

6.2. EXTRASE PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII EVALUATE COMPARABILE

A. Spatii comerciale

Nu am gasit oferte sau tranzactii cu proprietati cu caracteristici asemanatoare in zona analizata.

6.3. FISE DE EVALUARE

6.3.1. METODA COMPARATIEI – nu a fost utilizata



6.3.2. Evaluarea prin metoda de randament

Nu a fost utilizata.

6.3.3. ABORDAREA PRIN COST

ESTIMAREA COSTULUI DE NOU LA DATA EVALUARII - SURSA 1

Sursa costului de nou :

Costuri de reconstrucie - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale , comerciale si agricole - Constructii speciale -Editura IROVAL 2010 / ACT.2017-2025

pag.:

AN P.I.F.

Calcul grad de uzura fizica pentru module chiosc
Conform normativ P 135/1999 anexa 28/1.5.2.3

2006 Varsta = 19 ani

Uzura fizica = 41%

Depreciere functionala recuperabila = 150.000 lei(reparatii interioare si exterioare)

AN P.I.F.

Calcul grad de uzura fizica pentru grup sanitar
Conform normativ P 135/1999 anexa 34/1.6.1.4

2006 Varsta = 19 ani

Uzura fizica = 30%

Depreciere functionala recuperabila = 150.000 lei(reparatii interioare si exterioare)

AN P.I.F.

Calcul grad de uzura fizica pentru scena
Conform normativ P 135/1999 anexa 28/1.5.2.4

2006 Varsta = 19 ani

Uzura fizica = 60%

Depreciere functionala recuperabila = pentru reparatii interioare si exterioare

La toate cladirile a fost estimate deprecierea functionala avand in Vedere ca cladirile analizate sunt situate in apropierea marii unde gradul de umezela este ridicat si inclusive gradul de salinitate care afecteaza mult mai repede cladirile. Pe langa acestea, cladirile mai au nevoie de reparatii la finisajele interioare si exterioare.

Nr. Crt.	Denumire	An PIF	Sc mp	V lei fara TVA	V euro fara TVA
----------	----------	--------	-------	----------------	-----------------



1.	Grup sanitar 2 buc	2006	247	317.273	66.382
2.	Modul chiosc 6 buc	2006	182,4	402.268	79.093
3.	Scena	2006	430	131.185	25.793
	Total			850.725	167.268

In anexa, sunt prezentate fisele de evaluare in care sunt prezentate descrierea constructiva, caracteristicile fizice, starea fizica, etc.

Mod de calcul pentru redeventa anuala

- $R_c = (VNE : V_p) \times 100$ unde
- R_c = rata capitalizare;
- VNE = venit net din exploatare sau chiria;
- V_p = valoarea de piata ;
- Din prima formula se poate obtine Valoarea redeventei anuale astfel
- $V_r = (V_p \times R_c) : 100$ unde
- V_r = valoare chirie anuala;
- V_p = valoarea de piata a proprietatii ce urmeaza a fi inchiriata;
- R_c = rata capitalizare;
- Cunoastem in acesta relatie valoarea de piata a proprietatii obtinuta prin raportul de evaluare si estimata la valoarea de 850.275 lei(167.268 eur) fara TVA.

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

Rate de capitalizare



Sursa: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.anevar.ro/images/documente/v-39.pdf

VALOAREA ORIUNDE ESTE EA Nr. 39 06.2023

Numar revista Firma de consultanta imobiliara Segment de piata Indicatori Bucuresti Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta) Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad) 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii de birouri Chirie contractuala cladire clasa A (eur/mp/luna) Prime rent: 18.5 central: 14.5 - 17 semicentral: 13.5 - 16.5 periferie: 9 - 12 11 - 14 8 - 12 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii de birouri Rata medie de neocupare (%) 9,00% 5 - 10% n.a. 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii de birouri Rata de capitalizare (%) * 7% - 7.5% 8% - 9% 9 - 9.5% 18 / 03.2018 CBRE Romania Centre comerciale Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/luna) 65 35 - 40 20 - 25 18 / 03.2018 CBRE Romania Centre comerciale Rata de capitalizare (%) * 6,75% 7.5% - 8% 8% - 9% 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii industriale Chirie medie clasa A (eur/mp/luna) pentru suprafete < 10.000 mp: 4 - 4,25 pentru suprafete > 10.000 mp: 3.5 - 4 in functie de suprafata: 3.3 - 4 in functie de suprafata: 2.60 - 3.50 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii industriale Rata medie de neocupare (%) 2,00% 2% - 5% n.a. 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii industriale Rata de capitalizare (%) * 8,25% 8.25% - 9.25% 9.25% - 10.25% 18 / 03.2018 Colliers International Spatii de birouri Chirie contractuala cladire clasa A (eur/mp/luna) central: 16 - 18 semicentral: 14 - 16 periferic: 8 - 13 12 - 15 8 - 12 18 / 03.2018 Colliers International Spatii de birouri Rata medie de neocupare (%) medie piata 9.75% Timisoara: n.a. Iasi: n.a. Cluj Napoca: n.a. Brasov: n.a. Sibiu: n.a. Targu Mures: n.a. 18 / 03.2018 Colliers International Spatii de birouri Rata de capitalizare (%) produse primare: 7.25% - 7.75% produse secundare: 8% - 9.5% produse primare in Iasi, Cluj Napoca, Timisoara: 8% - 9% interes foarte limitat din partea investitorilor si transparenta redusa a tranzactiilor: n.a. 18 / 03.2018 Colliers International Centre comerciale Chirie contractuala pentru un spatiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/luna) produse primare: 55 - 70 produse secundare: 45 - 55 produse primare: 20 - 40 produse secundare: 15 - 20 media pe centrele din tara: 15 - 20 18 / 03.2018 Colliers International Centre comerciale Rata de capitalizare (%) produse primare: 6.5% - 7% produse secundare: 8% - 9.5% produse primare: 7.5% - 8% media pe centrele din tara: 8.5% - 9.5% 18 / 03.2018 Colliers International Spatii industriale Chirie contractuala medie clasa A (eur/mp/luna) pentru suprafete < 3.000 mp: 4 - 4.2 pentru suprafete > 3.000 mp: 4 - 4.2 Brasov, Timisoara, Ploiesti, Arad, Pitesti: 3.5 - 4 Constanta, Iasi, Cluj Napoca: 3.5 - 4 Sibiu, Craiova, Targu Mures: 3.75 - 4 18 / 03.2018 Colliers International Spatii industriale Rata medie de neocupare (%) medie piata: < 2% Brasov: 5% Cluj Napoca, Timisoara: 5% Iasi, Constanta: n.a. Sibiu, Craiova, Targu Mures: n.a. 18 / 03.2018 Colliers International Spatii industriale Rata de capitalizare (%) medie piata: 8.5% - 8.75% produse primare: 8.75% - 9% Sibiu, Craiova, Targu Mures: 9.5% - 10.5% 18 / 03.2018 Cushman & Wakefield Echinox Spatii de birouri Chirie contractuala cladire clasa A (eur/mp/luna) central: 17 - 18.5 semicentral: 12 - 16.5 periferie: 8 - 11 11 - 15 9 - 11

Segment de piață București Orașe Primare (Iași, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța) Orașe secundare

Spații comerciale Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună) 64-77 29-36 18-24 Rata de capitalizare 7.50% 8.25 - 8.75% 8.75 - 9.75%

Sursa: <https://www.transferpricing.ro/images/pdf/Situatie-evaluare-proprietati-imobiliare-martie2018.pdf>

Numar revista Firma de consultanta imobiliara Segment de piata Indicatori Bucuresti Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta) Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad) 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii de birouri Chirie contractuala cladire clasa A



(eur/mp/luna) Prime rent: 18.5 central: 14.5 - 17 semicentral: 13.5 - 16.5 periferie: 9 - 12 11 - 14 8 - 12 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii de birouri Rata medie de neocupare (%) 9.00% 5 - 10% n.a. 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii de birouri Rata de capitalizare (%) * 7% - 7.5% 8% - 9% 9 - 9.5% 18 / 03.2018 CBRE Romania Centre comerciale Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/luna) 65 35 - 40 20 - 25 18 / 03.2018 CBRE Romania Centre comerciale Rata de capitalizare (%) * 6,75% 7.5% - 8% 8% - 9% 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii industriale Chirie medie clasa A (eur/mp/luna) pentru suprafete < 10.000 mp: 4 - 4,25 pentru suprafete > 10.000 mp: 3.5 - 4 in functie de suprafata: 3.3 - 4 in functie de suprafata: 2.60 - 3.50 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii industriale Rata medie de neocupare (%) 2,00% 2% - 5% n.a. 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii industriale Rata de capitalizare (%) * 8,25% 8.25% - 9.25% 9.25% - 10.25% 18 / 03.2018 Colliers International Spatii de birouri Chirie contractuala cladire clasa A (eur/mp/luna) central: 16 - 18 semicentral: 14 - 16 periferie: 8 - 13 12 - 15 8 - 12 18 / 03.2018 Colliers International Spatii de birouri Rata medie de neocupare (%) medie piata 9.75% Timisoara: n.a. Iasi: n.a. Cluj Napoca: n.a. Brasov: n.a. Sibiu: n.a. Targu Mures: n.a. 18 / 03.2018 Colliers International Spatii de birouri Rata de capitalizare (%) produse primare: 7.25% - 7.75% produse secundare: 8% - 9.5% produse primare in Iasi, Cluj Napoca, Timisoara: 8% - 9% interes foarte limitat din partea investitorilor si transparenta redusa a tranzactiilor: n.a. 18 / 03.2018 Colliers International Centre comerciale Chirie contractuala pentru un spatiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/luna) produse primare: 55 - 70 produse secundare: 45 - 55 produse primare: 20 - 40 produse secundare: 15 - 20 media pe centrele din tara: 15 - 20 18 / 03.2018 Colliers International Centre comerciale Rata de capitalizare (%) produse primare: 6.5% - 7% produse secundare: 8% - 9.5% produse primare: 7.5% - 8% media pe centrele din tara: 8.5% - 9.5% 18 / 03.2018 Colliers International Spatii industriale Chirie contractuala medie clasa A (eur/mp/luna) pentru suprafete < 3.000 mp: 4 - 4.2 pentru suprafete > 3.000 mp: 4 - 4.2 Brasov, Timisoara, Ploiesti, Arad, Pitesti: 3.5 - 4 Constanta, Iasi, Cluj Napoca: 3.5 - 4 Sibiu, Craiova, Targu Mures: 3.75 - 4 18 / 03.2018 Colliers International Spatii industriale Rata medie de neocupare (%) medie piata: < 2% Brasov: 5% Cluj Napoca, Timisoara: 5% Iasi, Constanta: n.a. Sibiu, Craiova, Targu Mures: n.a. 18 / 03.2018 Colliers International Spatii industriale Rata de capitalizare (%) medie piata: 8.5% - 8.75% produse primare: 8.75% - 9% Sibiu, Craiova, Targu Mures: 9.5% - 10.5% 18 / 03.2018 Cushman & Wakefield Echinox Spatii de birouri Chirie contractuala cladire clasa A (eur/mp/luna) central: 17 - 18.5 semicentral: 12 - 16.5 periferie: 8 - 11 11 - 15 9 - 11

Rata de capitalizare selectata in raportul de evaluare este de 7%.

Valoarea totala a proprietatii calculata si selectata este de :

V = 850.725 lei(167.268 eur) fara TVA

$$- V_r = (V_p \times R_c) : 100;$$

$$- V_{\text{chirie}} = (167.268 \text{ eur} \times 7) : 100 = 11.708 \text{ euro/an}$$

In loc. Sulina turismul are caracter sezonier, pentru plaja turistii vin doar in sezonul cald, cca 2-3 luni/an, astfel gradul de ocupare luat in calcul este de 17%.



Nivelul redevenței va fi

$$11.708 \text{ euro/an} \times 17\%(\text{ajustare grad de ocupare}) = 9.718 \text{ euro/an}$$

- V redeventa = 49.425 lei(9.718 euro)/an



6.4. FOTOGRAFII











RAPORT DE EVALUARE nr. 143

Beneficiar raport:
Primaria Sulina
Destinatar: Primaria
Sulina
Proprietate Evaluata:
constructii plaja Sulina
TULCEA, SULINA,

Data evaluarii: 07.11.2025 / Curs la data evaluarii: 5,086 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata constructia desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	1	modul chiosc	2006	S	19	182	614.021	120.728	41	45000	0	317.273	62.382	100,00	0
2	2	grup sanitar	2006	S	19	247	660.383	129.843	30	60000	0	402.268	79.093	100,00	0
3	3	scena	2006	S	19	430	402.962	79.230	60	30000	0	131.185	25.793	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR							859	1.677.365	329.800			850.725	167.268		0

Note:
- Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciarile.



FISA NR. 1 - modul chiosc

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
2	INVTIG	Învelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	182	562,71	102.413,22	100,00	102.413	0	1	35
4	FOBFSCL	Finisaj obisnuit fara scara la casa din lemn		mp	S	182	1.275,84	232.202,88	100,00	232.203	0	1	53
5	ELINGRCL	Instalatii electrice la casa din lemn		mp	S	182	200,26	36.447,32	100,00	36.447	0	1	53
6	LAVWCCL	Lavuar + WC (obisnuite) la casa din lemn		buc	S	6	4.022,29	24.133,74	100,00	24.134	0	1	53
10	INFRAMITEK	Infrastructura casa tip P+M cu structura din lemn sistem MiTek		mp Ac	S	182	631,82	114.991,24	100,00	114.991	0	3	110
12	CASALEMN	Suprastructura casa lemn in sistem american		mpAd	S	182	570,51	103.832,82	100,00	103.833	0	1	53
TOTAL FISA								614.021		614.021	0		



FISA NR. 2 - grup sanitar

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
3	INTVIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat; include si costul igheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	247	562,71	138.989,37	100,00	138.989	0	1	35
7	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	247	260,50	64.343,50	100,00	64.344	0	1	37
8	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	S	10	5.954,89	59.548,90	100,00	59.549	0	1	37
9	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsoi	S	247	441,55	109.062,85	100,00	109.063	0	1	11
11	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - Include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	S	247	1.045,38	258.208,86	100,00	258.209	0	1	17
13	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	S	100	302,29	30.229,00	100,00	30.229	0	1	36
TOTAL FISA										660.382	0		

FISA NR. 3 - scena

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	SLTCNV	Sopron din stalpi din lemn rotund de rasinoase, tratat, fixati pe fundatii de beton simplu si invelitoare din tabla cutata neagra vopsita pe ferme din lemn, H = 4 m, pardoseala din beton pe balast cilindrat		mp Ad	S	430	937,12	402.961,60	100,00	402.962	0	2	182
TOTAL FISA										402.962	0		



Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" - autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



ROMÂNIA
JUDETUL TULCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI SULINA

Nr. 39/1469 din 08/09/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 39/1469 din 08/09/2025

În scopul: „**Operațiuni notariale - Concesionare**”

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ UAT ORAȘUL SULINA, CUI 4321410, reprezentată prin MARIA BĂLAN, în calitate de primar, cu domiciliul ²⁾ /sediul în județul Tulcea, municipiul/orașul/comuna Sulina, satul -, sectorul, cod poștal 825400, str. I nr. 180, bl. sc., et., ap. telefon/fax 0240.543.001 / 0240.543.661, e-mail secretariat@primaria-sulina.ro, înregistrată la nr. 1469 din 28.08.2025

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul TULCEA, oraș SULINA, satul -, sectorul..., cod poștal 825400, str. zona UTR 1, nr. -, bl. -, sc. -, et. -..., ap. -, sau identificat prin ³⁾ N.C./C.F. 30222.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 2/1999, faza PUG aprobată prin hotărârea Consiliului Local al orașului Sulina nr. 106/2000 și Hotărârea Consiliului Local al ORAȘULUI SULINA nr. 5 din 27.01.2012 privind prelungirea valabilității P.U.G. până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General și al noului Regulament Local de Urbanism.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

A. REGIMUL JURIDIC:

1. *situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia* —

Imobilul este situat în intravilanul orașului Sulina, conform PUG.

2. *natura proprietății sau titlul asupra imobilului, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 30222, eliberat la cerere de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară Tulcea* —

➤ intabulare, drept de **PROPRIETATE**, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 în proprietatea ORAȘ SULINA — **domeniul public**, conform Hotărâre nr. 138 din 2003 emis de Consiliul local Sulina, conform extras de carte funciară nr. 30222 (teren);

➤ intabulare, drept de **PROPRIETATE** cu titlu de construire, dobândit prin construire, cota actuală 1/1 în proprietatea ORAȘ SULINA, conform Act Administrativ nr. 58/2025, emis de PRIMĂRIA ORAȘ SULINA Act Administrativ nr. 23/2019 emis de CONSILIUL LOCAL SULINA, conform extras de carte funciară nr. 30222 (construcții);

3. *servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică* —
servituțile de utilitate publică care grevează asupra terenurilor.

4. *inclusiunea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora, după caz* — NU E CAZUL.

- suprafață: 110 803,00 mp;

B. REGIMUL ECONOMIC:

1. folosința actuală –

Intravilan, curți construcții, conform încadrării cadastrale.

2. destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate -

Conform PUG- amplasamentul este situat în intravilanul orașului Sulina, județul Tulcea, în ZONĂ DOTĂRI PLAJĂ, în zonă P - ZONA DE AMENAJĂRI SPORTIVE, RECREERE, TURISM SI PERDELE DE PROTECȚIE..

3. reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului Conform HCL nr. 108/2024 privind aprobarea stabilirii impozitelor și taxele locale pentru anul 2025, localitate de rang III, zona -;

4. alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul. – nu este cazul.

C. REGIMUL TEHNIC:

Reglementări privind zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție

Funcțiunea dominantă a zonei este de spațiu de odihnă și agrement, plantat sau amenajat pentru cura heliomarină, sport protecție la poluarea aerului, și acustica, stabilizarea terenului nisipos la acțiunea vântului.

Funcțiunile complementare admise ale zonei de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție, sunt constituite de alei pietonale pentru promenadă și odihnă, chioșcuri pentru închirieri obiecte de plajă, spații pentru comerț și alimentație publică, terase acoperite pentru deservirea plajei, dușuri, vestiare, grupuri sanitare, puncte de intervenție pentru salvamari, obiecte de mobilier urban specifice, parapete, podețe.

Utilizarea funcțională a terenurilor în cazul zonei și subzonelor

Utilizările permise terenurilor din zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție sunt:

- pentru turism, odihna și agrement;
- pentru amenajare de teren de sport, sau spațiu verde, de protecție, de aliniament, de stabilizare a terenului nisipos, la acțiunea vântului, etc.
- pentru funcțiuni complementare conform listei enunțate anterior;
- pentru construcții edilitare și gospodărești ce deserveșc funcțiunea de bază - instalații și rețele de apă, canalizare și de iluminat;
- pentru împrejurimi de protecție și alei de acces.

Utilizări permise cu condiții sunt:

- lucrări de construcții pentru amenajarea și dotarea plajei, lucrările edilitare, de rețele subterane sau supraterane de, lucrări de consolidare a malurilor și terenului nisipos, pe care se situează plantațiile de protecție pentru stabilizare. care se aproba prin PUD-uri sau PUZ-uri.

Interdicții temporare privind autorizarea construcțiilor în zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție sunt reglementate după cum urmează:

- în zona P obiectivele se vor autoriza, direct, dacă privesc plantațiile și pe baza PUD si PUZ pentru concesiunea plajei, în vederea amenajării și exploatării, stabilirea modului de integrare a funcțiunii stabilite, a compatibilității acesteia cu amplasamentul și exigențele mediu, pentru funcțiunile complementare.

Interdicții permanente pentru construcții:

Pe terenul saturat din zona accesului spre plaja, se va realiza plantația, după ameliorarea calității solului, se interzice execuția oricăror lucrări care să pericliteze stabilitatea terenului, ori să accentueze instabilitatea acestuia

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Amenajările de plajă, împrejurimile, lucrările de artă sau rețelele edilitare care se pot autoriza în cadrul zonelor de tip P se vor amplasa numai pe baza de PUD aprobat.

Amplasarea față de drumurile publice, se vor respecta reglementările Legii 43/1975 referitoare la retragerea construcțiilor față de drumurile publice în funcție de clasa de importanță a acestora. În orașul Sulina, plaja, scuarurile, amenajările sportive și perdelele de protecție se pot învecina cu străzi existente sau nou create pentru deservire. Ampriza acestora trebuie să se încadrează în STAS 10144/1990 care prevede asigurarea unei amprize de 12 minim pentru străzi cu carosabil de două benzi de circulație (7 m).

Amplasarea față de aliniament se va stabili de asemenea prin PUD sau PUZ

Amplasarea în interiorul parcelei

În cadrul zonei de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție - P, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei vor fi analizate și aprobate anterior autorizării în PUD-uri sau PUZ-uri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

La fiecare incintă pentru plajă, scuar, amenajări sportive și perdele de protecție, este necesar să se asigure accesul carosabil. Accesul carosabil se asigură, de obicei, din domeniul public, respectiv din străzile orașenești

Accese pietonale se vor prevedea obligatoriu în zona de plajă, iar la celelalte obiective aferente zonei, numai în cazul în care traseele carosabile, din motive ca sunt ocolitoare, și dacă fluxul de acces persoane justifică crearea de alei exclusiv pietonale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va soluționa, analiza și aproba în cadrul PUD-urilor sau PUZ-urilor întocmite în funcție de specificul zonei, pe cheltuiala investitorilor.

Autorizarea funcționării dotărilor de plajă este dependent de existența instalațiilor de apă, canalizare menajere, instalații electrice pentru iluminat și alimentat aparatele din dotările necesare unităților de comerț și alimentație publică.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Având în vedere atribuțiile administrației locale în privința asigurării utilităților și echipări edilitare este bine să se asigure iluminatul nocturn al scuarurilor, terenului de sport și alimentare cu apă, pentru darea spațiilor verzi și întreținerea vegetației. Amenajările de plajă trebuie autorizate numai cu condiția asigurării iluminatului nocturn realizat pe cheltuiala investitorului. Rețelele de distribuție pentru apă potabilă spre plajă, precum și colectorul de ape uzate menajere, intră în atribuția administrației locale. Racordurile la utilități se vor realiza de către investitor.

Procentul de ocupare al terenului stabilește limita maximă de ocupare cu construcții în cadrul parcelei pentru zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție, trebuie să aibă valori cât mai scăzute, plaja, terenul de sport și perdelele și plantațiile de protecție fiind prin definiție spații libere, plantate sau nu.

Acesta va fi justificat și aprobat în PUD sau PUZ.

Reguli privind amplasarea de parcaje și împrejurimi.

Parcaje

Pentru accesul la plaja este necesar să se prevadă locuri de parcare, pentru mijloacele de transport în comun, cele de aprovizionare a dotărilor de plajă, dar și în perspectiva creșterii indicelui de motorizare în zona și pentru alte autoturisme, spațiul va fi rezervat prin PUZ-ul întocmit pentru concesionare.

Se are în vedere adresa Ministerul Apărării Naționale - Statul Major al Apărării U.M. 02515 D - nr. DT-11319 din 23.11.2021 prin care sunt comunicate restricții constructive minime care trebuie respectate în proximitatea obiectivului militar (imobilul nr. 3521 Sulina):

"- pentru construirea parcurilor cu panouri fotovoltaice, respectiv parcuri cu turbine eoliene se va impune o distanță minimă de 5.000 metri (recomandat 7.000 metri) față de gardul perimetral al obiectivului militar;

- pentru construirea unor zone industriale / parcuri industriale / hale industriale se va impune o distanță minimă de 4.000 metri (recomandat 5.000 metri) față de gardul perimetral al obiectivului;

- pentru construirea unor parcuri de autovehicule tip P3 (301-1000 locuri), respectiv stații de transformare a energiei electrice de la foarte înaltă tensiune la medie tensiune, linii electrice aeriene de foarte înaltă tensiune (275-400 kV), ansambluri rezidențiale de blocuri sau construcții mai mari de P+1E, se va impune o distanță minimă de 3.000 metri față de gardul perimetral al obiectivului;

- pentru ansambluri rezidențiale cu înălțime de maxim P+1E construite la o distanță mai mică de 3.000 metri față de gardul perimetral al obiectivului se impune ca acoperișul acestora să nu fie realizat cu învelitori din tablă, iar gardurile să nu fie realizate din panouri metalice (se vor folosi doar materiale nemetalice);

- la o distanță mai mică de 1.000 metri de gardul perimetral, se interzice construirea de ansambluri rezidențiale P+1E, sat de vacanță, linii electrice de medie tensiune (1-35 kV), căi de comunicații terestre cu trafic intens, parcuri autovehicule tip P2 (101-300 locuri). Pentru construcții izolate se va impune ca acestea să nu fie realizate pe structuri din panouri metalice de tip sandwich, acoperișul acestora să nu fie realizat cu învelitori din tablă, iar gardurile să nu fie realizate din panouri metalice;

- la o distanță mai mică de 500 metri de gardul perimetral al imobilului militar se va interzice construirea de biute de pământ, linii terestre de comunicații, parcuri auto de tip P1 (11-100 locuri) sau mai mari, ansambluri de locuințe sau alte construcții izolate mari (amprenta la sol mai mare de 300 mp la o suprafață de 10 ha neconstruită din arealul cuprins între 200 m și 500 m față de gardul unității, asupra căruia operează restricția). Pentru construcțiile izolate de mici dimensiuni (amprenta la sol mai mică de 300 mp la o suprafață de 10 ha neconstruită din arealul cuprins între 200 m și 500 m față de gardul unității, asupra căruia operează restricția) se interzic învelitorile din tablă metalică, respectiv structuri realizate din panouri de tip sandwich;

- la o distanță mai mică de 200 metri de gardul perimetral al obiectivului se interzice ridicarea oricăror construcții, construirea de garduri metalice/ diverse alte construcții din plasă de sârmă și plantarea livezilor de pomi fructiferi/ liziere păduri.”

**PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI UTILIZAT
ÎN SCOPUL DECLARAT:
„Operațiuni notariale - Concesionare”**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE
CONSTRUIRE/DESFÎINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE
CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului.

ADMINISTRAȚIA REZERVATIEI BIOSFEREI DELTA DUNARII – TULCEA, str. Portului, nr.34 A,C.P.32, cod.820243,tel. / fax.0240518945 / 0240518975, Tulcea – Romania.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**
- c) **documentația tehnică - D.T., după caz:**

☐ **D.T.A.C.**

☐ **D.T.O.E.**

☐ **D.T.A.D.**

d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale | Alte avize/acorduri: |
| ☐ canalizare (după caz) | ☐ telefonizare | ☐ certificat de atestare fiscală |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate | ☐ _____ |
| ☐ alimentare cu energie Termică | ☐ transport urban | ☐ _____ |

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la Incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

- e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**
- f) **Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).**
- g) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
Camelia IONȚĂ

ARHITECT ȘEF
Filip RAICU

Prezentul certificat de urbanism a fost emis în baza Acordului de cooperare pentru organizarea și exercitarea activității de amenajare a teritoriului și urbanismului nr. 239 din 23.05.2022, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Sulina nr. 49 din 28.04.2023 și Hotărârea nr. 61 din 13.06.2023 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 49/28.04.2023.

Achitat taxa de: Scutit conform art. 476 Cod fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de.....

În conformitate cu prevederile Legei nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ / _____

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF

Întocmit,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

C.U. întocmit de:

Amalia-Corina CONDREA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30222 Sulina

Nr. cerere	82026
Ziua	13
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193184911



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:335
Nr. cadastral vechi:463

Adresa: Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30222	110.803	Teren împrejmuit; Gard de nulele între 2-3-4, neîmprejmuit în rest. Vecinii conform PAD.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	30222-C1	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol: 430.3 mp; S. construita desfasurata:430 mp; SCENA.
A1.2	30222-C2	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol: 123.3 mp; S. construita desfasurata:123 mp; Grup sanitar
A1.3	30222-C3	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.4	30222-C4	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol:39.3 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Punct prim adjutor
A1.5	30222-C5	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:16; An construire:2011; S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Statie pompare
A1.6	30222-C6	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.7	30222-C7	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol: 123.5 mp; S. construita desfasurata:124 mp; Grup sanitar
A1.8	30222-C8	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.9	30222-C9	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.10	30222-C10	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.11	30222-C11	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6257 / 14/10/2004	
Hotarare nr. 138 din 2003 emis de Consiliul local Sulina;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS SULINA, domeniu public OBSERVATII: (provenita din conversia CF 335)
3715 / 20/01/2025	
Act Administrativ nr. 58, din 13/01/2025 emis de PRIMARIA ORAS SULINA; Act Administrativ nr. 23, din 29/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL SULINA;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) ORAS SULINA
69874 / 16/07/2025	
Act Administrativ nr. 69873, din 18/07/2025 emis de OCPI TULCEA;	
B4	Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.69873/16.07.2025.

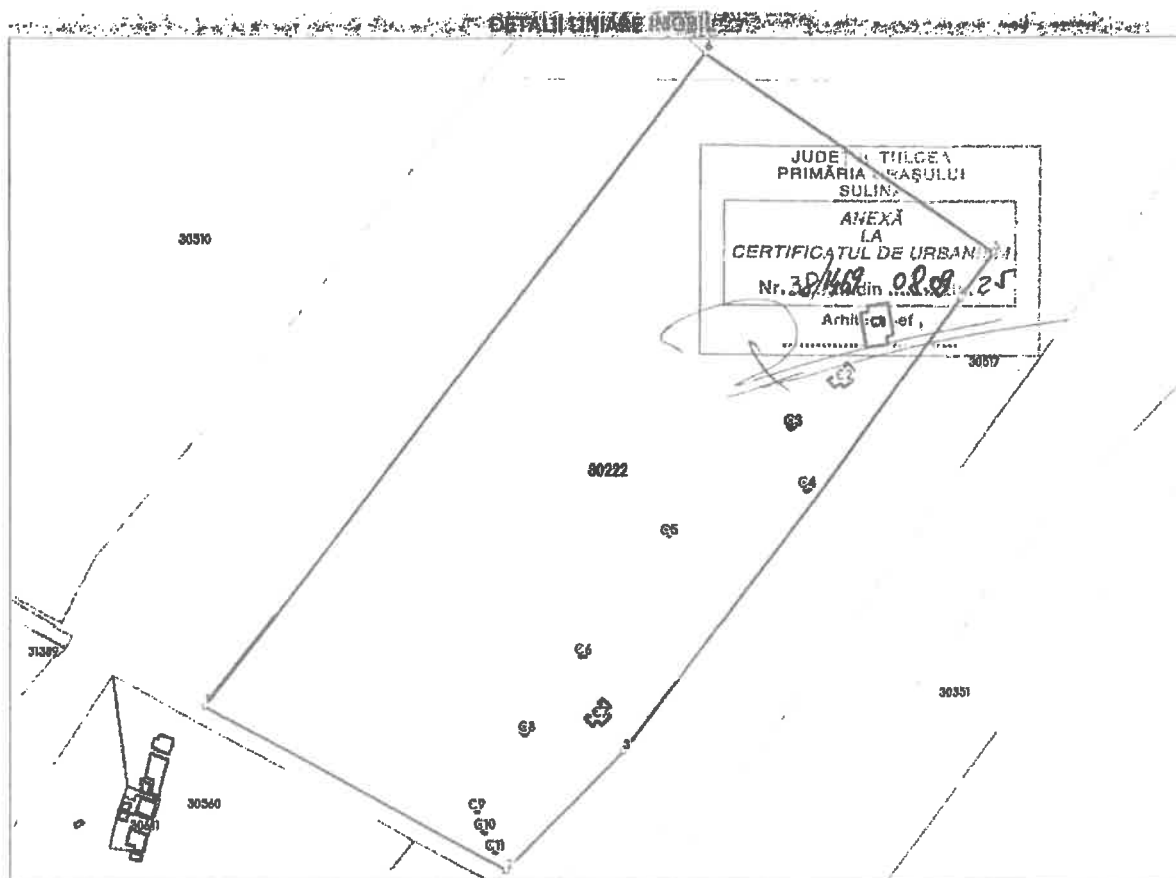
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30222	110.803	Gard de nuiele între 2-3-4, nelprejmuit în rest. Vecinii conform PAD.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	110.803	-	1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30222-C1	construcții administrative și social culturale	430,3	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:430.3 mp; S. construita desfasurata:430 mp; SCENA
A1.2	30222-C2	construcții anexa	123,3	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:123.3 mp; S. construita desfasurata:123 mp; Grup sanitar
A1.3	30222-C3	construcții administrative și social culturale	30,4	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.4	30222-C4	construcții anexa	39,3	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:39.3 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Punct prim adjutor
A1.5	30222-C5	construcții industriale și edilitare	16	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Stație pompare
A1.6	30222-C6	construcții administrative și social culturale	30,4	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	30222-C7	construcții anexa	Din acte: 124 Masurata: 123,5	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:123.5 mp; S. construita desfasurata:124 mp; Grup sanitar
A1.8	30222-C8	construcții administrative si social culturale	30,4	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.9	30222-C9	construcții administrative si social culturale	30,4	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.10	30222-C10	construcții administrative si social culturale	30,4	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.11	30222-C11	construcții administrative si social culturale	30,4	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	214.279
2	3	104.462
3	4	352.738
4	5	35.67
5	6	219.849
6	1	512.111

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/08/2025, 13:00

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 30222, UAT Sulina / TULCEA, Loc.
Sulina

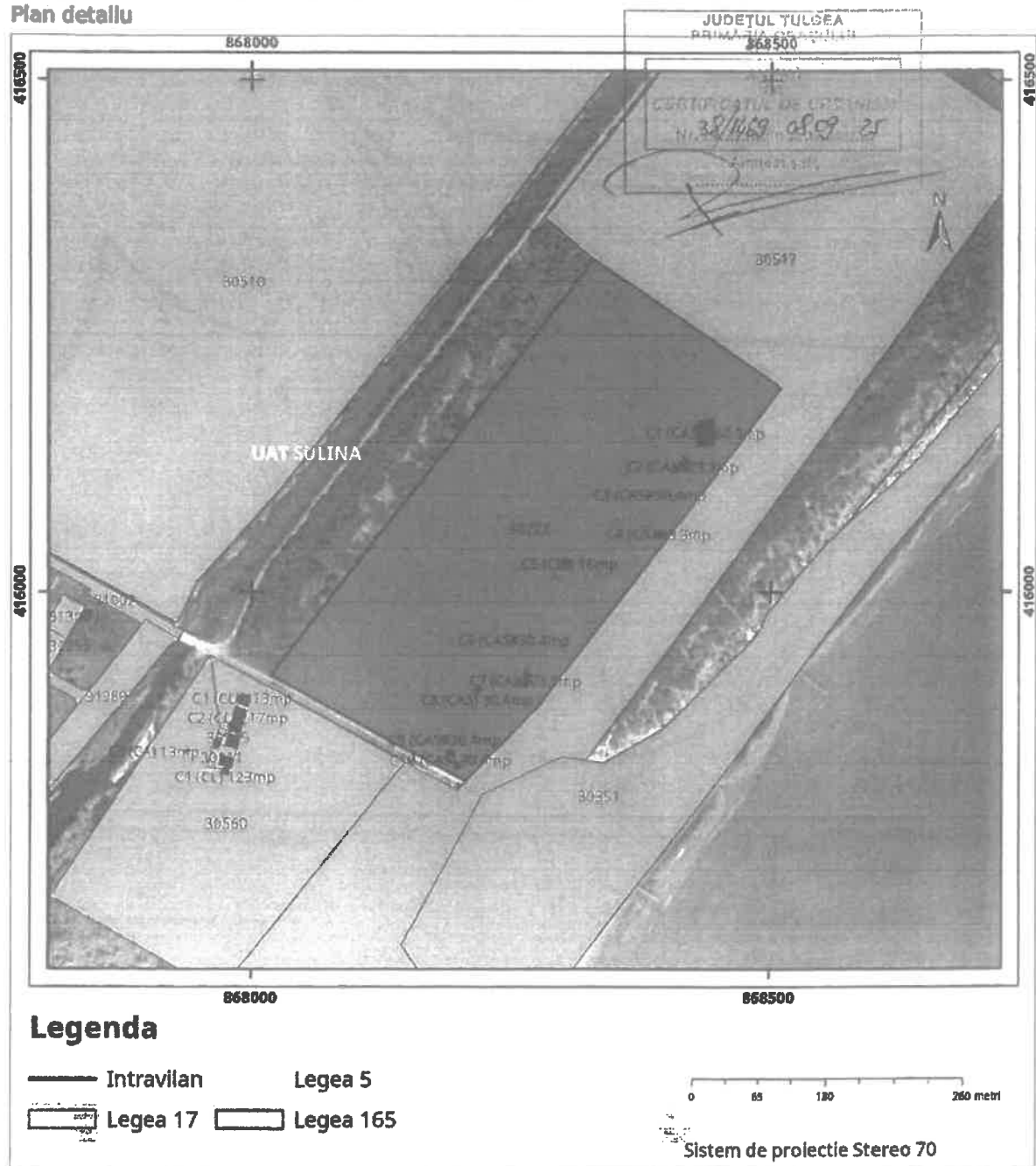
Nr.cerere	83526
Ziua	18
Luna	08
Anul	2025

Teren: 110.803 mp

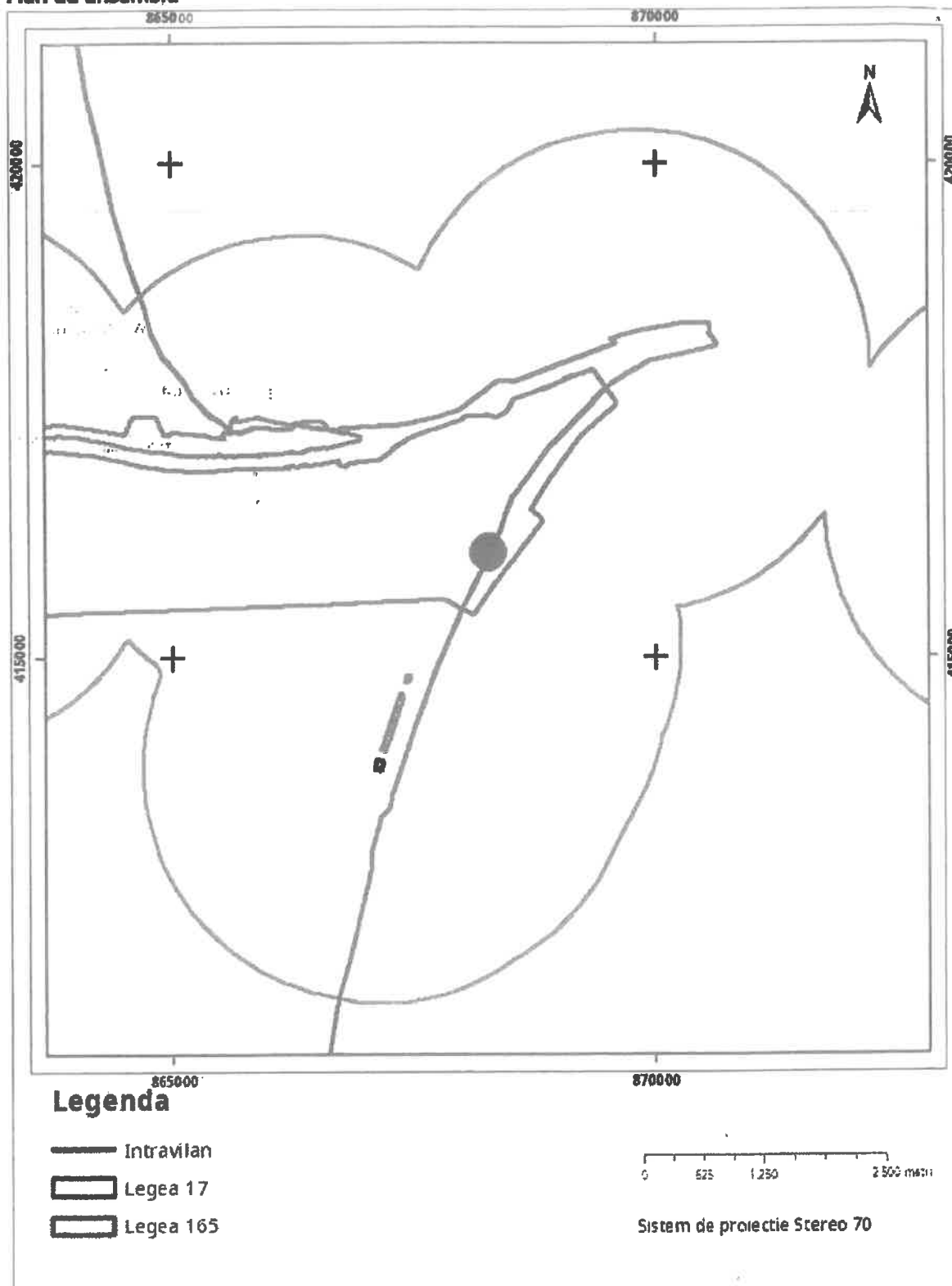
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 110803mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-01-2025
Data și ora generării: 18-08-2025 12:33



ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
ORAȘUL SULINA
PRIMAR

STR. I, NR. 180, COD 825400
Tel. 0240/543003, 543.001, fax. 0540/543661
e-mail: sulina_prim@yahoo.com

S.C. ASPL SULINA S.R.
JUD. TULCEA

INTRARE Nr. 1149
IEȘIRE
21 Luna 06 Anul 2

DISPOZIȚIA NR. 234

Privind modificarea Dispoziție nr. 202 din 26.05.2023 cu privire la constituirea comisiei desemnată în vederea preluării din administrarea și gestiunea SC ASPL SRL-Sulina a obiectivului de investiții Amenajare Plajă oraș Sulina format din terenul în suprafață totală de 3,45625 ha., situat în intravilanul orașului Sulina, zona Est, în vecinătatea plajei orașului Sulina, aferent obiectivul Amenajare Plajă Sulina realizat de Consiliul județean Tulcea și transmis în domeniul public al orașului Sulina, și dotările, construcțiile și mijloacele fixe existente, amplasate pe acesta, aparținând tot domeniului public al orașului Sulina

Nicolcenco Dan, primarul orașului Sulina, Județul Tulcea, validat prin Sentința Civilă nr. 6758/327/2020, a Judecătoriei Tulcea;

Având în vedere:

- referatul nr. 224/19.06.2023 al Compartimentului Resurse Umane;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 35 din 06.04.2023 privind aprobarea retragerii din administrarea și gestiunea SC ASPL SRL-Sulina a obiectivului de investiții Amenajare Plajă Sulina, adresa nr. 912/23.05.2023 înaintată de SC ASPL Sulina SRL, procesul verbal de predare primire nr. 898/19.05.2023;

Având în vedere temeiurile juridice prevăzute de dispozițiile:

- a) art. 120 alin. (1) și art 121 alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 7 alin. (2) din Codul Civil;
- c) art. 11-12 din Legea nr. 22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea cu garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul dispozițiilor art. 196 lit. b) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

DISPUNE:

Art.1. Se modifică articolul 1 al Dispoziției Primarului orașului Sulina nr. 202 din 26.05.2023 și va avea următorul conținut:

Se aprobă constituirea comisiei desemnată în vederea preluării din administrarea și gestiunea SC ASPL SRL-Sulina a obiectivului de investiții Amenajare Plajă oraș Sulina format din terenul în suprafață totală de 3,45625 ha., situat în intravilanul orașului Sulina, zona Est, în vecinătatea plajei orașului Sulina, aferent obiectivul Amenajare Plajă Sulina realizat de Consiliul județean Tulcea și transmis în domeniul public al orașului Sulina, și dotările, construcțiile și mijloacele fixe existente, amplasate pe acesta, aparținând tot domeniului public al orașului Sulina conform anexelor 1 și 2, parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarea componență:

- Dunaev Valentin-viceprimarul orașului Sulina;
- Șoacă Ana-Maria, referent aparatul de specialitate al primarului;
- Condrat Marius Viorel, inspector superior aparatul de specialitate al primarului.

Art.2. Se modifică articolul 3 al Dispoziției Primarului orașului Sulina nr. 202 din 26.05.2023 și va avea următorul conținut:

Se desemnează gestionar al bunurilor care vor fi preluate de comisia prevăzută la art. 1, doamna Glăvan Diana Steliana, referent aparatul de specialitate al primarului.

4. Mentiiuni

- PERGOLA CU TENUIA ESTE DETERIORATA IN TOTALITATE - 7 Pk
- SCARA ESTE DEGRADATA IN TOTALITATE
- PUNCTELE DE SALVARE SUNT DEGRADATE IN TOTALITATE
- GARAJUL DIN IMPIETITURI ESTE DEGRADAT IN TOTALITATE
- VEHICULE DE SALVARE SUNT DETERIORATE IN TOTALITATE
- DUSUCUTE/PAUNGHELE LEMN SUNT DETERIORATE IN TOTALITATE
- COJURI DE GUNOI DIN IMPIETITURI SUNT DETERIORATE IN TOTALITATE
- BARRIE BALAN TOAR DETERIORATE IN TOTALITATE
- UMBRELE ACOPERITE CU HUT DETERIORATE IN TOTALITATE
- ALCE PIERFOCALA DIN POIMNA DE LEMN CARE LEPRA LOCALITATEA DE PLATA DETERIORATA IN TOTALITATE - 1560 M²
- ALCI DE PROMENADA IN PERIMETRUL INCINTEI AMENAJARE PLATA DIN POIMNA DIN LEMN DETERIORATE IN TOTALITATE - 1613 M²
- INSTALATIILE SANITARE SI ELECTRICE DE LA GRUAVILE SANITARE SUNT DETERIORATE IN TOTALITATE

Am predat,
S.C. A.S.P.L. Sulina S.R.L

Am primit,
CONSILIUL LOCAL SULINA

COMISIA,

Preşedinte, Atanase Gheorghe
Membru, Irov Gheorghe
Membru, Borisov Gabriela Anca




COMISIA,

Preşedinte, Dunaev Valentin
Membru, Şoacăte Ana -Maria
Membru, Condrat Marius Viorel





predat în baza H.C.L. Sulina nr. 51/16.03.2012 fără valoare contabilă înregistrată);

• Principalele lucrări executate:

1. Amenajarea drumului de acces existent care leagă localitatea de plajă cu o pistă de bicicliști din pavele și alee pietonală din podină de lemn;
2. O parcare pentru 20 de autoturisme la intrarea pe pod;
3. Șase module chioșc- administrative-comerț-spațiu închiriat obiecte pljă din structură de lemn cu $Sc=180mp.$, $Sd=180 mp.$;
4. Punct de prim ajutor -un modul din structură de lemn cu: $Sc= 39mp.$, $Sd=39mp.$;
5. Post salvamar -2 buc cu $Sc=8,80 mp.$, $Sd=8,80 mp.$;
6. Două grupuri sanitare de plajă – din zidărie BCA,sarpantă de lemn, învelitoare țiglă și cu prelungiri laterale pentru dușuri în aer liber cu $Sc=247mp.$, $Sd=247mp.$;
7. Scenă în aer liber, parter, cu zonă de gradene parțial acoperită cu $Sc=430mp.$, $Sd=430 mp.$;
8. Alei de promenadă în perimetrul incintei amenajate prin utilizareaîn exclusivitate a podinelor din lemn cu lățime de 1,5 metri și 2,5 metri cu $Sc=3000mp.$, $Sd=3000 mp.$;
9. Două pasarele acvatice amplasate la 50 metri de țărm- executate pe structura de lemn pe piloți de lemn interax și bătuți la adâncimi de 2,5 metri cu $Sc=250mp.$, $Sd=250 mp.$;
10. Stație de pompare tip cheson dotată cu două electropompe cu $Sc=16mp.$, $Sd=16 mp.$;
11. Protecții perimetrare din piloni de lemn și împletituri din nuiiele;
12. Rețea de alimentare cu apă potabilă în incinta amenajată, racordată de la rețeaua existent a localității Sulina;
13. Rețea de canalizare în incinta amenajată racordată la noua stație de epurare a localității Sulina;
14. Rețea de alimentare cu energie electrică a zonei amenajate inclusiv iluminatul exterior;
15. Alte dotări de plajă și mobilier urban:
 - Banchete din lemn = 15 buc;
 - Umbrare acoperite cu stuf cu banchetă de odihnă =5 buc;
 - Coșuri de gunoi din împletituri de nuiiele =30 buc;
 - Două locuri de joacă pentru copii;
 - Două bărci de salvare, dotate cu echipament de salvare.

3. Prezentul protocol a fost întocmit în 2 (două) exemplare, cu valoare de original, din care unul pentru S.C. A.S.P.L. Sulina S.R.L – Sulina și unul pentru Consiliul Local Sulina.

Mijloace fixe care aparțin domeniului public al orașului - lucrări construcții - montaj și teren

Nr. Crt.	Denumire mijloc fix	U/M	Cantitate	Nr inv	Cod clasif	An/luna punerii în funcțiune	Valoare de inventar
	A			B	C	D	E
1	Chioșc (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4500	1.6.1.1.	01/12/2011	69030
2	Chioșc (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4501	1.6.1.1.	01/12/2011	69030
3	Chioșc (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4502	1.6.1.1.	01/12/2011	69030
4	Chioșc (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4503	1.6.1.1.	01/12/2011	69030
5	Chioșc (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4504	1.6.1.1.	01/12/2011	69030
6	Chioșc (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4505	1.6.1.1.	01/12/2011	69030
7	Grup sanitar (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4506	1.6.1.1.	01/12/2011	353697
8	Grup sanitar (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4507	1.6.1.1.	01/12/2011	353697
9	Post prim ajutor (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4516	1.6.1.1.	01/12/2011	68732
10	Pergola cu tenda	buc	1	1508	1.3.7.1	01/12/2011	30776
11	Scena	buc	1	4509	1.10.1	01/12/2011	152766
12	Salvamar	buc	1	1510	1.10.2	01/12/2011	4958
13	Salvamar	buc	1	1511	1.10.2	01/12/2011	4958
14	Alimentare cu apă 3460 m	m	3460	4512	1.8.6.1	01/12/2011	971244
15	Canalizare menajera 2140 m	m	2140	4513	1.8.7.1	01/12/2011	827420

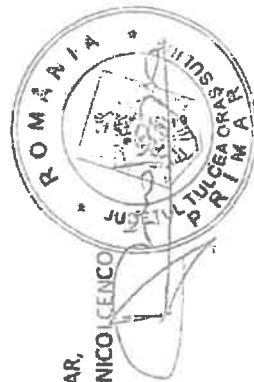
Județul Tulcea
Primăria orașului Sulina

Anexa nr. 2 la Dispoziția
nr. 234/13.06.2023

INVENTAR DOTARI AMENAJARE PLAJA

Nr.	Denumirea	U/M	Cant.	Pret unitar	Valoare inventar
	GROAPA CU NISIP				
1	Ansambliu foisor leagane	buc	2	15663.28	31326.56
2	Leagan cuib	buc	2	12727.06	25454.12
3	Barne balansoar	buc	4	6745.5	26982.00
4	Tobogan	buc	2	12991.2	25982.40
5	Leagan 2 persoane	buc	2	5950.38	11900.76
6	Balansoar cu arc	buc	2	2222.17	4444.34
	PUNCT SALVAMAR				
7	Barca salvare 6 locuri cu vase	buc	2	1146.22	2292.44
8	Veste de salvare	buc	12	172.36	2068.32
	MOBILIER SI DOTARI URBANE				
9	Umbrare acoperite din stof avand bancute/banchete de odih	buc	5	2873.08	14365.40
10	Bancute/banchete lemn	buc	13	98.95	1286.35
11	Cosuri de gunoi din impletituri	buc	23	139.78	3214.94
	UTILAJE ECHIPARE STATIE POMPARE				
12	Electropompa sumersibila	buc	2	41484.95	82969.90
	TOTAL				232287.53

Biroul BFCIT
Epifanov Speranta



PRIMAR,
DAN NICOLICENCO

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL ORAS
IONITA CAMELIA

16	Statie de pompare cheson	buc	1	4514	1.8.9.1	01/12/2011	103938
	Alimentare energie electrica, instalatii de iluminat exterior. Electr.inst de ilumin	m	2785	4515	1.7.1.3.1.	01/12/2011	368980
18	Lucrari de drumuri alei podline lemn, acces semicarosabil	mp	6750	4517	1.3.7.20	01/12/2011	1023660
19	Gardut din impletituri	buc	1	4518	1.10.3	01/12/2011	62592
20	Pista biciclete si trotuar	mp	3120	4519	1.10.3	01/12/2011	869762
21	Ponton	buc	1	4521		01/12/2011	393065
22	Ponton	buc	1	4520		01/12/2011	393064
	TOTAL GENERAL						6397489

Nr. Or.	Denumire mijloc fix	U/M	Suprafata	Valoare de Inventar
22	Teren	ha	3,456	1120435
	TOTAL GENERAL			1120435

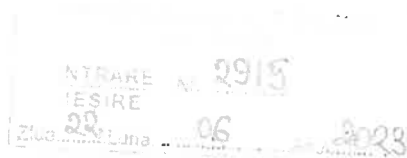


PRIMAR,
DAN NICOLCENCO

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL ORAS
IONITA CAMELIA

Biroti BECIT
Epifanov Speranta

S.C. A.S.P.L. SULINA S.R.L.
Str. a-I-a, nr. 142, Sulina, jud. Tulcea
C.U.I. RO27287849, Reg. Com. J36 / 295 / 17.08.2010
Capital Social 5000 lei
Nr. 1166 din 22.06.2023



APROB
DIRECTOR,

LIVIU MONAHOV



APROB
PRIMAR,

DAN NICOLGenco



PROTOCOL

În aplicarea Hotărârii Consiliului Local Sulina nr. 35 din 06.04.2023 privind aprobarea retragerii din administrarea și gestiunea S.C. A.S.P.L. Sulina S.R.L. a obiectivului de investiții „Amenajare Plajă Sulina”;

În conformitate cu prevederile art. 3 din Hotărârea Consiliului Local Sulina nr. 35 din 06.04.2023, Consiliul Local Sulina, reprezentat prin comisia formată din președinte comisie – Dunaev Valentin- Viceprimar oraș Sulina, Șoacă Ana-Maria – referent și Condrat Marius Viorel -inspector superior, și S.C. A.S.P.L. Sulina S.R.L., reprezentată prin comisia formată din președinte comisie -Atanase Gheorghe, membri - Irov Gheorghe și Borisov Gabriela Anca;

am procedat la încheierea prezentului

PROTOCOL

1.În conformitate cu prevederile art. 1 din Hotărârea Consiliului Local Sulina nr. 35 din 06.04.2023 prin care se aprobă retragererea din administrarea și gestiunea S.C. A.S.P.L. Sulina S.R.L. a obiectivul de investiții „Amenajare Plajă Sulina”, S.C. A.S.P.L. Sulina S.R.L.predă, iar Consiliul Local Sulina primește obiectivul de investiții „Amenajare Plajă Sulina”, având bunurile conexe prevăzute în anexa H.C.L. Sulina nr. 35/06.04.2023.

2.Bunurile transmise Consiliului Local Sulina sunt proprietate publică a orașului Sulina, fiind evidențiate în lista de inventar care constituie anexa la hotărârea precizată, cu următoarele date de identificare:

- Valoare investiție (conform inventarului contabil) = 7.750.211,53 lei, detaliată conform anexei nr. 1 și anexei nr. 2, anexate la prezentul protocol. (Valoarea investiției predate către SC ASPL Sulina SRL a fost 7.144.201,13 lei, terenul fiind

Art.3. Celelalte prevederi ale Dispoziție nr. 202/26.05.2023, rămân neschimbate.

Art. 4. Prezenta dispoziție se comunică, prin intermediul secretarului orașului , Prefectului județului Tulcea, persoanelor menționate la art. 1 și 3 precum și prin publicarea pe pagina de internet a instituției.

Emisă astăzi, 19.06.2023



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL ORAȘ SULINA,
IONIȚĂ CAMELIA

Ministerul Mediului

Administrația Rezervației Biosferei Delta Dunării

Str. Portului 34A, O.P. 3, C.P. 32
820243- TULCEA, ROMANIA

Tel: +40 240 518945
Fax: +40 240 518975

E-mail: arbdd@ddbrra.ro
http://www.ddbrra.ro



Nr.13252/ARBDD/31.08.2009

Se aprobă
GUVERNATOR
GRIGORE BABOIANU

ACORD DE MEDIU

Nr. 90 din 31.08.2009

Că urmare a cererii adresate de **CONSILIUL JUDEȚEAN TULCEA**, cu sediul în localitatea Tulcea, str. Păcii, nr.20, jud.Tulcea, înregistrate la ARBDD Tulcea sub nr. 2189/ARBDD/15.02.2008, în baza OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de legea nr.265/2006-și completată și modificată de Ordonanța de Urgență nr.164 din 19 noiembrie 2008, a Hotărârii Guvernului nr. 57/2009 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și a Hotărârii Guvernului nr.1213/2006 privind stabilirea procedurii – cadru de evaluare a impactului asupra mediului pentru anumite proiecte publice și private, se emite:

ACORD DE MEDIU

pentru:

obiectivul de investiții: „**AMENAJARE PLAJĂ SULINA**”, beneficiar Consiliul Județean Tulcea, amplasat în intravilanul localității Sulina, județul Tulcea pe o suprafață de teren de 3,5 ha, cu dimensiunile de 60-75 metri lățime și 451 metri lungime și la o distanță de 150 de metri de țărmul mării.

care prevede executarea următoarelor lucrări: amenajarea plajei Sulina în vederea asigurării necesarului de servicii pentru circa 1000 turiști în condițiile funcționării simultane;

în scopul: asigurării nivelului de dotare pentru desfășurarea în condiții normale a curei balneo-marine în regim de eficiență și siguranță, amplasarea dotărilor specifice, crearea zonelor de atractivitate și utilizarea eficientă a plajei.

în următoarele condiții: realizarea unei amenajări turistice de mică anvergură cu impact redus asupra factorilor de mediu, fără afectarea biodiversității din zona amplasamentului și cu luarea de măsuri pentru conservarea speciilor protejate identificate pe amplasament.

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

I. Lucrările care se vor executa în cadrul obiectivului de investiții sunt următoarele:

1. **Amenajarea drumului de acces** existent care leagă localitatea de plajă, cu o pistă de bicicliști și dalaj orizontal și zone intermediare de odihnă.
2. **O parcare** pentru 20 de autoturisme la intrarea pe pod.
3. **Patru module chioșc - administrativ - comerț - spațiu închiriat obiecte plajă** având dimensiunile 6 x 4 metri, cu pergolă frontală cu deschideri de 2,5 metri, cu aria construită de aproximativ 100 mp și înălțimea de 3 metri.
4. **Două cabine telefonice.**
5. **Punct de prim ajutor** – un modul cu dimensiunile 6 x 6 metri și cu înălțimea de 3 metri.
6. **Post salvamar**- amplasat astfel încât să controleze toată zona.
7. **Două grupuri sanitare de plajă** – cu dimensiunile de 6 x 8 metri și cu prelungiri laterale de 5 metri pentru dușuri în aer liber și cu înălțimea de 2,8 metri. Se vor amplasa panouri solare pe versanții acoperișurilor pe o suprafață de circa 20 mp pentru fiecare grupare sanitară.
8. **Scenă în aer liber, parter, cu zonă de gradene parțial acoperită**- cu o suprafață construită la sol de circa 300 mp din care: structura acoperită de 180 mp, gradene circa 150 mp, înălțimea liberă de 3,5 metri.
9. **Platformă promenadă plajă**- confecționată din structură de lemn esență tare.
10. **Două pasarele acvatice amplasate la 50 metri de la țărm** – care se vor executa pe structură de lemn - piloți 35x35 cm la 3,5 interax și bătuți la adâncimi de 2,5 metri în nisip, legați cu grinzi din lemn 10x20 cm și pasarele de lemn de salcâm.
11. **Protecții perimetrare din piloni de lemn și împletituri de stabilizare cu consolidarea terenului** prin așternerea a două straturi de geogrilă și geotextil.
12. **Drumuri și alei în perimetrul incintei** amenajate prin utilizarea în exclusivitate a podinelor din lemn cu lățimi de 1,5 metri și 2,5 metri.
13. **Două terenuri de sport** care se vor amenaja direct pe nisipul existent.
14. **Cinci locuri de joacă pentru copii.**
15. **Alte dotări de plajă și mobilier urban:**
 - recipiente colectoare gunoi, în suport din lemn sau împletituri;
 - banchete, pergole, traforuri și jardiniere de lemn;
 - umbrare de lemn, umbrele de stuf și material textil;
 - groapă cu nisip, legănușe, tobogane, morișcă, rotativă pentru copii;
 - podine și platformă de lemn.

II. Pentru realizarea obiectivului de investiții conform proiectului, în perioada de execuție vor fi utilizate următoarele tipuri și volume de material în zona amplasamentului:

- **Betoane** pentru infrastructură- 310 mc (130mc în fundații construcții incintă, respectiv grupurile sanitare și 180 mc pentru stația de pompare și cămine de apă);
- **Lemn pentru infrastructură, placaje și podine:** 100 mc țaruși în pământ, 4000 mp placaje, suport și gradene și 3200 mp podine alei pietonale și pontoane;
- **Geotextil și geocelule** pentru drumul semicarosabil din incintă: 1800 mp;
- **Confecții metalice** pentru construcții chioșcuri și pontoane-750 kg.

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

III. În afara zonei amenajate se vor folosi următoarele tipuri și cantități de material:

- Betoane, platforme, pavaje și borduri pe drumurile de acces din oraș - 450 mc;
- Pavimente, dale autoblocante pe nisip pentru pista de biciclete - 2200 mp;

IV. Utilajele necesare pentru execuția lucrărilor sunt: un excavator, un buldozer, un autogreder și o autocompresoare.



Documentația care a stat la baza emiterii acordului de mediu conține:

- Cerere pentru emiterea acordului de mediu din data de 15.02.2008, înregistrată la ARBDD Tulcea sub nr.2189/ARBDD/15.02.2008.
- Certificat de urbanism nr.84/4624 din 06.08.2007 prelungit la data de 06.08.2008 emis de Primăria Orașului Sulina pentru obiectivul menționat.
- Certificatul de atestare pentru elaborarea studiilor de evaluare a impactului asupra mediului, cod numeric EIM-04-128/09.05.2005, pentru domnul Pitu Nicolae.
- Anunțurile publice întocmite conform prevederilor legale, publicate în presa locală și afișate la sediul Primăriei orașului Sulina privind: depunerea solicitării de obținere a acordului de mediu, decizia etapei de încadrare de realizare a studiului de evaluare a impactului asupra mediului, organizarea dezbaterii publice a raportului la studiul de evaluare a impactului asupra mediului și decizia de acceptare a raportului la studiul de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu de către ARBDD Tulcea pentru obiectivul menționat.
- Listele de control și procesul verbal de verificare a amplasamentului.
- Adresele ARBDD Tulcea înregistrate la ARBDD Tulcea sub nr. 3119 / ARBDD / 27.02.2008, nr. 4461 / ARBDD / 19.03.2008, nr. 5193 / ARBDD / 28.03.2008, nr. 8128 / ARBDD/21.05.2008, nr. 14001 / ARBDD / 17.09.2008, nr. 6835 / ARBDD / 05.05.2009, nr. 8623 / ARBDD / 16.06.2009 și nr. 10121 / ARBDD/14.07.2009 prin care se solicită completări la documentația depusă pentru eliberarea acordului de mediu și se comunică deciziile fiecărei etape din procedura de eliberare a acordului de mediu.
- Raportul la studiul de evaluare a impactului asupra mediului și studiul de evaluare a impactului asupra mediului, cu toate modificările și completările ulterioare, întocmite de către domnul Pitu Nicolae și biologul Gabriel Bănică și înregistrate la sediul ARBDD Tulcea sub nr.7932/ARBDD/01.06.2009.
- Avizul de gospodărire a apelor nr.206 din 29 iulie 2008 emis de A.N."Apele Române", solicitat conform certificatului de urbanism nr.84/4624 din 06.08.2007.
- H.G. nr.2159 din 30.11.2004 privind atestarea domeniului public al orașului Sulina, județul Tulcea.
- Încheierea nr.6257 din 04.11.2004 privind înscrierea terenului cu nr.cadastrale 462 și 463 în Cartea Funciară, privind intabularea dreptului de proprietate publică a orașului Sulina asupra terenului.
- Încheierea nr.8084 din 01.02.2005 privind înscrierea terenului cu nr. cadastral 475 în Cartea Funciară, privind intabularea dreptului de proprietate publică a orașului Sulina asupra terenului.
- Cererea de rectificare a încheierilor de autentificare nr.6257 din 2004 și nr.8084 din 01.02.2005 înaintată de către ARBDD Tulcea către Judecătoria Tulcea în dosarul nr.4231/327/2009.

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

- Minuta nr.1482 din 06.04.2009 privind localizarea în teren a investiției încheiată la Primăria Orașului Sulina și înregistrată la ARBDD sub nr.5987/ARBDD/10.04.2009.
- Punctele de vedere ale Serviciului Patrimoniu din cadrul ARBDD cu nr.4126/ARBDD/12.03.2008 și nr.17008/ARBDD/24.11.2008 privind biodiversitatea și regimul juridic al terenului pe care va fi amplasată investiția.
- Dovada achitării tarifelor legale pentru etapa de evaluare inițială, etapa de încadrare, etapa de definire a domeniului evaluării studiului de evaluare a impactului asupra mediului și etapa de analiză a calității raportului la studiul de impact.
- Adresele Consiliului Județean Tulcea, înregistrată la ARBDD Tulcea sub nr.9600/ARBDD/03.07.2009 și nr.9438/ARBDD/11.06.2009 prin care se înaintează completările solicitate.
- Avizul favorabil nr. 5813 din data de 05.03.2008 privind proiectul Amenajare plajă Sulina, emis de Secretariatul Tehnic Permanent al Comitetului Național al Zonei Costiere, înregistrat la ARBDD Tulcea sub nr. de înregistrare 3691/ARBDD/06.03.2008.
- Memoriul tehnic pentru eliberarea acordului de mediu, cu toate modificările și completările ulterioare, întocmit în conformitate cu prevederile Anexei 2.2 din Ordinul nr.860/2002, de către SC BLOMINFO GEONET SRL, Tîrgoviște.
- Adresa nr.125982 din data de 27.07.2008 emisă de Direcția Protecția Naturii, Biodiversitate, Biosecuritate din cadrul Ministerul Mediului prin care se menționează că pentru obiectivul menționat nu este necesară eliberarea avizului Natura 2000, având în vedere că obiectivul nu este realizat din fonduri comunitare.
- Proiectul nr.26/2007 pentru obiectivul de investiții "AMENAJARE PLAJĂ SULINA", întocmit de SC BLOMINFO-GEONET SRL Tîrgoviște.
- Plan de amplasament și plan de situație.

Prezentul acord de mediu se emite cu respectarea următoarelor condiții:

1. Obținerea acordurilor tuturor titularilor de bunuri/servicii/terenuri/etc. afectați.
2. Respectarea legislației de protecția mediului în vigoare, a Legii 82/1993 privind constituirea ARBDD cu modificările și completările ulterioare, a OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006; modificată și completată de Ordonanța de Urgență nr.164/2008.
3. Respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, modificată și completată de Ordonanța de Urgență nr. 154/2008.
4. Respectarea prevederilor Legii nr.280/2003 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență nr.202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere, a Ordonanței de Urgență nr.19/2006 privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă și a HG nr.749/2004 privind stabilirea responsabilităților, criteriilor și modului de delimitare a fâșiei de teren aflate în imediata apropiere a zonei costiere, în scopul conservării condițiilor ambientale și valorii patrimoniale și peisagistice din zonele situate în apropierea țărmului.
5. Respectarea prevederilor din HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase.

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

- 
6. Respectarea condițiilor prevăzute în documentație și certificatul de urbanism, respectarea parametrilor referitori la amenajarea spațiului și al regimului tehnico-juridic avizat.
 7. Materialele necesare executării lucrărilor propuse vor fi transportate în condiții de siguranță a traficului și se vor depozita în locuri bine stabilite, acoperite și amenajate corespunzător, în vederea prevenirii poluării aerului, solului, subsolului și a apelor de suprafață.
 8. Traseele pentru accesul personalului, aprovizionarea cu material, circulația mijloacelor de transport și a utilajelor în zonă vor fi delimitate și marcate corespunzător.
 9. Se vor stropi periodic drumurile folosite de utilajele de construcție în special în perioada sezonului cald.
 10. Poziționarea dotărilor din cadrul obiectivului de investiții se va realiza astfel încât tufărișurile naturale ale plajei, în special dunele fixate cu câținiș, să nu fie defrișate având în vedere că ele reprezintă habitate de interes comunitar și au un rol important în fixarea nisipurilor plajei și pentru a păstra cadrul natural al zonei.
 11. Vor fi luate măsuri de conservare a dunelor populate cu volbura de nisip identificate pe amplasament, iar în locurile cele mai vizibile vor trebui afișate panouri și postere din care să rezulte motivul pentru care zona este ocrotită și care sunt principalele specii de plante și animale protejate.
 12. Îngrădirea și semnalizarea zonelor de pe amplasamentul obiectivului de investiții în care a fost identificată volbura de nisip.
 13. Spațiile verzi care se vor amenaja pe amplasament vor conține cât mai multe specii locale adaptate la mediul specific de plajă marină.
 14. Toate amenajările din zonă vor fi construite în cel mai scurt timp posibil și numai în perioadele când efectivele de păsări sunt reduse.
 15. Deoarece tipurile de habitate identificate în zonă ocupă suprafețe întinse pe plaja de la Sulina, se va întocmi un plan concret de supraveghere a lucrărilor de către o persoană autorizată din partea beneficiarului și în prezența agentului ecologic din zonă.
 16. Construcțiile și amenajările propuse prin proiect vor fi realizate din materiale ușoare, specifice zonei și vor fi realizate la o distanță mai mare de 150 de metri de țărm, neafectând zona costieră a Mării Negre.
 17. Deșeurile rezultate din activitatea de șantier și din funcționarea obiectivului vor fi colectate selectiv în europubele, vor fi depozitate pe o platformă îngrădită cu panouri de sârmă pentru depozitarea deșeurilor amenajată în vecinătatea stației de pompare, după care vor fi preluate de ASPL Sulina.
 18. Alimentarea cu apă potabilă a zonei amenajate a plajei se va asigura printr-o conductă de aducțiune cu lungimea de 3,0 km, racordată la rețeaua de alimentare cu apă potabilă existentă a localității Sulina.
 19. Evacuarea apelor uzate se va realiza prin colectarea apelor uzate printr-o rețea de canalizare în incintă și conducerea lor la o stație de pompare ape uzate și de aici prin pompare, la noua stație de epurare a localității Sulina. Stația de pompare va fi amplasată în zona canalului de centură amplasată la circa 1000 metri distanță de amplasamentul amenajat, va fi construcție tip container având carcasa la adâncimea de peste 4 metri.
 20. Funcționarea obiectivului de investiții va fi corelată cu funcționarea stației de epurare a orașului Sulina.

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

- 
21. Calitatea apelor uzate evacuate în stația de epurare după promovarea și finalizarea investiției Consiliului Local Sulina, se va încadra în cerințele NTPA 002/2002 așa cum sunt prevăzute în Hotărârea nr. 188 din 28 februarie 2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu completările și modificările ulterioare din HG nr. 352 din 21 aprilie 2005.
 22. Pe durata execuției lucrărilor se vor lua măsuri pentru a evita disconfortul creat prin producerea de praf și zgomot, etc., fiind obligatorie respectarea normelor, standardelor și legislației privind protecția mediului în vigoare.
 23. Vor fi luate măsurile de depozitare separată a substanțelor periculoase (uleiuri, lubrifianți, combustibili) care să asigure protecția și managementul efficient a acestora.
 24. Alegerea unui calendar de lucru ținând cont de necesitatea conservării și protejării ecosistemelor din zonă.
 25. În vederea reducerii nivelului de zgomot și vibrații, beneficiarul investiției va impune constructorului să nu folosească utilaje cu grad avansat de uzură care pot emite pe lângă zgomote la niveluri mai înalte și alte noxe (fum, gaze nearse, monoxid de carbon, etc).
 26. Respectarea prevederilor din avizul de gospodărire a apelor nr. 206 din 29 iulie 2008 emis de Administrația Națională "Apele Române" București.
 27. Lucrările de organizare de șantier se vor desfășura numai în cadrul amplasamentului deținut de titular, într-o zonă în care impactul asupra biodiversității să fie minim iar zona de lucru va fi marcată și inscripționată corespunzător. În cazul în care este necesară ocuparea unui teren aparținând domeniului public, se vor obține toate avizările necesare legale.
 28. Alegerea metodelor optime de execuție.
 29. Se vor lua măsuri pentru întreținerea și protecția mediului natural.
 30. Se vor curăța zonele afectate de orice materiale și reziduuri, iar deșeurile revalorificabile rezultate se vor preda numai unităților autorizate să preia acest tip de deșeuri.
 31. Se interzice executarea oricăror alte lucrări neprevăzute în documentația tehnică.
 32. Refacerea zonelor afectate de lucrările executate și readucerea acestora la parametrii inițiali.
 33. Alte eventuale lucrări în zonă se vor realiza numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
 34. Controlul strict al calității apelor uzate provenite din instalațiile de șantier evacuate în mediu natural.
 35. Instituirea sistemelor de evidență, înregistrare și monitorizare conform prevederilor legale.
 36. Respectarea celorlalte prevederi specifice în vigoare precum și a celor apărute ulterior emiterii acordului de mediu.
 37. Instruirea personalului în vederea prevenirii riscurilor tehnologice a evacuărilor accidentale de poluanți în mediu, a evitării producerii de zgomot peste limitele admise, a depozitării necontrolate de deșeuri de orice fel, etc.
 38. Se interzice orice deversare de ape uzate, reziduuri sau deșeuri de orice fel, în apele de suprafață sau subterane, pe sol sau în subsol.
 39. Se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente în mod curent pe un șantier (carburanți, lubrifianți, etc).

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

- 
40. Se va asigura monitorizarea permanentă a calității factorilor de mediu (apă, sol, subsol, aer) și a biodiversității din zona obiectivului și transmiterea rezultatelor acestora lunar către ARBDD Tulcea.
41. Se va întocmi și respecta Planul de intervenție în caz de poluare accidentală. Se va sesiza în cel mai scurt timp ARBDD Tulcea și GNM-CRBDD în legătură cu orice situație de poluare accidentală identificată.
42. Monitorizarea tuturor activităților desfășurate pe amplasamentul obiectivului de investiții și transmiterea rezultatelor acestora lunar către ARBDD Tulcea.
43. Asigurarea măsurilor în vederea prevenirii, reducerii și compensarea efectelor adverse asupra factorilor de mediu sol-subsol, aer, apă, floră, faună, biodiversitate și asupra zgomotelor, vibrațiilor, a așezărilor umane și sănătății populației.
44. Trimestrial va fi prezentat la sediul ARBDD Tulcea raportul privind investițiile de mediu aprobate și realizate.
45. Respectarea reglementărilor privind protecția atmosferei, adoptarea de măsuri tehnologice adecvate de reținere și neutralizare a poluanților atmosferici.
46. Lucrările prevăzute în proiect se vor realiza cu respectarea condițiilor constructive prevăzute de legislația în vigoare, iar la finalizarea lucrărilor de execuție se va notifica ARBDD Tulcea și GNM-CRBDD pentru verificarea lucrărilor.
47. Titularul de proiect va notifica ARBDD Tulcea și GNM-CRBDD asupra oricărui incident sau accident care afectează semnificativ mediul.
48. Se vor respecta toate prevederile înscrise în actele de reglementare emise de alte autorități.
49. Respectarea celorlalte prevederi specifice în vigoare precum și a celor apărute ulterior emiterii acordului de mediu.
50. Titularul are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului când intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actelor de reglementare sau cu privire la orice modificare a condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, înainte de realizarea modificării.
51. La finalizarea lucrărilor de execuție și în urma notificării de către titular, ARBDD Tulcea și GNM-CRBDD vor efectua un control al conformării pentru verificarea respectării tuturor condițiilor impuse prin acordul de mediu. Procesul verbal de constatare întocmit la finalizarea lucrărilor va fi însoțit de procesul verbal de recepție a lucrărilor aferente investiției realizate.
52. **Prezentul acord de mediu își va produce efectul după soluționarea regimului juridic al terenului pe care va fi amplasată investiția, cu suprafață de 3,5 ha, având în vedere cererea de rectificare a încheierilor de autentificare nr.6257 din 2004 și nr.8084 din 01.02.2005 înaintată de către ARBDD Tulcea către Judecătoria Tulcea în dosarul nr.4231/327/2009.**
53. **Prezentul acord de mediu este valabil pe toată perioada punerii în aplicare a proiectului, dar își pierde valabilitatea dacă lucrările de investiții pentru care a fost eliberat nu încep în maximum 2 ani de la data emiterii.**
54. Titularul proiectului sau al activității va informa în scris ARBDD Tulcea ori de câte ori există o schimbare de fond a datelor care au stat la baza eliberării acordului de mediu.
55. Acordul de mediu se revizuieste dacă apar elemente noi, necunoscute la data emiterii.

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

Nerespectarea prevederilor prezentului acord atrage suspendarea și anularea acestuia, după caz.

Înainte de punerea în funcțiune a investițiilor aferente activităților cu impact semnificativ asupra mediului pentru care s-a obținut acordul de mediu, titularul este obligat să depună solicitarea și să obțină autorizația de mediu.



Mentiuni despre procedura de contestare administrativa și contencios administrativ.

Orice persoană care face parte din publicul interesat și care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanțial, actele, deciziile sau omisiunile autorității publice competente pentru protecția mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, prevăzute de HG 1213/2006, cu respectarea prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Actele sau omisiunile autorității publice competente pentru protecția mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, se atacă odată cu decizia etapei de încadrare.

Se pot adresa instanței de contencios administrativ competente și organizațiile neguvernamentale care promovează protecția mediului și îndeplinesc condițiile cerute de legislația în vigoare, considerându-se că acestea sunt vătămăte într-un drept al lor sau într-un interes legitim

Soluționarea cererii se face potrivit dispozițiilor Legii nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoanele care fac parte din publicul interesat și care se consideră vătămăte într-un drept ori într-un interes legitim, trebuie să solicite autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoștință publicului a deciziei etapei de încadrare revocarea respectivei decizii.

Autoritatea publică emitentă are obligația de a răspunde la plângerea prealabilă în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Procedura administrativă prealabilă este gratuită.

Serv. Reglementare, Autorizare, Dezvoltare
Ing. Cornelia BENEĂ

Comp. Juridic, Contencios Administrativ și Resurse Umane
Jr. Radu VOICU

Întocmit: ing. Gabriela BUCUR/ 31.08.2009

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

ANEXA nr. 4
la Proiectul de hotărâre
nr. _____ din _____

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind aprobarea concesiunii prin procedura licitației publice a terenului în suprafață de 110.803 mp situat în intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea, aparținând domeniului public al orașului Sulina, identificat prin carte funciară nr. 30222 pe care sunt amplasate construcții

1 . INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

1.1.UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ ORAȘUL SULINA prin CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SULINA, cu sediul în oraș Sulina, str. I nr. 180, reprezentat de Maria Bălan, având funcția de primar, cod fiscal 4321410, tel. 0240 543001, în calitate de concedent.

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

2.1. Concesionarea se face persoanelor fizice și juridice, române sau străine.

2.2. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

2.3. Toate persoanele care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare de 500 lei. Taxa de participare se depune în lei, direct la Caseria din cadrul Primăriei orașului Sulina sau prin Ordin de plată bancar depus în contul orașului Sulina, cod fiscal 4321410, cont nr. RO R002TREZ64421360250XXXXX deschis la Trezoreria orașului Sulina, cu specificația la obiectul plății – taxă de participare la licitația pentru concesiune terenului situat în Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea.

2.4. Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată care face această solicitare, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

2.5. (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(3) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

3. CAIET DE SARCINI

3.1. Obiectul concesiunii îl constituie *terenul* în suprafață de 110.803 mp, ce face parte din cadrul investiției „Amenajare plajă Sulina”, amplasat în intravilanul orașului Sulina, înscris în Cartea Funciară nr. 30222/Sulina- număr cadastral 30222, aflat în domeniul public al orașului Sulina, pe care sunt amplasate construcții. Acesta este cuprins la poziția nr. „114”- *Teren zona U.T.R. 1*, din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Sulina nr. 24/29.03.2019 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al orașului Sulina.

Conform P.U.G. – amplasamentul este situat în intravilanul orașului Sulina, județul Tulcea, în Zonă dotări plajă, în zona P - Zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție.

Reglementări privind zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție

Funcțiunea dominantă a zonei este de spațiu de odihnă și agrement, plantat sau amenajat pentru cura heliomarină, sport protecție la poluarea aerului, și acustica, stabilizarea terenului nisipos la acțiunea vântului.

Funcțiunile complementare admise ale zonei de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție, sunt constituite de alei pietonale pentru promenadă și odihnă, chioșcuri pentru închiriere obiecte de plajă, spații pentru comerț și alimentație publică, terase acoperite pentru deservirea plajei, dușuri, vestiare, grupuri sanitare, puncte de intervenție pentru salvamari, obiecte de mobilier urban specifice, parapete, podețe.

Utilizările permise terenurilor din zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție sunt:

- pentru turism, odihnă și agrement;
- pentru amenajare de teren de sport, sau spațiu verde, de protecție, de aliniament, de stabilizare a terenului nisipos, la acțiunea vântului;
- pentru funcțiuni complementare conform listei enunțate anterior;
- pentru construcții edilitare și gospodărești ce deservește funcțiunea de bază – instalații și rețele de apă, canalizare și de iluminat;
- pentru împrejurimi de protecție și alei de acces.

Utilizări permise cu condiții sunt:

- lucrări de construcții pentru amenajarea și dotarea plajei, lucrările edilitare, de rețele subterane sau supraterane, de lucrări de consolidare a malurilor și terenului nisipos, pe care se situează plantațiile de protecție pentru stabilizare care se aprobă prin PUD – uri sau PUZ-uri.

Interdicții temporare privind autorizarea construcțiilor în zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție sunt reglementate după cum urmează:

- în zona P obiectivele se vor autoriza, direct, dacă privesc plantațiile și pe baza PUD și PUZ pentru concesionarea plajei, în vederea amenajării și exploatării, stabilirea modului de integrare a funcțiunii stabilite, a compatibilității acesteia cu amplasamentul și exigențele mediu, pentru funcțiunile complementare.

Interdicții permanente pentru construcții:

Pe terenul saraturat din zona accesului spre plaja, se va realiza plantația, după ameliorarea calității solului, se interzice execuția oricăror lucrări care să pericliteze stabilitatea terenului, ori să accentueze instabilitatea acestuia.

Conform P.U.Z. „Lotizări pentru pensiuni și case de vacanță” zonele funcționale sunt următoarele:

L - zona locuințe, cu subzona Lcv - case de vacanță

IS - zona pentru instituții și servicii (dotări social-culturale), cu subzonele IS st – sport-turism(pensiuni)- aferente imobilului concesionat

Utilizări permise: pensiuni, cu dotările aferente, conform legislației specifice (Ordinul nr.61/1999 al președintelui Autorității Naționale pentru turism)

Utilizări permise cu condiții: terenuri de sport în aer liber, chioșcuri pentru audiții muzicale, alte dotări ce produc zgomot(datorat aglomerărilor de persoane, muzicii, etc.) doar dacă sunt distanțate de limitele lotului la min.10 m, sau conform normelor specifice

- mici bazine de înot, doar dacă se asigură evacuarea corectă a apei, cu acordul deținătorului de rețele și al organelor de mediu, și dacă nu se periclitează siguranța clădirilor învecinate, iar bazinul și casa pompelor se amplasează la min. 6 m de limitele lotului, sau conform normelor specifice
- orice construcții permise, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic
- dotări cu condiția prevederii de locuri pentru parcare în etapa de perspectivă (minimum 1 loc de parcare de 10 locuri de cazare)
- comerț, alimentație publică pentru alți turiști, pe max.20% din A.D.
- se pot face terase „belvedere” care să nu depășească cu mai mult de 5 m la cornișă/atic de la etajul pensiunii, și să aibă o arie construită de max.25 mp

Utilizări interzise:

- discoteci, alte funcțiuni poluante, de orice natură; unități producătoare de riscuri
- alte funcțiuni, în afara celor permise
- construcții, fără respectarea avizului geotehnic și fără executarea platformei generale

Nu se pot amplasa adăposturi pentru păsări de curte, porci, vite, oi.

Nu se admit puncte de colectare a peștelui sau unități similare în cadrul pensiunii.

Amplasare

Amplasarea față de aliniament se face la distanțele minime indicate față de limitele de fundal, laterale și față de aliniament, în planșa de reglementări.

Se admite cuplarea pe una din limitele de proprietate, cu acordul notarial al vecinului. Față de cealaltă limita laterală, se va păstra o retragere de minimum 3,5 metri.

Regim de înălțime – parter+etaj

Aspect

Clădirile vor fi din materiale durabile, cu finisaje de cea mai bună calitate, volumetrie și aspect exterior la maxime exigente arhitecturale. Nu se pot executa construcții inestetice, care depreciază valorile arhitecturale, construcții kitsch. Clădirile nu vor avea aspect montan, ci, preferabil mediteraneean.

Clădirile se vor încadra în caracteristicile arhitecturale tradiționale sulinene; se pot prelua elemente de specificitate arhitecturală(caplama, proporții mediteraneene, învelitoare cu olane, etc). Se pot prelua și elemente specifice arhitecturii locale de sorginte apuseana, prezente la unele clădiri vechi. Se pot proiecta și clădiri moderne, ca aspect. Se recomandă acoperirea cu șarpantă. Nu se vor face mansarde care să dea un aspect montan clădirii.

În cazul unei arhitecturi moderne, aceasta se va încadra armonios, și nu distonant în cadrul construit cu valente de specificitate.

Împrejmui

Se pot face pline pe maximum 1,20 m; până la înălțimea de 1,60 m, gardurile se pot continua cu spaliere cu plante agățătoare.

Materiale utilizate la împrejmuiri: zidărie, piatră, lemn, profile metalice.

Spații verzi pe minimum 25% din teren

Indici maximi

P.O.T. max.=40%, C.U.T. max.=0,8

P – zona spații verzi, protecție, agrement, campare cu subzonele Pp – spații verzi amenajate, agrement; Ppp - spații verzi de protecție sau stabilizare, plantații de aliniament;

Pc - spații verzi cu posibilități de campare

CC – zona pentru căi de comunicație, cu subzona CCr - căi de comunicație rutieră

TE – zona pentru echipare tehnico-edilitară

Pe terenul concesionat, concesionarul are dreptul să realizeze investiții, construcții, de modernizare a celor existente precum și să realizeze extinderi funcționale strict necesare desfășurării activității economice a concesionarului. Acesta poate desfășura activități economice multiple compatibile cu destinația acestuia, inclusiv activități sezoniere, evenimente temporare, mobile sau servicii conexe, bunurile concesionate, respectiv terenul și construcțiile amplasate pe acesta nemaifiind afectate uzului public, fiind destinate valorificării economice, conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Concesionarea terenului aparținând domeniului public al UAT Sulina se realizează cu respectarea Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vederea realizării de construcții și obiective de interes public. Interesul public este reprezentat de valorificarea eficientă și durabilă a unui bun public aflat în prezent într-o stare de utilizare limitată, prin realizarea de investiții din fonduri private, fără implicarea resurselor financiare ale bugetului local.

Obiectivele ce urmează a fi realizate prin concesiune, deși sunt exploatate în regim economic de către concesionar, deservește comunității locale prin dezvoltarea infrastructurii, creșterea calității serviciilor oferite publicului, generarea de venituri recurente la bugetul local sub forma redevenței, precum și crearea și menținerea locurilor de muncă. Activitățile economice desfășurate de concesionar reprezintă mecanismul prin care se asigură sustenabilitatea investițiilor și întreținerea pe termen lung a bunurilor concesionate fără a duce atingere caracterului de interes public al obiectivului.

Deși bunurile concesionate nu mai sunt afectate uzului public direct și sunt destinate valorificării economice, concesionarea acestora se realizează în vederea satisfacerii unui interes public, constând în valorificarea eficientă a bunurilor, realizarea de investiții, generarea de venituri la bugetul local și dezvoltarea economică a comunității locale.

3.2. Amplasamentul și forma sunt conforme cu planurile de situație anexate la documentația de atribuire.

3.3. DESTINAȚIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

3.3.1. *Terenul* ce face obiectul concesiunii va fi folosit de viitorii concesionari, conform reglementărilor legale în vigoare, de către o persoană fizică/persoană juridică, cu domiciliul/sediul în țară sau în străinătate, pe cheltuiala concesionarului, fără pretenții față de concedent.

3.3.2. Este interzisă subconcesionarea în totalitate sau în parte a bunurilor concesionate, precum și constituirea de garanții asupra acestora.

3.3.3. Este obligatorie folosirea continuă și permanentă a terenurilor concesionate conform destinației lor specificată prin contractul de concesiune.

3.4. DURATA CONCESIUNII

3.4.1. *Terenul în suprafață de 110.803 mp*, pe care sunt amplasate construcții se concesionează pe o durată de 49 ani pe bază de contract, încheiat în conformitate cu legea română, cu persoane fizice și juridice.

3.5 REDEVENȚA MINIMĂ ȘI MODUL DE CALCUL

3.5.1. Concedentul transmite, pe durata contractului concesionarului, dreptul și obligația de a exploata bunurile concesionate în schimbul unei redevențe. Concesionarul acționează pe riscul și răspunderea sa pentru exploatarea bunurilor concesionate, conform destinației lor.

3.5.2. Redevența minimă ca preț de pornire la licitație pentru concesionarea imobilului - *Teren situat în Amenajare plajă Sulina* este 49.425 lei/an.

3.5.3. Pentru următorii ani, începând cu 01 ianuarie al anului următor încheierii contractului de concesiune, redevența se actualizează în funcție de rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, aplicată succesiv în fiecare an.

3.5.4. Plata redevenței se va face trimestrial, în tranșe egale, respectiv la 31 martie, 30 iunie, 30 septembrie și 30 noiembrie. Neplata la termen a tranșei scadente atrage obligarea concesionarului la plata de penalități de întârziere.

3.5.5. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună o garanție bănească în sumă fixă reprezentând 90% din valoarea redevenței, stabilită de acesta și datorată pentru primul an contractual.

Suma depusă drept garanție va fi indexată, începând cu 01 ianuarie al anului următor încheierii contractului de concesiune, cu indicele de inflație anual comunicat de Institutul Național de Statistică.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a dispozițiilor legale în vigoare.

După ce Concedentul își va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanția depusă de Concesionar, acesta din urmă, în termen de 15 zile, va reîntregi garanția până la nivelul inițial, în caz de executare parțială, iar în caz de executare a întregii garanții, Concesionarul va depune o nouă garanție în cuantumul stabilit inițial, în același termen prevăzut mai sus.

În cazul în care Concesionarul nu se va conforma obligațiilor de mai sus, Contractul de concesiune se consideră reziliat de drept.

3.6 CONDIȚII IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CONCESIONATE

3.6.1. Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului.

3.6.2. Fiecare ofertant va prezenta prin ofertă un program de investiții propriu, realizabil în termen de 3 (trei) ani de la acordarea concesiunii terenului, care va cuprinde cel puțin costurile cu realizarea de activități de întreținere, consolidare, administrare a bunurilor concesionate. Nerealizarea investițiilor angajate de ofertant va duce la rezilierea contractului de concesiune.

3.6.3. Concesionarul este obligat să respecte condițiile de mediu impuse de Administrația Rezervației Biosferei Delta Dunării și de alte organisme de reglementare, să nu provoace prejudicii mediului și schimbări în domeniul ecologic.

Administrația Rezervației Biosferei Delta Dunării a emis avizul favorabil 9/23.09.2025, înregistrat la primăria orașului Sulina sub nr. 3336/25.09.2025, cu respectarea următoarelor condiții:

- Respectarea Legii nr. 82/1993 privind constituirea Rezervației Biosferei "Delta Dunării", cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G nr.195/2005 privind protecția mediului, cu toate modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 763/2015 pentru aprobarea planului de management și a Regulamentului Rezervației Biosferei "Delta Dunării";
- Se interzice utilizarea îngrășămintelor chimice și a produselor de protecție a plantelor în activități de agricultură, silvicultură și piscicultură pe teritoriul R.B.D.D., în conformitate cu prevederile art.10, alin.(3) și alin.(14) din Legea 82/1993;
- Respectarea prevederilor O.U.G nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice aprobată cu modificările și completările ulterioare prin Legea 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor lua toate măsurile necesare evitării poluării factorilor abiotici (apei, aerului, solului și subsolului) și biotici (florei și faunei) în perimetrul Rezervației Biosferei Delta Dunării; concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat, să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice;
- Respectarea H.G. nr. 856/2002 privind evidența deșeurilor;
- Obținerea celorlalte avize/acorduri/autorizații necesare, după caz;
- Se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea unei stări de conservare favorabilă pentru speciile sălbatice și a habitatelor naturale din perimetrul R.B.D.D. și integrității ariei de protecție specială avifaunistică ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul Razim-Sinoe și a sitului de importanță comunitară ROSCI0065 Delta Dunării;
- Se interzice cultivarea de soiuri neomologate de MADR;
- Se interzice cultivarea plantelor modificate genetic;
- Se interzice introducerea pe teritoriul rezervației a oricăror specii de floră și faună fără autorizație;
- Respectarea drepturilor proprietarilor/administratorilor de bunuri din zonă.

Concesionarul are obligația prezentării la primăria orașului Sulina ulterior încheierii contractului de concesiune a oricăror documente legate de condițiile de mediu emise de către autoritățile de mediu pe tot parcursul derulării contractului de concesiune (avize, autorizații pentru activitățile reglementate, etc).

3.6.4. Concesionarul poate realiza investiții care vor asigura modernizarea, extinderea, întreținerea și exploatarea eficientă a bunurilor concesionate, în conformitate cu prevederile contractuale și legislația în vigoare și care vor reveni la finalizarea contractului gratuit concedentului, ca bunuri de retur. Bunurile realizate de concesionar în cadrul contractului de concesiune se clasifică în:

- A. bunuri de retur
- B. bunuri proprii

Bunurile de retur sunt bunurile realizate de concesionar în mod obligatoriu, în temeiul obligațiilor asumate prin caietul de sarcini și prin contractual de concesiune. Bunurile de retur sunt destinate revenirii gratuit și de drept în patrimonial concedentului la data încetării contractului de concesiune, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Bunurile proprii ale concesionarului sunt bunuri realizate de acesta din fonduri proprii, în cadrul contractului de concesiune, care nu sunt prevăzute ca obligații în caietul de sarcini și care rămân în proprietatea concesionarului pe întreaga durată a concesiunii. Bunurile proprii ale concesionarului devin bunuri de retur numai după data încetării contractului de concesiune, după amortizarea întreagă a investițiilor aferente acestora. Investițiile realizate de concesionar în cadrul contractului de concesiune se amortizează în funcție de valoarea, natura, complexitatea acestora precum și de fluxurile economice generate. Durata de amortizare a investițiilor se stabilește pe baza documentației

tehnico-economice aferente, întocmită de concesionar și aprobată de concedent prin primar în calitate de reprezentant legal, fără a depăși 25 de ani.

3.6.5. La încheierea perioadei de concesionare, concesionarul va preda terenul liber de orice sarcini, precum și bunurile de retur, în condiții normale de exploatare.

3.6.6. Suprafața de teren de 110.803 mp concesionată are categoria de folosință curți construcții pe care sunt amplasate următoarele construcții: scena în suprafață construită la sol de 430 mp, grup sanitar în suprafață construită la sol de 123 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, punct prim-ajutor în suprafață construită la sol de 39,3 mp, stație pompare în suprafață construită la sol de 16 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, grup sanitar în suprafață construită la sol de 124 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp.

3.6.7. Concesionarul poate realiza, după caz și investiții noi care măresc potențialul economic, social, turistic al bunurilor concesionate precum și alte lucrări necesare realizării acestor investiții.

3.7. MODUL DE ORGANIZARE AL CONCESIONARULUI

3.7.1. Concesionarea se face persoanelor fizice sau juridice, care îndeplinesc următoarele condiții:

a) – persoanele juridice: să aibă o situație economică și financiară bună conform documentelor financiar contabile prevăzute în documentația de atribuire;

– persoanele juridice/ persoanele fizice autorizate/ întreprinderile individuale / întreprinderile familiale care de la constituire nu au desfășurat activitate, precum și subunitățile fără personalitate juridică din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în străinătate, care de la constituire nu au desfășurat activitate, vor prezenta Declarația de inactivitate depusă la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor și dovada depunerii acesteia.

– persoanele juridice/ persoanele fizice autorizate/ întreprinderile individuale/ întreprinderile familiale declarate în inactivitate temporară la Oficiul Registrului Comerțului vor prezenta: dovada înscrierii inactivității temporare, respectiv o copie a extrasului de registru emis de către ORC privind starea societății comerciale, referitoare la suspendarea temporară a activității acestora și de asemenea Declarația de inactivitate depusă la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor împreună dovada depunerii acesteia.

- persoanele fizice autorizate/ IF/ II, vor prezenta documente fiscal prevăzute în documentația de atribuire;

b) – nivelul ofertei financiare depășește redevența minimă și sursele asigurării ei sunt sigure și solide;

c) – investițiile propuse pentru conservarea și creșterea potențialului economic, social, turistic al bunurilor concesionate sunt reale și realizabile conform programului de investiții prezentat;

d) – nu au datorii la bugetul central și local.

3.8. ÎNCETAREA CONCESIUNII

3.8.1. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) – în cazul nerealizării obiectului concesiunii;

b) – în cazul nerealizării programului de investiții angajate de concesionar, conform ofertei;

c) – la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii;

d) – în cazul în care interesul național sau local o impune prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, constând în

contravaloarea investițiilor realizate de concesionar conform contractului și neamortizate. Schimbarea regimului juridic al terenului nu aduce atingere drepturilor dobândite legal de concesionar în temeiul contractului de concesiune încheiat, nu constituie cauză de încetare sau de reducere a duratei acestuia și nu afectează valabilitatea raportului contractual, urmând ca acesta să fie adaptat exclusiv în ceea ce privește noul regim juridic al bunurilor, în conformitate cu dispozițiile legale în materie;

e) – în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent și cu plata unor despăgubiri în sarcina concesionarului;

f) – la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunurilor concesionate sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, cu prealabila anunțare a concedentului cu cel puțin trei luni înainte, fără plata unei despăgubiri;

g) - declararea în faliment a concesionarului persoana juridică;

h) – contractul încetează de drept, fără a fi necesară îndeplinirea procedurii privitoare la notificare și chemare în judecată, în cazul în care părțile nu își îndeplinesc obligațiile contractuale, fiind suficientă o adresă scrisă prin care se aduc la cunoștință motivele care au dus la încetarea contractului.

3.8.2 În situația în care, după finalizarea procedurii de concesionare, prin hotărâre judecătorească definitivă instanța dispune anularea totală a procedurii de concesionare, contractul de concesiune se consideră desființat de drept, fără a mai fi necesară o acțiune în justiție, punerea în întârziere sau vreo altă formalitate prealabilă, fiind suficientă o adresă scrisă prin care se aduc la cunoștință motivele încetării și termenul de predare a bunului, care a făcut obiectul contractului de concesiune.

3.8.3 În situația în care, după finalizarea procedurii de concesionare, prin hotărâre judecătorească definitivă instanța de judecată dispune anularea parțială a procedurii de concesionare și/sau reevaluarea ofertelor, contractul de concesiune se consideră desființat de drept dacă, urmare a reevaluării ofertelor este declarat alt câștigător al licitației sau procedura de evaluare este anulată.

Și în acest caz, contractul de concesiune încheiat încetează de drept fără a fi necesară o acțiune în instanța de judecată, punerea în întârziere sau îndeplinirea altei formalități prealabile, fiind suficientă o adresă scrisă prin care se aduc la cunoștință motivele încetării și termenul de predare a bunului, care a făcut obiectul contractului de concesiune.

3.9. CONTROL

3.9.1. Controlul general al respectării de către concesionar a prevederilor caietului de sarcini și contractului de concesiune se realizează de către personalul desemnat de primarul orașului Sulina.

3.10. LITIGII

3.10.1. Litigiile de orice fel sunt de competența instanței judecătorești competente din raza teritorială a concedentului.

3.11. DISPOZIȚII FINALE

3.11.1. Concesionarea se face pe baza contractului de concesiune încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

Contractul de concesiune va conține:

- a) – partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și în documentația de atribuire și clauzele convenite de părțile contractante,

în completarea celor din caietul de sarcini și din documentația de atribuire, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini;

- b) – drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului;
- c) – clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar;

Concesionarul are obligația prezentării ulterior încheierii contractului de concesiune a oricăror documente legate de condițiile de mediu emise de către autoritățile de mediu pe tot parcursul derulării contractului de concesiune (avize, autorizații pentru activitățile reglementate, alte documente).

- d) – alte clauze contractuale stabilite de către părți prin acordul lor.
- e) - predarea efectivă a terenului se va face prin proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data încheierii actului de concesiune.

3.11.2. Documentația de atribuire pentru concesiunea terenului având categoria de folosință curți construcții în suprafață de 110.803 mp, situat în *cadru* Amenajre plaja Sulina, pe care sunt amplasate construcții, se poate achiziționa, după publicarea anunțului procedurii, la prețul de 100 lei, de la sediul Primăriei orașului Sulina, strada I, nr. 180, Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului, domeniul public și privat (...) sau poate fi descărcată de pe site-ul instituției: www.primaria-sulina.ro. În situația în care documentația se obține on-line contravaloarea ei se va achita în contul: **R002TREZ64421360250XXXXX**.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

4.1. Ofertele se redactează în limba română.

4.2. Ofertele se depun la sediul concedentului, până la data și ora precizată în anunțul publicitar în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.

4.3. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

4.4. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

4.5. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate (ofertantului).

4.6. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea termenului limita pentru depunere se returnează nedeschisă.

4.7. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.

4.8. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) – o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) – acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților respectiv:

- 1) – Copia actului de identitate, cazier fiscal în exemplar original și cazier judiciar în exemplar original (pentru persoane fizice);
- 2) – Copii ale Statutului societății/actului constitutiv al societății, Certificatului de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului și ale codului unic de înregistrare, în copie certificată conform cu originalul (pentru persoane juridice);
- 3) - Dovada cumpărării Caietului de sarcini și Instrucțiunilor pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune (chitanța), în copie certificată conform cu originalul;

- 4) – Dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța), în copie certificată conform cu originalul;
- 5) – Dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță, filă CEC, Ordin de plată), în copie certificată conform cu originalul;
- 6) – Dovada bonității financiar – bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, cont în bancă-persoane fizice și/sau alt document care să ateste că are o situație financiară bună, în original;
- 7) – Dovada că nu are datorii către bugetul central și local, în original;
(certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice, în original; certificat de atestare fiscală pentru persoanele juridice/fizice privind impozitele, taxele locale și alte venituri datorate bugetului local, în original);
- 8) - Ultima situație economico-financiară încheiată după cum urmează:
 - persoanele juridice: Bilanț contabil și cont de profit și pierdere aferente ultimului an fiscal încheiat. Din aceste documente se va lua în calcul cifra de afaceri și/ sau rezultatul exercițiului financiar;
 - Persoanele juridice/ persoanele fizice autorizate/ întreprinderile individuale/ întreprinderile familiale care de la constituire nu au desfășurat activitate, precum și subunitățile fără personalitate juridică din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în străinătate, care de la constituire nu au desfășurat activitate, vor prezenta Declarația de inactivitate depusă la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor și dovada depunerii acesteia.
 - Persoanele juridice/ persoanele fizice autorizate/ întreprinderile individuale/ întreprinderile familiale declarate în inactivitate temporară la Oficiul Registrului Comerțului vor prezenta: dovada înscrierii inactivității temporare, respectiv o copie a extrasului de registru emis de către O.R.C. privind starea societății comerciale, referitoare la suspendarea temporară a activității acestora și de asemenea Declarația de inactivitate depusă la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor împreună cu dovada depunerii acesteia.
 - persoanele fizice, autorizate/ II/ IF – Declarația Unică sau Decizia de impunere ANAF privind venitul net anual aferent ultimului an fiscal;
- 9) – Împuternicire de participare în numele persoanei juridice, în cazul în care la licitație se prezintă altă persoană decât administratorul sau reprezentantul legal al ofertantului persoană juridică.

* Lipsa prezentării acestor documente solicitate în exemplar original, echivalează cu lipsa acestora și nu vor fi luate în considerare de către comisia de evaluare.

* Toate documentele prezentate în copie vor fi certificate pentru conformitate cu originalul de reprezentantul legal al ofertantului persoană juridică sau de ofertantul persoană fizică.

4.9. Pe plicul interior, care conține oferta propriu – zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Oferta se depune în două exemplare fiecare pagina fiind semnată de ofertant și va cuprinde :

- 1) – Valoarea redevenței;
- 2) – Volumul și descrierea investițiilor pe care le va realiza în primii 3 ani, eșalonarea lor și sursele de finanțare. Investițiile prezentate devin anexă la contract.
- 3) – Măsurile de mediu pe care le va lua;

4.10. (1) Garanția de participare la licitație, care se achită anticipat, reprezintă 100% din valoarea totală a redevenței pentru primul an de concesiune calculată la prețul minim pentru bunul concesiionat, respectiv 49.425 lei și se depune în lei, direct la Caseria din cadrul Primăriei orașului Sulina sau prin Ordin de plată bancar depus în contul orașului Sulina, cod fiscal 4321410, cont nr. **RO 44TREZ6445006XXX000175** deschis la Trezoreria orașului Sulina, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru concesiune teren situat în orașul Sulina, zona U.T.R. 1, jud. Tulcea.

(2) Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

(3) Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent și se consideră avans din totalul redevenței datorate pentru primul an de concesiune.

(4) Concedentul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

5. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

5.1. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către Comisia de evaluare. Aceasta este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor iar deciziile Comisiei se adoptă cu votul majorității membrilor.

5.2. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

5.3. La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesiionării bunului, aceștia neavând calitate de membri. Aceștia beneficiază de un vot consultativ.

5.4. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

5.5. Membrii comisiei de evaluare și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiionării.

5.6. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.
- (e) nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

5.7. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare va sesiza de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile dintre membrii supleanți.

5.8. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

5.9. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

5.10. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

5.11. Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

5.12. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor solicitate a fi prezentate în plicul exterior.

5.13. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să îndeplinească criteriile de valabilitate.

5.14. În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin 2 oferte, se va proceda la republicarea anunțului de participare, iar procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii ofertelor.

5.15. După analizarea conținutului plicului exterior secretarul comisiei de evaluare va întocmi procesul verbal, în care se va menționa rezultatul analizei.

5.16. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți la ședința de licitație. Dacă ofertanții refuză semnarea procesului verbal se va consemna acest lucru.

5.17. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

5.18. (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(2) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(3) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(4) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

5.19. Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte și va declara câștigătoare oferta cu punctajul cel mai mare, aplicând criteriile și algoritmul de calcul de mai jos :

NUMĂRUL MAXIM DE PUNCTE _____ 100

1. NIVELUL REDEVENȚEI _____ 40

2. CAPACITATEA ECONOMICO-FINANCIARĂ A OFERTANTULUI _____ 20

Rezultatul aferent cifrei de afaceri și / sau rezultatul exercițiului financiar – pentru persoane juridice, dovedit prin bilanț contabil și cont de profit și pierdere aferente ultimului an fiscal încheiat

Venitul net anual declarat – pentru persoane fizice autorizate/ II/IF dovedit prin Declarația Unică/ Decizie de impunere Anaf aferentă ultimului an fiscal încheiat

3. CONDIȚII SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CONCESIONAT **30**

Nivelul Investițiilor.....30

4. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Program de protecție a mediului _____ **10**

Numărul maxim de puncte care poate fi acordat este 100. Acesta reprezintă punctajul maxim.

În procesul de evaluare punctajul se va acorda conform algoritmului de mai jos:

- **P¹** reprezintă nivelul redevenței exprimat în lei/an. Oferta care propune cel mai mare nivel al redevenței ($\text{Redevența}^{\max}$) primește punctajul maxim de 40 de puncte. Fiecare dintre celelalte oferte de redevență (Redevența^1 , Redevența^2 , ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

($\text{Redevența}^1 / \text{Redevența}^{\max}$) x 40.

- **P²** reprezintă punctajelor acumulat pentru criteriul nr. 2–*Capacitatea economico-financiară a ofertantului*.

- Punctaj = (indicator ofertant/ indicator maxim) x 20

Unde indicatorul este:

- cifra de afaceri/ rezultatul financiar (PJ)
- venit net anual (PFA/II/IF)

- **P³** reprezintă punctajul acumulat pentru criteriul nr.3 – *Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat*.

- **Nivelul investițiilor propuse.**

Punctajul maxim ce se va acorda este de 30 puncte ($\text{Investiții}^{\max}$). Fiecare din celelalte oferte(Investiții^1 , Investiții^2 , ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel: **($\text{Investiții}^1 / \text{Investiții}^{\max}$)x 30.**

- **P⁴** prezentarea unui Program de protecție a mediului. Fiecare ofertant are obligația prezentării unui Program de protecție a mediului pentru care primește maximum 10 puncte.

Punctajul acumulat de fiecare ofertă se va calcula după următoarea formulă:

$$P^{\text{total}} = P^1 + P^2 + P^3 + P^4$$

Se va clasa pe primul loc și va fi declarată câștigătoare oferta care acumulează cel mai mare număr de puncte după aplicarea formulei de calcul mai sus menționate.

În caz de punctaj egal între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul nivelul redevenței, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

5.20. (1) Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește procesul – verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(2) În baza procesului - verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(3) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

5.21. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul anulează procedura și organizează o nouă licitație. La cea de-a doua licitație procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

5.22. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

5.23 Contractul de concesiune se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității. Predarea – primirea bunului se face pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data încheierii actului de concesiune.

5.24. Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune, prevăzute de prezenta secțiune.

5.25. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

5.26. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 5.25. concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

5.27. (1) Concedentul poate încheia contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării de la punctul 5.25.

(2) Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de 20 zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la alin.(1) poate atrage plata daunelor – interese de către partea în culpă.

(3) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune poate atrage după sine plata daunelor – interese.

(4) În cazul de mai sus procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

6.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

6.2. Acțiunea în justiție se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII - CONTRACTUL DE CONCESIUNE

Contract de concesiune

Prezentul Contract de concesiune ("Contractul") a fost încheiat în data de _____ între:

1. **Orașul Sulina**, cu sediul în orașul Sulina, strada I, nr. 180, cod 825400, județul Tulcea, cod fiscal nr. 4321410, telefon 0240/543001, reprezentat de BĂLAN MARIA, primarul orașului Sulina, în calitate de **concedent**, pe de o parte,

și

1.2. _____, persoană fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic) _____, cu sediul principal în _____, reprezentat prin _____, având funcția de _____, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

la data de _____,

la sediul concedentului (alt loc, adresa etc.) _____,

în temeiul _____, și al Hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesiunii nr. _____ din _____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

denumite în mod colectiv "**Părțile**" și în mod individual "**Partea**".

Părțile au convenit încheierea prezentului Contract de Concesiune conform prevederilor de mai jos.

Definiții.

În contextul prezentului Contract de Concesiune termenii de mai jos vor avea următoarele semnificații:

1. **Caiet de sarcini** – reprezintă documentul descriptiv întocmit de Primăria Sulina care prezintă informații generale referitoare la obiectul concesiunii, condițiile generale ale concesiunii, condițiile de valabilitate pe care trebuie să le întrunească ofertele de concesiune, precum și clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.
2. **Oferta** – semnifică oferta depusă de Concesionar ca urmare a publicării de către Primăria Sulina a anunțului de licitație și a documentației de atribuire, cuprinzând și Caietul de sarcini.
3. **Bunuri de retur** - Bunuri de retur sunt bunurile care fac obiectul concesiunii precum și cele care rezultă în urma investițiilor propuse și oferite de concesionar și acceptate de către concedent precum și cele impuse prin caietul de sarcini.
4. **Bunuri proprii** - Bunurile care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.
5. **Zile** - desemnează, dacă nu se prevede altfel, zile calendaristice, iar orice termen convenit pe zile se calculează „zi cu zi” fără întreruperi, după sistemul inclusiv, cu includerea zilei de început și a celei în care se împlinește termenul, indiferent dacă este sau nu este o zi lucrătoare ori dacă băncile sunt ori nu sunt active și indiferent de orice sărbătoare legală sau religioasă;
6. **Forța majoră** – desemnează acel eveniment imprevizibil, insurmontabil și exterior activității Părților, intervenit pe parcursul executării contractului, care împiedică singur (fără concursul unor alți factori), partea sau părțile să-și îndeplinească parțial sau total obligațiile asumate prin contract și neexigibile la data ivirii evenimentului. Sunt considerate a fi cazuri de forță majoră (fără limitare la exemplele descrise): catastrofe naturale sau alte evenimente (cutremur, inundații, furtuni, trăsnete, incendii, explozii), evenimente sociale (război, revolte, greve ilegale, acte de sabotaj). Nu sunt considerate cazuri de forță majoră: actul sau refuzul de a emite un act al unei autorități publice, indiferent de motiv chiar și în situația unui abuz, blocajul financiar.
7. **Cazul fortuit** – desemnează acea împrejurare internă, previzibilă în mod obiectiv, care își are cauza în câmpul de activitate a celui chemat să răspundă, fiind intrinsecă lucrurilor acestuia, împrejurare care nu este imputabilă părții.
8. **Încălcarea Contractului** - desemnează oricare din actele sau faptele (comisiunea sau omisiunea) prin care una din Părțile Contractului sau persoanele pentru care una din Părți este ținută să răspundă, nu execută sau execută necorespunzător sau întârzie executarea oricărei obligații contractuale proprii sau împiedică executarea obligației celeilalte Părți, cu

excepția situațiilor în care își exercită cu bună credință un drept contractual sau este prezentă o cauză de exonerare reglementată în acest Contract.

ARTICOLUL I

Obiectul contractului de concesiune

(1) Obiectul contractului de concesiune îl constituie *terenul* în suprafață de 110.803 mp, având categoria de folosință curți construcții, situat în *Amenajare plaja Sulina este amplasat în intravilanul orașului Sulina, în U.T.R.1*, aparține domeniului public al orașului Sulina, înscris în Cartea Funciară nr. 30222/Sulina, pe care sunt amplasate construcții, în schimbul unei redevențe, astfel cum este prevăzut la articolul III de mai jos.

1.1. Predarea-primirea obiectului Concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal de predare-primire, în termen de maximum 30 de zile de la data încheierii actului de concesiune, care va constitui anexă la prezentul Contract, devenind parte integrantă din acesta.

Descrierea obiectului contractului, a condițiilor și obiectivelor concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini anexat prezentului contract ca anexa nr. 1- Caiet de sarcini/documentația de atribuire reprezintă parte integrantă a contractului, condițiile sale fiind acceptate integral de către concesionar. Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părți în prezentul contract.

1.2. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt următoarele:

- Bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune;
- Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului.

ARTICOLUL II

Termenul contractului de concesiune

2. Durata Concesiunii este de 49 ani, începând de la data predării prin proces verbal a terenului ce face obiectul concesiunii. Durata prezentului contract este cuprinsă între data _____ și data _____.

ARTICOLUL III

Redevența

3.1 Redevența pentru terenul având categoria de folosință curți construcții, pe care sunt amplasate construcții, în suprafață de 110.803 mp este în cuantum de _____ lei/ an, respectiv _____ lei/ mp/an și va fi plătită trimestrial în tranșe egale până la 31 martie, 30 iunie, 30 septembrie și 30 noiembrie.

3.2 Plata redevenței se va efectua prin următoarele conturi bancare:

- contul Concedentului nr. **RO29TREZ64421A300530XXXX**, CUI 4321410, deschis la Trezoreria Sulina;

- contul Concesionarului nr. _____, deschis la Banca _____.

Plata redevenței se poate face și direct la casieria primăriei orașului Sulina, în limita sumelor prevăzute de prevederile legale în vigoare.

Concedentul va fi îndreptățit să perceapă penalități de întârziere pentru neachitarea la termenul de scadență a plății redevenței față de momentul exigibilității plății, conform punctului 3.1. Neplata redevenței de către Concesionar în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 3.1 conferă Concedentului dreptul de a considera Contractul reziliat de plin drept fără a fi nevoie de nici o altă formalitate sau de intervenția unei instanțe judecătorești. Concesionarul va rămâne obligat și după rezilierea Contractului la plata redevenței datorate până la momentul retragerii concesiunii, precum și la plata de penalități de întârziere calculate potrivit art. 3.3. Concedentul va acționa în interesul său pentru a îndepărta situația ivită și pentru a-și recupera bunul concesionat și sumele datorate.

- 3.3 Momentul efectuării plății se consideră a fi ziua în care contul Concedentului este creditat cu suma reprezentând cuantumul redevenței.
- 3.4 Cuantumul redevenței se va actualiza anual începând cu 01 ianuarie al anului următor încheierii contractului de concesiune, cu indicii inflației comunicat de Institutul Național de Statistică, aplicat succesiv anual.
- 3.5 Nu se admite achitarea redevenței de terțe persoane fizice sau juridice, în numele concesionarului.

ARTICOLUL IV

Drepturile părților

Drepturile Concesionarului

- 4.1 Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- 4.2 Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul Contract.

Drepturile Concedentului

- 4.3 Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de Concesionar prin prezentul contract și conform ofertei depuse de acesta, precum și modul în care este satisfăcut interesul public. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.
- 4.4 Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local major, după caz. În cazul în care modificarea unilaterală a

contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

- 4.5 Concedentul are toate drepturile corelative obligațiilor asumate expres de către Concesionar ori care îi revin acestuia în temeiul unei dispoziții legale în vigoare la data intrării în vigoare sau executării prezentului Contract.
- 4.6 La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, Concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi unele bunuri ale Concesionarului și de a solicita acestuia încheierea unui/unor contracte de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri.

ARTICOLUL V

Obligațiile părților

Obligațiile Concesionarului

- 5.1 Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- 5.2 Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii. Concesionarul are obligația ca activitățile desfășurate pe terenul concesionat să aibă ca scop modernizarea, întreținerea și exploatarea eficientă a bunului concesionat, în conformitate cu prevederile contractuale și legislația în vigoare.
- 5.3 Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- 5.4 Concesionarul este obligat să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul Concesiunii.
- 5.5 Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în prezentul Contract.
- 5.6 Concesionarul se obligă să folosească bunul concesionat cu prudența și diligența unui bun proprietar, conform obiectivelor Concedentului, fără a diminua în orice mod potențialul și valoarea socio-economică a bunului oferit în Concesiune.
- 5.7 La încetarea Contractului prin atingere la termen, Concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.
- 5.8 În termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să constituie o garanție în condițiile prevăzute la art.VII din contract.
- 5.9 Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de Concedent, în mod unilateral, potrivit art. 4.4 de mai sus, fără a putea solicita încetarea Contractului.
- 5.10 În cazul încheierii unui contract de asigurare având ca obiect bunul concesionat Concesionarul se obligă să plătească integral prima de asigurare.
- 5.11 Concesionarul va realiza întocmai investițiile pe care și le-a asumat prin ofertă în termen de 3 (trei) ani, conform programului de investiții prezentat. Concesionarul va raporta anual situația de lucrări privind investițiile realizate cu documente, facturi, bonuri, documente de plată etc.
- 5.12 În cazul în care Concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului concesionat, va notifica

de îndată acest fapt Concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

- 5.13 Concesionarul va plăti toate taxele, spezele și alte comisioane aferente Concesiunii pe întreaga durată a prezentului Contract.
- 5.14 Obligațiile asumate prin prezentul Contract se completează cu obligațiile asumate de către Concesionar prin Oferta care este parte integrantă a Contractului.
- 5.15 Concesionarul va plăti impozitul pe terenul ce formează obiectul prezentului contract.

Obligațiile Concedentului

- 5.16 Concedentul se obligă să pună la dispoziția Concesionarului, la data începerii Concesiunii, terenul liber de orice sarcini, așa cum se prevede în Caietul de sarcini.
- 5.17 Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe Concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract.
- 5.18 Concedentul este obligat să notifice Concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor Concesionarului.

ARTICOLUL VI **Încetarea contractului de concesiune**

- 6.1 (1) Prezentul Contract încetează în următoarele situații:
 - a) - în cazul nerealizării obiectului concesiunii.
 - b) - în cazul nerealizării programului de investiții angajate de concesionar prin ofertă și contract;
 - c) - la expirarea duratei stabilite în Contractul de concesiune, dacă Părțile nu hotărăsc prelungirea Contractului;
 - d) - în cazul în care interesul național sau local o impune, notificarea de denunțare unilaterală a contractului duce la încetarea de drept a concesiunii la data comunicării acesteia, nefiind necesară nici o altă formalitate sau cerere adresată instanțelor judecătorești. În acest caz, concedentul va plăti o despăgubire justă și prealabilă constând în contravaloarea investițiilor realizate de concesionar în cadrul contractului de concesiune și neamortizate. În caz de dezacord cu privire la cuantumul despăgubirilor, acestea se vor stabili de către Tribunalul în cărui rază teritorială se află Concedentul. Schimbarea regimului juridic al terenului nu aduce atingere drepturilor dobândite legal de concesionar în temeiul contractului de concesiune încheiat, nu constituie cauză de încetare sau de reducere a duratei acestuia și nu afectează valabilitatea raportului contractual, urmând ca acesta să fie adaptat exclusiv în ceea ce privește noul regim juridic al bunurilor, în conformitate cu dispozițiile legale în materie.
 - e) - în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concesionar, prin reziliere unilaterală de către Concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concesionarului și anume plata redevenței datorată pe perioada de timp de 1 an și penalități aferente. Încălcarea oricăreia din obligațiile prevăzute la art. V, a celor asumate prin Oferta și/sau stabilite în Caietul de sarcini, precum și a altor obligații, astfel cum reies din prezentul Contract, dau dreptul Concedentului să declare Contractul reziliat de plin drept, fără a fi necesară nici o altă formalitate sau intervenție a unei instanțe judecătorești, fiind suficientă o adresă scrisă prin care se aduc la cunoștința concesionarului motivele încetării contractului.
 - f) – în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către Concesionar;

g) - la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri din partea Concedentului. Imposibilitatea invocată de Concesionar va trebui dovedită și acceptată de Concedent; în acest caz Concesionarul va notifica Concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată, în cazul când Concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării Concesionarului.

h) - declararea în faliment a Concesionarului, persoană juridică.

6.2 În situația în care, după finalizarea procedurii de concesionare, prin hotărâre judecătorească definitivă instanța dispune anularea totală a procedurii de concesionare, contractul de concesiune se consideră desființat de drept, fără a mai fi necesară o acțiune în justiție, punerea în întârziere sau vreo altă formalitate prealabilă, fiind suficientă o adresă scrisă prin care se aduc la cunoștință motivele încetării și termenul de predare a bunului care a făcut obiectul contractului de concesiune.

6.3 În situația în care, după finalizarea procedurii de concesionare, prin hotărâre judecătorească definitivă instanța dispune anularea parțială a procedurii de concesionare și/sau reevaluarea ofertelor, contractul de concesiune se consideră desființat de drept dacă, urmare a reevaluării ofertelor este declarat alt câștigător al licitației sau procedura de evaluare este anulată.

Și în acest caz, contractul de concesiune încheiat încetează de drept fără a fi necesară o acțiune în instanța de judecată, punerea în întârziere sau îndeplinirea altei formalități prealabile, fiind suficientă o adresă scrisă prin care se aduc la cunoștință motivele încetării și termenul de predare a bunului care a făcut obiectul contractului de concesiune.

6.4 La încetarea contractului de concesiune, bunul care a făcut obiectul concesiunii revine de drept în posesia concedentului, fără nici o altă formalitate prealabilă. Concedentul, prin reprezentanții săi, va întocmi un proces-verbal prin care se va constata situația imobilului concesionat la data încetării concesiunii.

6.5 Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile referitoare la încetarea Contractului de concesiune din Caietul de sarcini.

ARTICOLUL VII

Garanția de bună execuție

7.1 În conformitate cu art. 5.8, Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună o garanție bănească în sumă fixă reprezentând 90% din valoarea redevenței, stabilită de acesta și datorată pentru primul an contractual.

Suma depusă drept garanție va fi indexată, începând cu 01 ianuarie al anului următor încheierii contractului de concesiune, cu indicii de inflație anual comunicat de Institutul National de Statistică.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, redevența restantă și penalitățile de întârziere datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a dispozițiilor legale în vigoare.

7.2 În momentul încălcării de către Concesionar a uneia din obligațiile care îi revin conform prezentului Contract, Concedentul, fără a aduce atingere celorlalte drepturi la despăgubire prevăzute prin Contract sau care derivă din reglementările în vigoare, va fi îndreptățit să încaseze și să-și însușească sumele relevante din garanția în bani depusă de Concesionar. Concedentul va fi

îndreptătit să execute garanția cu precădere în cazul nerespectării de către Concesionar a obligației de plată a redevenței, precum și a celorlalte obligații financiare asumate prin Contract.

7.3 După ce Concedentul își va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanția depusă de Concesionar, acesta din urmă, în termen de 15 zile, va reîntregi garanția până la nivelul inițial, în caz de executare parțială, iar în caz de executare a întregii garanții, Concesionarul va depune o nouă garanție în cuantumul stabilit inițial, în același termen prevăzut mai sus.

În cazul în care Concesionarul nu se va conforma obligațiilor de mai sus, Contractul de concesiune se considera reziliat de drept, fără altă procedură prealabilă.

7.4 Garanția depusă de Concesionar va rămâne în vigoare pe întreaga perioadă a Contractului. Dacă Contractul va înceta ca urmare a unei cauze alta decât nerespectarea de către Concesionar a obligațiilor sale contractuale, Concedentul va elibera garanția, cu excepția situațiilor în care, conform Contractului, Concedentul va fi îndreptătit să rețină parte sau totalitatea garanției.

7.5 Garanția va fi restituită la terminarea Contractului și a Concesiunii. La momentul încetării Concesiunii, din această sumă depusă ca garanție Concedentul va reține, dacă este cazul, penalitățile și/sau alte sume datorate către Concesionar, în baza contractului.

ARTICOLUL VIII

Responsabilități de mediu

8.1 Responsabilitățile de mediu revin Concesionarului.

8.2 Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a prezentului Contract și pentru a obține toate aprobările și avizele necesare cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.

8.3 Concesionarul este obligat să respecte condițiile de mediu impuse de Administrația Rezervației Biosferei Delta Dunării:

- Respectarea Legii nr. 82/1993 privind constituirea Rezervației Biosferei Delta Dunării, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G nr.195/2005 privind protecția mediului, cu toate modificările și completările ulterioare, H.G. nr.763/2015 pentru aprobarea planului de management și a Regulamentului Rezervației Biosferei Delta Dunării;
- Se interzice utilizarea îngrășămintelor chimice și a produselor de protecție a plantelor în activități de agricultură, silvicultură și piscicultură pe teritoriul RBDD, în conformitate cu prevederile art.10, alin.(3) și alin.(14) din Legea 82/1993;
- Respectarea prevederilor O.U.G nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice aprobată cu modificările și completările ulterioare prin Legea 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor lua toate măsurile necesare evitării poluării factorilor abiotici (apei, aerului, solului și subsolului) și biotici (florei și faunei) în perimetrul Rezervației Biosferei Delta Dunării; Concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat, să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice;
- Respectarea H.G. nr. 856/2002 privind evidența deșeurilor;
- Obținerea celorlalte avize/acorduri/autorizații necesare, după caz;
- Se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea unei stări de conservare favorabile pentru speciile sălbatice și a habitatelor naturale din perimetrul R.B.D.D. și integrității ariei de protecție specială avifaunistică ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul Razim-Sinoe și a situl de importanță comunitară ROSCI0065 Delta Dunării;

- Se interzice cultivarea de soiuri neomologate de MADR;
- Se interzice cultivarea plantelor modificate genetic;
- Se interzice introducerea pe teritoriul rezervației a oricăror specii de floră și faună fără autorizație;
- Respectarea drepturilor proprietarilor/administratorilor de bunuri din zonă;

8.4 Concesionarul are obligația prezentării primăriei orașului Sulina, ulterior încheierii contractului de concesiune a oricăror documente legate de condițiile de mediu emise de către autoritățile de mediu pe tot parcursul derulării contractului de concesiune (avize, autorizații pentru activitățile reglementate etc).

ARTICOLUL IX

Declarații și garanții

- 9.1 Concesionarul declară și garantează Concedentului următoarele:
- a) Concesionarul este o societate comercială legal constituită, conform legilor române;
 - b) Concesionarul are puteri depline și autoritatea să semneze prezentul Contract, precum și să își asume și să respecte obligațiile prevăzute în Contract;
 - c) Concesionarul a întreprins toate diligențele și acțiunile necesare conform legilor în vigoare și documentelor sale statutare pentru a obține autorizarea semnării prezentului Contract, asumării și îndeplinirii obligațiilor prevăzute de acesta;
 - d) Concesionarul deține capacitatea funcțională și financiară necesare derulării Contractului și îndeplinirii obligațiilor asumate prin acesta;
 - e) Prezentul Contract instituie obligații legale, întemeiate și deplin acceptate de Concesionar;
 - f) Semnarea și derularea Contractului, precum și îndeplinirea obligațiilor prevăzute de acesta nu vor intra în contradicție și nu vor avea ca rezultat încălcarea prevederilor documentelor statutare ale Concesionarului, a prevederilor unor contracte sau înțelegeri la care Concesionarul este parte, sau a prevederilor legale în vigoare;
 - g) Nu există nici o acțiune în justiție, proces aflat pe rol sau investigație judiciară sau extra-judiciară, în desfășurare sau iminentă, îndreptate împotriva Concesionarului care ar putea ca avea efect neîndeplinirea de către Concesionar a uneia dintre obligațiile asumate prin Contract, sau care ar putea afecta în orice mod derularea Contractului conform obiectivelor Concedentului;
- 9.2 Concesionarul va garanta și va apăra pe Concedent, inclusiv angajații și împuterniciții acestuia, împotriva oricăror reclamații, pretenții sau revendicări din partea unor terțe părți precum și împotriva unor daune și/sau pagube, costuri și/sau cheltuieli ivite ca urmare a nerespectării de către Concesionar a legilor în vigoare și/sau a prevederilor prezentului Contract;
- 9.3 Concesionarul va notifica de îndată Concedentului orice situații în urma cărora declarațiile și/sau garanțiile de mai sus nu mai pot fi susținute.

ARTICOLUL X

Răspunderea contractuală. Despăgubiri

- 10.1 Nerespectarea în tot sau în parte, ori executarea necorespunzătoare de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul Contract atrage răspunderea contractuală a părții în culpă. Răspunderea contractuală naște obligația reparării întregului prejudiciu cauzat, precum și plata de daune interese, după caz.
- 10.2 Concesionarul se află de drept în culpă în următoarele situații:

- a) Orice declarație sau garanție dată de Concesionar prin acest Contract se dovedește a fi falsă sau de natură să inducă în eroare pe Concedent;
 - b) Concesionarul grevează obiectul Concesiunii cu orice fel de sarcină;
 - c) Subconcesionarea prezentului Contract de către Concesionar către un terț;
 - d) Concesionarul abandonează obiectul concesiunii fără înștiințarea prealabilă a Concedentului;
 - e) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de plată a redevenței conform art. 3.1 și/sau a oricărei obligații financiare asumate prin Contract;
 - f) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de instituire a garanției sau de reîntregire a acesteia în caz de execuție de către Concedent;
 - g) Concesionarul nu își recunoaște obligațiile asumate prin Contract.
- 10.3 Părțile sunt de acord că Forța majoră exclude răspunderea contractuală pentru încălcarea Contractului, în condiții cumulative prevăzute la art. XIII.
- 10.4 Părțile recunosc, de asemenea, incidența exoneratoare de răspundere a evenimentelor, care constituie Cazuri fortuite, ivite pe parcursul executării prezentului Contract. Părțile sunt de acord că fapta terțului exclude încălcarea Contractului.
- 10.5 Răspunderea Concedentului este exclusă în toate situațiile în care acesta exercită un drept contractual. Astfel Concesionarul nu-l va ține răspunzător pe Concedent pentru limitări și pierderi sau lipsa câștigului în toate situațiile în care Concedentul intervine pentru apărarea dreptului de proprietate asupra bunului/bunurilor concesionat/e sau pentru asigurarea îndeplinirii obiectivelor Concesiunii.
- 10.6 Nerespectarea de către Concesionar a obligației de plată a redevenței datorate în baza prezentului contract, la scadența stabilită, obligă pe acesta la plata unor penalități de întârziere conform art. 3.3 de mai sus. Penalitățile calculate conform dispozițiilor contractuale pot depăși suma asupra căreia poartă.
- 10.7 Nerespectarea de către Concesionar a oricăror obligații contractuale nonfinanciare (cu titlu de exemplu: efectuarea anumitor investiții, etc.) obligă pe acesta la plata unei penalități de 0,1% calculate la valoarea redevenței anuale pentru fiecare zi de întârziere de la data împlinirii termenului de executare până la îndeplinirea efectivă și corectă a obligației.
- 10.8 Penalitățile mai sus menționate nu exclud dreptului Concedentului de a aduce la îndeplinire el însuși sau prin încheierea de convenții cu terți, acolo unde există posibilitatea, a oricărei obligații ce incubă Concesionarului și care nu a fost îndeplinită în termen. În toate situațiile în care Concedentul va îndeplini obligații contractuale care, potrivit prevederilor contractuale revin Concesionarului, acesta din urmă va suporta toate costurile directe sau indirecte cauzate ca urmare a încălcării obligațiilor asumate prin Contract și oricare dintre riscurile executării contractelor încheiate de către Concedent pentru Concesionar.
- 10.9 Concedentul va putea recupera costurile mai sus arătate în oricare dintre modalitățile prevăzute în Contract, inclusiv executând garanția constituită de Concesionar.
- 10.10 În cazul încetării anticipate a valabilității Contractului, prin reziliere din culpa Concesionarului, acesta va fi obligat, fără a lua în considerare alte drepturi sau măsuri reparatorii aflate la dispoziția Concedentului, la plata către Concedent a unei penalități egale cu:

- a) suma redevenței, a costurilor administrative și a costurilor proprii, pentru perioada cuprinsă între data rezilierii și data preluării în posesia efectivă a concedentului a bunului care a făcut obiectul concesiunii;
 - b) orice alte costuri suportate de Concedent în legătură cu rezilierea Contractului.
- 10.11 Nerespectarea de către Concesionar a obligației de predare a bunului/bunurilor concesionat/e, la expirarea duratei Concesiunii, indiferent de cauză, fără a reprezenta o prelungire a duratei Concesiunii, obligă pe acesta la plata către Concedent a unei penalități de întârziere egale cu dublul redevenței calculate pentru o lună, și a tuturor costurilor administrative și a celor proprii pentru fiecare lună sau partea din lună în care acesta continuă să folosească bunul/bunurile concesionat/e.
- 10.12 Denunțarea unilaterală a contractului, altfel decât în condițiile stabilite de art. 6.1 atrage, de asemenea, plata de daune-interese din partea denunțătorului.
- 10.13 Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de Concesionar cu excepția situațiilor prevăzute la art. 6.1 litera d).

ARTICOLUL XI

Litigii

- 11.1 Părțile vor încerca să soluționeze amiabil orice dispută dintre ele cu privire la prezentul Contract.
- 11.2 Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului Contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare.

ARTICOLUL XII

Modificarea contractului

- 12.1 Concedentul poate modifica, unilateral, partea reglementară a prezentului Contract, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.
- 12.2 În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, Concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire. În caz de dezacord între Concedent și Concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită Concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.
- 12.3 Clauzele convenite în completare nu pot contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în Caietul de sarcini.

ARTICOLUL XIII

Forța majoră

- 13.1 Nici una dintre Părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în prezentul Contract.
- 13.2 Forța majoră va putea fi invocată de către o Parte numai în condițiile în care sunt îndeplinite cumulativ cele de mai jos:
- a) Forța majoră este notificată în scris în termen de maxim 2 zile de la ivirea Forței majore, sau – dacă Forța majoră împiedică o comunicare scrisă – în termen de 1 zi de la încetarea efectelor Forței majore;
 - b) Forța majoră este probată în termen de cel mult 15 de zile de la încetarea efectelor Forței majore prin document oficial emis de către o autoritate competentă;
 - c) Partea care invocă Forța majoră nu înregistra obligații cu termen de executare depășit, indiferent dacă până la acea dată i-a fost ori nu i-a fost comunicată vreo notificare din partea contractantului;
 - d) Partea care invocă Forța majoră a luat toate măsurile necesare și posibile în mod rezonabil pentru limitarea consecințelor negative ale Forței majore;
 - e) Forța majoră este singura cauză ori cauza determinantă a neexecutării obligațiilor contractuale.
- 13.3 Orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră sunt în sarcina Concesionarului.

ARTICOLUL XIV **Notificări**

- 14.1 Orice corespondență sau notificare cu privire la prezentul Contract se va face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin fax, e-mail sau predată personal la următoarele coordonate:

ORAȘUL SULINA

Str. I nr. 180

În atenția: _____

Telefon: _____

Fax: _____

CONCESIONAR

Str. _____

În atenția: _____

Telefon: _____

Fax: _____

- 14.2 În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- 14.3 În cazul în care are loc o schimbare în adresa Părților (inclusiv număr de telefon sau de fax) așa cum sunt menționate în prezentul Contract, atunci fiecare Parte va notifica cealaltă Parte

În acest sens în termen de 3 zile de la o asemenea schimbare. Data efectivă a oricărei corespondențe va fi data primirii, ce va fi dovedită de Partea căreia i s-a adresat corespondența respectivă.

- 14.4 Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre Părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

ARTICOLUL XV

Alte clauze

- 15.1 Prezentul Contract a fost semnat în două (2) exemplare originale în limba română (unul pentru fiecare Parte). Oricare Parte poate face aranjamentele necesare pentru a obține traduceri în altă limbă, legalizate, în cazul în care acestea sunt necesare în scopul înregistrării acestui Contract la cererea autorităților relevante. Părțile convin să accepte negocierea unui text contractual rezonabil pentru modificarea, suplimentarea ori substituirea oricăror asemenea prevederi nevalabile, ilegale sau neaplicabile cu prevederi legale, aplicabile și valabile, care să producă, pe cât posibil, rezultatul economic intenționat anterior de către părți.
- 15.2 Prezentul contract, împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul sau, reprezentând voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- 15.3 În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă ca ea a renunțat la acest drept al său.
- 15.4 Nici o prevedere a prezentului contract nu va fi interpretată în sensul constituirii unui parteneriat sau asociere în participațiune de către părți.
- 15.5 Neexecutarea sau întârzierea de către oricare parte contractantă de a-și exercita anumite drepturi în cadrul prezentului contract, nu echivalează cu renunțarea la aceste drepturi sau cu o încurajare tacită a încălcării contractului.
- 15.6 Prezentul contract este destinat exclusiv beneficiului părților semnatare; nici o clauză a acestui contract nu va fi interpretată ca instituind drepturi sau obligații în sarcina altor persoane decât părțile contractului, în afara de cazurile expres stipulate.
- 15.7 Încetarea prezentului contract nu va avea ca efect degrevarea de obligații a părților în cazul în care, prin natura lor, obligațiile respective rămân în vigoare și după încetarea contractului. De asemenea, părțile rămân răspunzătoare pentru orice fapte/ acte întreprinse de către o parte pe perioada desfășurării contractului ale căror rezultate care s-ar ivi după încetarea contractului și care ar avea efecte prejudiciabile pentru cealaltă parte.

Constituie Anexe ale prezentului Contract:

- Anexa nr.1 – Documentația de atribuire a concesiunii care cuprinde și Caietul de sarcini;
- Anexa nr.2 - Programul de investiții pe 3 ani angajat de concesionar, conform ofertei;
- Anexa nr.3 – Procesul - Verbal de predare a obiectului Concesiunii.

CONCEDENT
CONSILIUL LOCAL SULINA-

legal reprezentat prin
PRIMAR
Maria BĂLAN

CONCESIONAR

legal reprezentat prin