



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
ORAȘUL ÎNSURĂȚEI
CONSILIUL LOCAL

*Str.Șoseaua Brăilei nr. 18, telefon 0239 660312, fax 0239 660480,
e-mail: primariainsuratei@yahoo.com*

HOTĂRÂREA NR.40
din 07.08.2025

privind aprobarea concesiunii, prin atribuire directă către Societatea Națională "Casa Română de Comerț Agroalimentar UNIREA"-S.A., societate pe acțiuni de interes național, cu capital integral de stat, a bunului imobil – teren în suprafață de 40.000 mp, categorie de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, identificat cadastral nr. 93492, înscris în Cartea Funciară nr. 93492/Însurăței, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și aflat în administrarea Consiliului Local al Orașului Însurăței, județul Brăila, în scopul edificării unei construcții cu destinație Centru Logistic și Depozit Frigorific de Fructe și Legume în orașul Însurăței, județul Brăila

Consiliul Local al Orașului Însurăței, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară, azi data de mai sus,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului orașului Însurăței, înregistrat la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr. 8132/31.07.2025;
- raportul comun de specialitate al Serviciului financiar contabil și al compartimentului proiecte și achiziții publice înregistrat la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr.8133/31.07.2025;
- raportul compartimentului de urbanism înregistrat la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr. 8151/31.07.2025;
- raportul compartimentului juridic înregistrat la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr. 8134/31.07.2025;
- avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Însurăței, județul Brăila;
- aducerea la cunoștință publică a Proiectului de Hotărâre, prin anunțul publicat pe pagina web a autorității publice și la sediul acesteia, nr. 7512/15.07.2025;

Analizând:

- cererea formulată de către Societatea Națională "Casa Română de Comerț Agroalimentar UNIREA"-S.A. nr. 6772/16.07.2025 înregistrată la Primăria Orașului Însurăței cu nr. 7622/17.07.2025, prin care solicită atribuirea unui imobil-teren pentru realizarea investiției descrisă;
- prevederile H.G. nr.933/2018 privind înființarea Societății Naționale "Casa Română de Comerț Agroalimentar UNIREA"-S.A., societate pe acțiuni de interes național, cu capital integral de stat, al cărui scop îl constituie, în principal, organizarea și desfășurarea comerțului cu ridicata și cu amănuntul, în depozite și magazine specializate, piețe și târguri, cu mărfuri agricole: cereale, legume-fructe, carne, lactate, ouă și altele asemenea, precum și operațiuni de import-export cu această categorie de mărfuri; în acest scop Societatea Națională, organizează rețele proprii de achiziție, procesare primară și industrială, precum și centre logistice, rețele de vânzare în țară și în străinătate;
- prevederile HCL nr. 53/2010 privind însușirea inventarului domeniului privat al UAT oraș Însurăței;
- extrasul de Carte Funciară nr. 93492 Însurăței;

- raportul de evaluare nr. 8064/29.07.2025 elaborat de către Iorga Mihaela, evaluator membru titular ANEVAR ;

În baza temeiurilor juridice:

- art.108, lit.b), art. 303 alin.(5), art.354-355 coroborate cu prevederile 362 alin.(1) și (3) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art.315 alin.(1)-(5) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează:
*„(1) Prin excepție de la prevederile art. 312 alin. (1), bunurile proprietate publică pot fi concesionate prin atribuire directă companiilor naționale, societăților naționale sau societăților aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea entităților prevăzute la art. 303 alin. (3) - (5), care au fost înființate prin reorganizarea regiilor autonome și care au ca obiect principal de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivelor bunuri, dar numai până la finalizarea privatizării acestora, precum și prin hotărâre a Guvernului pentru societățile cu capital integral sau majoritar de stat care și-au asumat anterior trecerii bunului în proprietatea publică diverse obligații juridice pentru aceste bunuri, pe perioada existenței acestor obligații, caz în care dispozițiile art. 308 alin. (2) și art. 309 - 312 nu se aplică.
 (2)... (5)”*
- art. 871- 873 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 13 alin.(1)-(2), art.15 lit.a) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, redactate astfel:

„(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

Art.15- Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

- a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora; ”*

În scopul realizării unui mecanism comercial funcțional care să conducă la valorificarea superioară a resurselor și producției agricole locale, prin organizarea de rețele proprii de achiziție, procesare primară și industrială, precum și centre logistice, rețele de vânzare în țară și străinătate, facilitând astfel accesul fermierilor locali la marii retaileri; investiție ce va conduce și la crearea de locuri de muncă pentru locuitorii orașului Însurăței;

În considerarea faptului că toate aceste elemente vizează interesul public local prin asigurarea de către autoritățile publice locale din orașul Însurăței a condițiilor necesare dezvoltării economico-sociale a orașului Însurăței, precum și punerea în valoare, în interesul colectivității locale a terenului, se impune necesitatea adoptării acestei reglementări;

Proiectul de hotărâre propus are caracter individual, context în care nu sunt incidente dispozițiile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c) și alin.(14), art. 139, alin.(1), alin.(3) lit.g), art.140 alin.(1), art. 196 alin.(1), lit.a), art.197, art.198 alin.(1) și alin.(2), art.240 și art.243 alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1-(1) Se aprobă concesionarea, prin atribuire directă către Societatea Națională “Casa Română de Comerț Agroalimentar UNIREA”-S.A., societate pe acțiuni de interes național, cu capital integral de stat, a bunului imobil – teren în suprafață de 40.000 mp, categorie de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, identificat cadastral nr. 93492, înscris

în Cartea Funciară nr. 93492/Însurăței, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și aflat în administrarea Consiliului Local al Orașului Însurăței, județul Brăila.

(2) Pe terenul prevăzut la alin.(1) se va edifica o construcție cu destinație Centru Logistic și Depozit Frigorific de Fructe și Legume în orașul Însurăței, județul Brăila.

(3) Centru Logistic și Depozit Frigorific de Fructe și Legume în orașul Însurăței, județul Brăila, este un obiectiv de uz și/sau de interes public.

(4) Datele de identificare ale terenului sunt prevăzute în anexa nr.1 și este declarat bun de interes public local.

(5) Imobilul –teren prevăzut la alin.(1) are valoare de inventar în sumă de 235.752 lei și se concesionează prin atribuire directă, în conformitate cu dispozițiile art.315 alin.(1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ coroborate cu prevederile art.15 lit.a) din Legea nr.50/1990 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Art.2- Se aprobă raportul de evaluare a terenului întocmit de către Iorga Mihaela, evaluator membru titular ANEVAR, conform anexei nr.2.

Art.3- Se aprobă redevența lunară per total suprafață de teren, în sumă de 269 lei/lună, așa cum rezultă din raportul de evaluare prevăzut la art.2.

Art.4- Se aprobă documentația de atribuire care cuprinde elementele enumerate la art.313 alin.(1) lit.a), b), f) și g) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, conform anexei nr.3.

Art.5- (1) Durata concesiunii este durata existenței construcției, dar nu mai mult de 49 ani.

(2) Se acordă concesiunea, prin atribuire directă cu respectarea art. 315¹ din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, precum și a condițiilor prevăzute în contractul de concesiune anexat la prezenta hotărâre.

Art.6- Concesionarului, Societății Naționale “Casa Română de Comerț Agroalimentar UNIREA”-S.A, îi revine obligația obținerii avizelor și a îndeplinirii obligațiilor legale necesare obținerii autorizației de construire și a începerii construcției în termen de un an de la data atribuirii terenului.

Art.7- Concesionarul, Societatea Națională “Casa Română de Comerț Agroalimentar UNIREA”-S.A., folosește imobilul de natura terenului în conformitate cu destinația acestuia determinată prin prezenta hotărâre și contractul de concesiune și suportă cheltuielile de întreținere a acestuia potrivit destinației sale.

Art.8- Se aprobă contractul de concesiune care cuprinde elementele prevăzute la art.324-327 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, potrivit anexei nr.4.

Art.9-(1) Predarea -primirea imobilului prevăzut la art.1, liber de orice sarcini, se face la starea fizică existentă la momentul solicitării de preluare, pe bază de protocol încheiat între UAT oraș Însurăței, prin administrator Consiliul Local al orașului Însurăței și Societatea Națională “Casa Română de Comerț Agroalimentar UNIREA”-S.A., în termen de 30 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

(2) Terenul nu face obiectul unor litigii și nici obiectul restituirii conform legilor fondului funciar.

(3) Se împuternicește doamna Carșote Florentina, Primarul orașului Însurăței să semneze protocolul în numele unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și în interesul colectivității locale.

Art.10- Serviciul financiar contabil își va actualiza în mod corespunzător datele din evidența cantitativ-valorică și, împreună cu compartimentele de specialitate va opera modificările și completările corespunzătoare în anexele la Hotărârea Consiliului Local al orașului Însurăței privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței, județul Brăila.

Art.11- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Însurăței, responsabilul cu gestiunea patrimoniului, Serviciul financiar contabil și compartimentul de urbanism, din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Însurăței, județul Brăila.

ART.12.- La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului Local nr. 39 din 20.05.2024 privind darea în folosință gratuită întreprinderii publice cu capital integrat de stat, Societatea Națională "Casa Română de Comerț Agroalimentar UNIREA"-S.A., a imobilului – teren în suprafață de 40.000 mp, categorie de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, Tarla 162 Parcela 1263/1, identificat cadastral nr.79719, înscris în Cartea Funciară nr.79719/Însurăței, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței, în scopul înființării unui centru de colectare legume-fructe în orașul Însurăței, județul Brăila.

ART.13.-Anexele nr.1-4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.14.-Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință celor interesați și publicată pe pagina proprie de internet, prin grija secretarului general al orașului Însurăței și a administratorului rețelei electronice.

Aceasta hotărâre a fost adoptată cu respectarea cerințelor art.139 alin.(3) lit.g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 12 voturi "pentru", 1 vot "împotrivă" (doamna consilier local, Gheorghe Elena) și o "abținere" (domnul consilier local, Moraru Fănel) din numărul total de 14 consilieri locali prezenți. Numărul consilierilor locali în funcție 15.

**Președinte de ședință
consilier local,**

ALEXANDRU PAUL-ȘTEFAN



**Contrasemnează pentru legalitate
secretarul general al orașului Însurăței,**

PÎRLOG FĂNICA

DATE DE IDENTIFICARE
ale bunului imobil aflat în domeniul privat al oraşului Însurăţei

Număr Mijloc fix	Codul de clasificare	Denumirea imobilului	Date de identificare ale imobilului		Anul dobândirii sau dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică Baza legală/Denumire acte doveditoare	
			Descrierea tehnică pe scurt	Vecinătăți (după caz, pe scurt)				Adresa
156	9.2.1	Teren Agricol Intravilan	Teren în suprafață de 40000 mp.	Amplasament - Însurăței CV 162, P 1263/1, Lot 1 vecini: N = Teren U.A.T. oraș Însurăței, S = Teren U.A.T. oraș Însurăței, E = Teren U.A.T. oraș Însurăței V = E 584 (DN 21)	Orașul Însurăței, Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1	1991	235752,00	În domeniul privat al orașului Însurăței conform H.C.L. nr. 53/2010 privind însușirea inventarului domeniului privat al orașului Însurăței, județul Brăila. Cartea Funciară nr. 93492 Însurăței

IORGA MIHAELA -EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR

Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM

SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1

telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
ÎNSURĂȚEI

Nr. 8064

Ziua 29 Luna 07 Anul 2025

RAPORT
DE EVALUARE

Teren intravilan categoria arabil situat in Loc. Însurăței, Tarla 162, Parcela 1263/1, Lot 1, jud Braila avand datele si caracteristicile de mai jos:

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr.	Nr. CF	Suprafață teren (mp)		Tarla	Parcela	Drept de proprietate asupra terenului
cad		din acte	real masurat			
93492	93492	40.000	40.000	162	1263/1 Lot 1	Primaria Insuratei

Scopul evaluării - estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea constituirii unui drept de concesiune/superficie cu titlu oneros si estimarea valorii redeventei lunare/anuale

CLIENT: PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI

Data evaluarii: 24.07.2025

Data raportului: 28.07.2025

Data inspectiei : 24.07.2025

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate și nu vor fi transmise unuia sau mai multor terti, fara acordul scris și prealabil al evaluatorului.



piata PE O DURATA DE 49 DE ANI la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente (daca este cazul).”

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a suprafetei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

Calculul se va efectua pentru suprafata de 40.000 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	3.95 lei/m ²
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)	40,000.00
Valoare teren (lei)	158,200 lei
PRETUL DREPTULUI DE CONCESIUNE/ SUPERFICIE 49 ani	
Suprafacie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	0.08 lei/m ²
Suprafacie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	3,229 lei/an

Suprafacie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.0067 lei/m ² /luna
Suprafacie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	269 lei/luna

curs BNR la 24.07.2025	lei/euro	5,0692
------------------------	----------	--------

4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie sa respecte urmatoarele principii:

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

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare a valorii finale, fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia (calitatea) si cantitatea informatiilor. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode.

Adecvarea:



Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 40/07.08.2025

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE DIRECTĂ

privind concesionarea prin atribuire direct a unui teren intravilan în suprafață de 40.000 mp., categoria de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, județul Brăila, conform H.C.L. nr. 3 din 28.01.2021 (privind aprobarea Planului urbanistic General și a Regulamentului local de urbanism ale unității administrativ – teritoriale oraș Însurăței, județul Brăila) și a H.C.L. nr. 10 din 25.02.2021 (privind completarea H.C.L. nr. 3/28.01.2021 privind aprobarea P.U.G. și R.L.U. ale U.A.T. oraș Însurăței, județul Brăila), identificat cadastral în Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, înscris în Cartea Funciară nr. 93492 Însurăței, aparținând domeniului privat al unității administrativ – teritoriale oraș Însurăței, județul Brăila conform H.C.L. nr. 53 din 15.07.2010 privind însușirea inventarului domeniului privat al orașului Însurăței, județul Brăila, către Societatea Națională "Casa Română de Comerț Agroalimentar UNIREA" S.A., societate pe acțiuni de interes Național, cu capital integral de stat.

1. Informații generale privind concedentul

- a) Denumirea: Unitatea Administrativ – Teritorială oraș Însurăței, județul Brăila;
- b) Codul de identificare fiscal (C.I.F.): 4721220;
- c) Sediul: strada Șoseaua Brailei, nr. 18, oraș Însurăței, județul Brăila;
- d) Datele de contact: tel. 0239660312, fax 0239660480, e-mail primariainsuratei@yahoo.com;
- e) Persoana de contact: - Responsabil din punct de vedere al patrimoniului: Caragață George
- Referent urbanism: Alexandru Emilia

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare

Procedura de concesionare prin atribuire directă se desfășoară conform ART. 315*) privind Atribuirea directă "(1) Prin excepție de la prevederile art. 312 alin. (1), bunurile proprietate publică pot fi concesionate prin atribuire directă companiilor naționale, societăților naționale sau societăților aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea entităților prevăzute la art. 303 alin. (3) - (5), care au fost înființate prin reorganizarea regiilor autonome și care au ca obiect principal de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivelor bunuri, dar numai până la finalizarea privatizării acestora, precum și prin hotărâre a Guvernului pentru societățile cu capital integral sau majoritar de stat care și-au asumat anterior trecerii bunului în proprietatea publică diverse obligații juridice pentru aceste bunuri, pe perioada existenței acestor obligații, caz în care dispozițiile art. 308 alin. (2) și art. 309 - 312 nu se aplică.

(2) În cazul prevăzut la alin. (1) nu este necesară întocmirea studiului de oportunitate.

(3) În cazul atribuirii directe nu se întocmește caietul de sarcini, iar documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin elementele enumerate la art. 313 alin. (1) lit. a), b), f) și g).

(4) Concesionarea prevăzută la alin. (1) se aprobă prin hotărâre a Guvernului, a consiliilor locale, județene sau a Consiliului General al Municipiului București, după caz.

(5) În măsura în care se constată că exploatarea bunului ce face obiectul concesiunii prevăzute la alin. (1) implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, concesionarul bunului are obligația de a încheia contracte pe care, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să le califice conform legislației privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii.”, din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrative, cu prevederile și completările ulterioare.

Obiectul concesiunii îl constituie bunul imobil – teren în suprafață de 40.000 mp., categoria de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, județul Brăila, , conform H.C.L. nr. 3 din 28.01.2021(privind aprobarea Planului urbanistic General și a Regulamentului local de urbanism ale unității administrativ – teritoriale oraș Însurăței, județul Brăila) și a H.C.L. nr. 10 din 25.02.2021(privind completarea H.C.L. nr.3/28.01.2021 privind aprobarea P.U.G. și R.L.U. ale U.A.T. oraș Însurăței, județul Brăila), identificat cadastral în Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, înscris în Cartea Funciară nr. 93492 Însurăței, aparținând domeniului privat al unității administrativ – teritoriale oraș Însurăței, județul Brăila conform H.C.L. nr. 53 din 15.07.2010 privind însușirea inventarului domeniului privat al orașului Însurăței, județul Brăila.

Terenul concesionat va fi exploatat de către Societatea Națională “Casa Română de Comerț Agroalimentar UNIREA” S.A., societate pe acțiuni de interes Național, cu capital integral de stat, în vederea realizării obiectivului cu destinația “CENTRU LOGISTIC ȘI DEPOZIT FRIGORIFIC DE FRUCTE ȘI LEGUME”, care va avea capacitatea de stocare, condiționare, ulterior livrare și în paralel procesare, pe zona de legume – fructe.

Durata contractului de concesiune se încheie pe perioada existenței și funcționalității investițiilor, dar nu mai mult de 49 ani, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la art. 326 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și a obligațiilor prevăzute în prezentul contract și intră în vigoare la data semnării contractului.

Redevența și plata redevenței – valoarea redevenței este de 269lei/lună total suprafață – 3229 lei/an total suprafață conform raportului de evaluare a terenului înregistrat sub nr. 8064/29.07.2025, întocmit de IORGA MIHAELA- EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR și aprobat prin hotărârea consiliului local al orașului Însurăței, județul Brăila, la care se adaugă taxa pe teren, potrivit prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal. Redevența se va indexa anual, în funcție de rata inflației, pe baza datelor comunicate de Direcția Regională de Statistică Brăila și se plătește la termenele prevăzute de Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal similar plății impozitului pe teren.

Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu gratuit, în contul indicat de concedent, o sumă egală cu redevența pe un an. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a legislației de drept comun .

Plata redevenței se va efectua la casieria Primăria orașului Însurăței în numerar sau în contul proprietarului: nr. RO69TREZ15221300205XXXXX, deschis la TREZORERIA Însurăței.

Pentru neplata în termen a redevenței și a taxei pe teren se datorează dobânzi și penalități de întârziere, potrivit legislației fiscale și a codului civil.

Neplata redevenței timp de 3 (trei) luni consecutiv, conduce la rezilierea de drept a contractului.

3. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Eventuale litigii ce se pot ivi între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă, iar când acest lucru nu este posibil, rezolvarea lor se va face prin sesizarea instanței judecătorești de la sediul Concedentului

Forța majoră constatată prin mijloace specifice exonerează partea ce o invocă de obligațiile asumate prin prezentul contract. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia prin scrisoare însoțită de acte doveditoare confirmate de autoritățile abilitate.

4. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

a) Drepturile părților

Drepturile concesionarului

Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului de concesiune.

Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și a obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Concesionarul poate subconcesiona bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit art. 315¹ din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Drepturile concedentului

Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Concedentul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

b) Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului

Concesionarului îi revine obligația obținerii avizelor și a îndeplinirii obligațiilor legale necesare obținerii autorizației de construire și a începerii construcției în termen de 1 an de la data atribuirii terenului. În cazuri excepționale, prin prezentarea documentelor justificative, termenul poate fi prelungit, cu acordul ambelor părți.

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Concesionarului îi incumbă obligația de a folosi imobilul-teren în conformitate cu destinația acestuia, determinată prin H.C.L. și prezentul contract de concesiune.

Concesionarul suportă cheltuielile de întreținere ale a bunului ce face obiectul prezentului contract de concesiune.

Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

Concesionarul este obligat să achite redevența și taxa pe teren, potrivit Codului Fiscal.

Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.)

La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

Concesionarul este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului, PSI ȘI SSM.

La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei, până la preluarea acestuia de către concedent.

Să realizeze lucrările de construcție cu respectarea prevederilor legale în vigoare, în domeniul urbanismului și al amenajării teritoriale, protecției mediului, protecției sociale, accesibilitate, precum și altor acte normative incidente.

Lucrările de construire se vor considera finalizate numai la data încheierii procesului-verbal de recepție la finalizarea lucrărilor.

Toate demersurile necesare obținerii autorizației de construire (întocmirea proiectului, obținerea certificatului de urbanism, obținerea tuturor avizelor necesare emiterii autorizației de construire, întocmire documentație PUD și/sau PUZ, etc) se vor efectua de către concesionar cu sprijinul concedentului, în calitate de proprietar al terenului.

Titularul autorizației de construire va fi concesionarul - SN Casa Română de Comerț Agroalimentar Unirea S.A., toate diligențele obținerii autorizației de construire vor fi făcute de către concesionar, pe seama U.A.T. oraș Însurăței și toate cheltuielile ocazionate de obținerea autorizației de construire, elaborarea proiectului, executarea lucrărilor de construcție, modernizare ca și cele necesare întreținerii Centrului Logistic și Depozitului Frigorific de Fructe și Legume pe toată durata contractului de concesiune vor fi suportate integral de concesionar.

Să organizeze și să desfășoare în Centrul Logistic și Depozitul Frigorific de Fructe și Legume activitatea comercială după obținerea, pe cheltuiala sa, a tuturor avizelor și autorizațiilor legale și de funcționare pentru desfășurarea activității;

Să realizeze mecanismul comercial funcțional care să conducă la valorificarea superioară a resurselor și producției agricole locale, prin organizarea de rețele proprii de achiziție, procesare primară și industrială, precum și centre logistice, rețele de vânzare în țară și străinătate, care să faciliteze astfel accesul fermierilor locali la marii retaileri.

Să asigure crearea de locuri de muncă și angajarea salariaților din rândul locuitorilor orașului Însurăței, în conformitatea cu legislația muncii.

Să exploateze Centrul și toate celelalte bunuri construite și necesare desfășurării activității cu bună credință și să asigure luarea tuturor măsurilor P.S.I., în conformitate cu prevederile legale, în sensul reglementării lucrului cu foc deschis, fumatului, întreținerii instalației electrice, instruirii personalului propriu, asigurării mijloacelor inițiale de stingere cu pulbere și/sau spumă chimică, depozitării și evacuării deșeurilor combustibile, menținerii libere a căilor de acces în zona spațiului deținut, păstrarea raportului normal între volumul încăperii și volumul de marfă, etc;

Să execute pe speze proprii toate intervențiile de reparații la construcții și instalații și să le mențină în bună stare de funcționare pe toată durata contractului;

Să nu execute nici un fel de construcții, modificări interioare fără autorizațiile cerute de lege;

Prin efectul prezentului contract, orice construcții, îmbunătățiri, transformări s-ar efectua de către concesionar în Centru și în celelalte construcții edificate pe cheltuiala acestuia, nu vor rămâne bunuri câștigate terenului la încetarea contractului.

Sarcina fiscală privind taxa pe teren îi revine concesionarului în totalitate, pe toată perioada derulării prezentului contract;

Să organizeze activitatea comercială în Centru și în celelalte spații ca un punct de lucru distinct, separat de restul activităților sale.

În cazul în care concesionarul beneficiază de utilități prin intermediul concedentului, acesta va achita până la data de 15 inclusiv a lunii în care se efectuează facturarea, contravaloarea consumului de utilități (apă rece, energie electrică, cheltuieli de salubritate și alte cheltuieli justificate) pentru luna anterioară. Emiterea facturii pentru consumul de utilități se va efectua în primele 5 zile lucrătoare ale lunii. Neplata în termen a sumelor datorate cu titlul de contravaloare utilități atrage obligarea concesionarului la plata unor penalități în cuantum de 0,01% pe zi de întârziere.

Să mențină curățenia în Centru și în celelalte spații, să nu depoziteze și să colecteze gunoarie decât în spațiile special amenajate și, de asemenea, să respecte toate normele de salubritate, dezinsecție, dezinsecție și deratizare în vigoare.

Obligațiile concedentului

Să pună la dispoziția concesionarului, pe baza unui Proces-Verbal de predare-primire terenul în suprafață de 40.000 mp, Tarla 162, Parcela 1263/1, identificat cu nr. cadastral 79719, înscris în CF nr. 79719, liber de orice sarcini, racordat și bransat la toate utilitățile necesare desfășurării activității, respectiv, apă, energie electrică, gaze, canalizare și acces la drumul public, fără

restricționări de tonaj, precum și toate documentele de deținere a terenului, obiect al contractului de concesiune.

Să pună la dispoziția concesionarului extras de Carte Funciară, acte de proprietate, studiu geodezic pentru teren.

Să sprijine pe concesionar în vederea obținerii tuturor avizelor necesare emiterii autorizației de construire, întocmire documentație PUD și/sau PUZ, etc).

Să constituie o Comisie cu reprezentanți ai U.A.T. oraș Însurăței și ai concesionarului pentru predarea/primirea documentației de proprietate a terenului și pentru identificarea terenului la fața locului.

Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

c) Încetarea contractului de concesiune

Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la data încetării activității;
- b) în situația în care concesionarul nu își îndeplinește obligația obținerii avizelor și a îndeplinirii obligațiilor legale necesare obținerii autorizației de construire și a începerii construcției în termen de 1 an de la data atribuirii terenului, contractul încetează de drept;
- c) în situația în care nu creează și nu autorizează mecanismul comercial funcțional care să conducă la valorificarea superioară a resurselor și producției agricole locale, prin organizarea de rețele proprii de achiziție, procesare primară și industrială, precum și centre logistice, rețele de vânzare în țară sau străinătate;
- d) înainte de expirarea perioadei pentru care s-a contractat, prin acordul părților;
- e) în caz de forță majoră;
- f) prin reziliere, în caz de neîndeplinire culpabilă a obligațiilor asumate de oricare dintre părți;
- g) în cazul în care concesionarul nu îndeplinește întocmai și la timp oricare dintre obligațiile de plată, timp de 120 de zile consecutiv, a utilităților ce îi revin;
- h) prin denunțarea unilaterală, ocazie cu care părțile se obligă să notifice încetarea contractului cu acordarea unui termen de preaviz de 120 de zile;
- i) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- j) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu notificarea prealabilă a concesionarului;
- k) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- l) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- m) 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;
- n) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur – teren în suprafața de 40.000 mp categorie de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, identificat cadastral cu nr. 93492, înscris în Cartea Funciară nr. 93492 Însurăței;

b) bunuri proprii.

În cazul în care concedentul înțelege să denunțe contractul de concesiune înainte de încetarea activității, acesta va fi obligat să repare prejudiciul suferit din această cauză de concesionar, reprezentând contravaloarea investițiilor realizate și profitul nerealizat, excepție făcând denunțarea

contractului de concesiune înainte de încetarea activității concesionarului atunci când interesul național sau local o impune.

În cazul denunțării de către concesionar a contractului, acesta va fi obligat să plătească toate cheltuielile de natura despăgubirilor însoțite de documente doveditoare și plata utilităților la zi, în conformitate cu legislația dreptului comun și cea fiscală și să elibereze terenul într-un termen de 120 de zile.

d) Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Responsabilitățile de mediu cad în sarcina concesionarului.

e) Clauze speciale

Centrul Logistic și de Depozitare, precum și celelalte spații edificate de concesionar pot fi înstrăinate, închiriate, subînchiriate și pot face obiectul unor contracte de locație de gestiune sau asociere între concesionar și terți sau oricaror altor forme contractuale fără acordul U.A.T. oraș Însurăței.

Centrul de colectare și celelalte spații edificate de concesionar vor fi de la momentul efectuării recepției la terminarea lucrărilor și vor rămâne proprietatea concesionarului, acesta asigurând resursele financiare pentru efectuarea construcției, a modernizării și exploatarei.

**ȘEF SERVICIU FINANCIAR
CONTABIL,
LIPAN MARIOARA**

**INSPECTOR DE SPECIALITATE
PROIECTE ȘI ACHIZIȚII PUBLICE
CARAGAȚĂ GEORGE**

**REFERENT
URBANISM
ALEXANDRU EMILIA**

**CONSILIER JURIDIC,
ROADEVIN NICOLETA-DENISA**



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
ORAȘUL ÎNSURĂȚEI
CONSILIUL LOCAL

Str. Șoseaua Brăilei nr. 18, telefon: 0239 660312, fax: 0239 660480

e-mail: primariainsuratei@yahoo.com

ANEXA NR.4
LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL NR. 40 /07.08.2025

CONTRACT DE CONCESIUNE

Capitolul I. Părțile contractante

Unitatea Administrativ-Teritorială a orașului Însurăței (U.A.T.), cu sediul în strada Șoseaua Brăilei nr. 18, orașul Însurăței, județul Brăila, telefon: 0239660312, fax: 0239660480, cod unic de înregistrare fiscală 4721220, cont virament RO69TREZ15221300205XXXXX, deschis la Trezoreria orașului Însurăței, reprezentată legal prin: doamna Carșote Florentina - Primar, în calitate de **CONCIDENT**, pe de o parte,

Și

Societatea Națională „Casa Română de Comerț Agroalimentar Unirea” S.A. (denumită în cele ce urmează Casa Unirea), cu sediul în București, Str. Petricani nr. 9A, Clădirea de Birouri Administrativ 2, Parter, Incinta Romsilva, sector 2, cod poștal 023841, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/123/2019, având Cod de Identificare Fiscală RO40379770, email: contact@casa-unirea.ro, tel. 0769 226 310, reprezentată legal prin și având domiciliul ales pentru comunicarea tuturor actelor la sediul reprezentantului convențional SCPA PSBH Popescu, Nicolau & Asociații, în București, str. Remus, nr. 1-3, etaj 5, sector 3, persoana însărcinată cu primirea corespondenței fiind doamna Beatrice Ilieș în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte.

La data stabilită de părțile semnatare, la sediul proprietarului bunului din orașul Însurăței, str. Șoseaua Brăilei, nr. 18, pentru punerea în executare în concret a prevederilor Hotărârii Consiliului Local al orașului Însurăței nr. 40 /07.08.2025, părțile antementionate au convenit încheierea prezentului contract de concesiune.

În temeiul prezentului contract de concesiune a unui bun imobil, proprietate privată a U.A.T. oraș Însurăței, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil-teren ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de concedent.

Capitolul II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1.(1) Obiectul contractului de concesiune îl constituie atribuirea directă a bunului imobil – teren în suprafață de 40.000 mp, categorie de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, identificat cadastral cu nr. 93492, înscris în Cartea Funciară nr. 93492 Însurăței,

aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și aflat în administrarea Consiliului Local al orașului Însurăței, județul Brăila.

(2) Datele de identificare ale terenului sunt prevăzute în anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 40 /07.08.2025, constituind anexă la prezentul contract.

(3) Obiectivul stabilit de concedent constă în obligația concesionarului de a edifica, cu respectarea legislației în domeniul urbanismului și al amenajării teritoriului, precum și a altor acte normative incidente în materie, pe terenul care face obiectul prezentului contractul de concesiune construcții cu destinație CENTRU LOGISTIC ȘI DEPOZIT FRIGORIFIC DE FRUCTE ȘI LEGUME, având următoarele caracteristici:

- a) depozit frigorific de tip parter;
- b) suprafață de aproximativ 3500 mp;
- c) spații de condiționare, uscare și congelare rapidă;
- d) celule refrigerare, reprezentând minimum 50% din suprafață;
- e) celule ULO;
- f) panouri fotovoltaice 250 kv, plus stocare;
- g) tunel coacere legume;
- h) celule CO2;
- i) soft gestionare depozit;
- j) sisteme de cântărire.

(4) În derularea contractului de concesiune, vor fi utilizate următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: imobil-teren în suprafață de 40.000 mp, categorie de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, identificat cadastral cu nr. 93492, înscris în Cartea Funciară nr. 93492 Însurăței, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței;

b) bunurile proprii.

(5) Predarea-primirea bunului se face pe bază de process-verbal, anexă la prezentul contract.

Capitolul III. Termenul

Art. 2. Contractul de concesiune se încheie pe perioada existenței și funcționalității investițiilor, dar nu mai mult de 49 ani, cu respectarea clauzelor convenite de părțile contractante, precum și a dispozițiilor prevăzute la art. 325-326 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul IV. Redevența

Art. 3.(1) Valoarea redevenței este de 0,006 lei/mp/lună, respectiv, 269 lei/lună pentru totalul suprafeței, la care se adaugă taxa pe teren, potrivit prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

(2) Redevența se va indexa anual, în funcție de rata inflației, pe baza datelor comunicate de Direcția Regională de Statistică Brăila și se plătește la termenele prevăzute de Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal similar plății impozitului pe teren.

Art.4.(1) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu gratuit, în contul indicat de concedent, o sumă egală cu redevența pe un an.

(2) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a legislației de drept comun .

Capitolul V. Plata redevenței

Art. 5. (1) Plata redevenței se va efectua astfel:

- casieria unității: **Primăria orașului Însurăței** - în numerar;
- contul proprietarului: nr. RO69TREZ15221300205XXXXX, deschis la **TREZORERIA Însurăței**

(2) Pentru neplata în termen a redevenței și a taxei pe teren se datorează dobânzi și penalități de întârziere, potrivit legislației fiscale și a codului civil.

(3) Neplata redevenței timp de 3 (trei) luni consecutiv, conduce la rezilierea de drept a contractului.

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR sunt convenite de părțile contractante și reglementate de prevederile art. 325-326 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

Art. 6. (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și a obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

(3) Concesionarul poate subconcesiona bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit art. 315¹ din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Drepturile concedentului

Art.7.(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

Capitolul VII. Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului

Art. 8. (1) Concesionarului îi revine obligația obținerii avizelor și a îndeplinirii obligațiilor legale necesare obținerii autorizației de construire și a începrii construcției în termen de 1 an de la data atribuirii terenului. În cazuri excepționale, prin prezentarea documentelor justificative, termenul poate fi prelungit, cu acordul ambelor părți.

(2) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(3) Concesionarului îi incumbă obligația de a folosi imobilul-teren în conformitate cu destinația acestuia, determinată prin H.C.L. și prezentul contract de concesiune.

(4) Concesionarul suportă cheltuielile de întreținere ale a bunului ce face obiectul prezentului contract de concesiune.

(5) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(6) Concesionarul este obligat să achite redevența și taxa pe teren, potrivit Codului Fiscal.

(7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.)

(8) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(9) Concesionarul este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului, PSI ȘI SSM.

(10) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât atingere la termen,excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării, până la preluarea acestuia de către concedent.

(11) Să realizeze lucrările de construcție cu respectarea prevederilor legale în vigoare, în domeniul urbanismului și al amenajării teritoriale, protecției mediului, protecției sociale, accesibilitate, precum și altor acte normative incidente.

(12) Lucrările de construire se vor considera finalizate numai la data încheierii procesului-verbal de recepție la finalizarea lucrărilor.

(13) Toate demersurile necesare obținerii autorizației de construire (întocmirea proiectului, obținerea certificatului de urbanism, obținerea tuturor avizelor necesare emiterii autorizației de construire, întocmire documentație PUD și/sau PUZ, etc) se vor efectua de către concesionar cu sprijinul concedentului, în calitate de proprietar al terenului.

(14) Titularul autorizației de construire va fi concesionarul - SN Casa Română de Comerț Agroalimentar Unirea S.A., toate diligențele obținerii autorizației de construire vor fi făcute de către concesionar, pe seama U.A.T. oraș Însurăței și toate cheltuielile ocazionate de obținerea autorizației de construire, elaborarea proiectului, executarea lucrărilor de construcție, modernizare ca și cele necesare întreținerii Centrului Logistic și Depozitului Frigorific de Fructe și Legume pe toată durata contractului de concesiune vor fi suportate integral de concesionar.

(15) Să organizeze și să desfășoare în Centrul Logistic și Depozitul Frigorific de Fructe și Legume activitatea comercială după obținerea, pe cheltuiala sa, a tuturor avizelor și autorizațiilor legale și de funcționare pentru desfășurarea activității;

(16) Să realizeze mecanismul comercial funcțional care să conducă la valorificarea superioară a resurselor și producției agricole locale, prin organizarea de rețele proprii de achiziție, procesare primară

și industrială, precum și centre logistice, rețele de vânzare în țară și străinătate, care să faciliteze astfel accesul fermierilor locali la marii retaileri.

(17) Să asigure crearea de locuri de muncă și angajarea salariaților din rândul locuitorilor orașului Însurăței, în conformitatea cu legislația muncii.

(18) Să exploateze Centrul și toate celelalte bunuri construite și necesare desfășurării activității cu bună credință și să asigure luarea tuturor măsurilor P.S.I., în conformitate cu prevederile legale, în sensul reglementării lucrului cu foc deschis, fumatului, întreținerii instalației electrice, instruirii personalului propriu, asigurării mijloacelor inițiale de stingere cu pulbere și/sau spumă chimică, depozitării și evacuării deșeurilor combustibile, menținerii libere a căilor de acces în zona spațiului deținut, păstrarea raportului normal între volumul încăperii și volumul de marfă, etc;

(19) Să execute pe speze proprii toate intervențiile de reparații la construcții și instalații și să le mențină în bună stare de funcționare pe toată durata contractului;

(20) Să nu execute nici un fel de construcții, modificări interioare fără autorizațiile cerute de lege;

(21) Prin efectul prezentului contract, orice construcții, îmbunătățiri, transformări s-ar efectua de către concesionar în Centru și în celelalte construcții edificate pe cheltuiala acestuia, nu vor rămâne bunuri câștigate terenului la încetarea contractului.

(22) Sarcina fiscală privind taxa pe teren îi revine concesionarului în totalitate, pe toată perioada derulării prezentului contract;

(23) Să organizeze activitatea comercială în Centru și în celelalte spații ca un punct de lucru distinct, separat de restul activităților sale.

(24) În cazul în care concesionarul beneficiază de utilități prin intermediul concedentului, acesta va achita până la data de 15 inclusiv a lunii în care se efectuează facturarea, contravaloarea consumului de utilități (apă rece, energie electrică, cheltuieli de salubritate și alte cheltuieli justificate) pentru luna anterioară. Emiterea facturii pentru consumul de utilități se va efectua în primele 5 zile lucrătoare ale lunii. Neplata în termen a sumelor datorate cu titlul de contravaloare utilități atrage obligarea concesionarului la plata unor penalități în cuantum de 0,01% pe zi de întârziere.

(25) Să mențină curățenia în Centru și în celelalte spații, să nu depoziteze și să colecteze gunoarie decât în spațiile special amenajate și, de asemenea, să respecte toate normele de salubritate, dezinsecție, dezinsecție și deratizare în vigoare.

Obligațiile concedentului

Art. 9. (1) Să pună la dispoziția concesionarului, pe baza unui Proces-Verbal de predare-primire terenul în suprafață de 40.000 mp, Tarla 162, Parcela 1263/1, identificat cu nr. cadastral 79719, înscris în CF nr. 79719, liber de orice sarcini, racordat și branșat la toate utilitățile necesare desfășurării activității, respectiv, apă, energie electrică, gaze, canalizare și acces la drumul public, fără restricționări de tonaj, precum și toate documentele de deținere a terenului, obiect al contractului de concesiune.

(2) Să pună la dispoziția concesionarului extras de Carte Funciară, acte de proprietate, studiu geodezic pentru teren.

(3) Să sprijine pe concesionar în vederea obținerii tuturor avizelor necesare emiterii autorizației de construire, întocmire documentație PUD și/sau PUZ, etc).

(4) Să constituie o Comisie cu reprezentanți ai U.A.T. oraș Însurăței și ai concesionarului pentru predarea/primirea documentației de proprietate a terenului și pentru identificarea terenului la fața locului.

(5) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(6) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(7) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Capitolul VIII. Încetarea contractului de concesiune

Art. 10. (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la data încetării activității;
- b) în situația în care concesionarul nu își îndeplinește obligația obținerii avizelor și a îndeplinirii obligațiilor legale necesare obținerii autorizației de construire și a începerii construcției în termen de 1 an de la data atribuirii terenului, contractul încetează de drept;
- c) în situația în care nu creează și nu autorizează mecanismul comercial funcțional care să conducă la valorificarea superioară a resurselor și producției agricole locale, prin organizarea de rețele proprii de achiziție, procesare primară și industrială, precum și centre logistice, rețele de vânzare în țară sau străinătate;
- d) înainte de expirarea perioadei pentru care s-a contractat, prin acordul părților;
- e) în caz de forță majoră;
- f) prin reziliere, în caz de neîndeplinire culpabilă a obligațiilor asumate de oricare dintre părți;
- g) în cazul în care concesionarul nu îndeplinește întocmai și la timp oricare dintre obligațiile de plată, timp de 120 de zile consecutiv, a utilităților ce îi revin;
- h) prin denunțarea unilaterală, ocazie cu care părțile se obligă să notifice încetarea contractului cu acordarea unui termen de preaviz de 120 de zile;
- i) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- j) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu notificarea prealabilă a concesionarului;
- k) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- l) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- m) 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;
- n) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur – teren în suprafața de 40.000 mp categorie de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, identificat cadastral cu nr. 93492, înscris în Cartea Funciară nr. 93492 Însurăței;
- b) bunuri proprii.

Art. 11. În cazul în care concedentul înțelege să denunțe contractul de concesiune înainte de încetarea activității, acesta va fi obligat să repare prejudiciul suferit din această cauză de concesionar, reprezentând contravaloarea investițiilor realizate și profitul nerealizat, excepție făcând denunțarea contractului de concesiune înainte de încetarea activității concesionarului atunci când interesul național sau local o impune.

Art. 12. În cazul denunțării de către concesionar a contractului, acesta va fi obligat să plătească toate cheltuielile de natura despăgubirilor însoțite de documente doveditoare și plata utilităților la zi, în conformitate cu legislația dreptului comun și cea fiscală și să elibereze terenul într-un termen de 120 de zile.

Capitolul IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Proprietar și concesionar

Art. 13. Responsabilitățile de mediu cad în sarcina concesionarului.

Capitolul X. Răspunderea contractuală

Art. 14. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Capitolul XI. Litigii. Forța majoră.

Art. 15. Eventuale litigii ce se pot ivi între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă, iar când acest lucru nu este posibil, rezolvarea lor se va face prin sesizarea instanței judecătorești de la sediul Concedentului.

Art. 16. Forța majoră constatată prin mijloace specifice exonerează partea ce o invocă de obligațiile asumate prin prezentul contract.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia prin scrisoare însoțită de acte doveditoare confirmate de autoritățile abilitate .

Capitolul XII. Clauze speciale

Art. 17. Centrul Logistic și de Depozitare, precum și celelalte spații edificate de concesionar pot fi înstrăinate, închiriate, subînchiriate și pot face obiectul unor contracte de locație de gestiune sau asociere între concesionar și terți sau oricaror altor forme contractuale fără acordul U.A.T. oraș Însurăței.

Art. 18. Centrul de colectare și celelalte spații edificate de concesionar vor fi de la momentul efectuării recepției la terminarea lucrărilor și vor rămâne proprietatea concesionarului, acesta asigurând resursele financiare pentru efectuarea construcției, a modernizării și exploatării.

Capitolul XIII. Administrarea

Art. 19.(1) Pe toată durata contractului, concesionarul va fi unic administrator al activității proprii Centrului și a celorlalte spații.

(2) Pe toată durata contractului, concesionarul poate subconcesiona terenul în condițiile art.315[^]1 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Capitolul XIV. Clauze finale

Art. 20. Drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul contract se vor putea completa și modifica prin încheierea de acte adiționale.

Capitolul XV. Definiții

Art. 21.(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Art. 22. Fac parte integrantă din prezentul contract, anexele nr. 1-4.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 exemplare.

CONCENDENT,

U.A.T. oraș Însurăței
Prin reprezentant,
Primar,
CARȘOTE FLORENTINA

Șef Serviciu financiar-contabil,
Lipan Marioara

Consilier juridic,
Roadevin Nicoleta-Denisa

CONCESIONAR,

SN Casa Romană de Comerț Agroalimentar Unirea SA
Prin director general,