



SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



ISO 37001
LL-C (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683

Nr. 170113/09.07.2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE

pentru modificarea si completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 42 din 28.02.2023 privind aprobarea contractării unei/unor finanțări rambursabile externe în valoare de până la 53.000.000 Euro, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 5 al Municipiului București, înregistrat cu nr. 170112/09.07.2025;
- Raportul comun de specialitate întocmit de Direcția Generală de Investiții și Direcția Economică, înregistrat cu nr. DI_145/09.07.2025;
- Avizul Comisiei pentru Buget, Finanțe, Taxe Locale, Fonduri Europene și alte activități economice;
- Avizul Comisiei juridice, de disciplină, apărarea ordinii publice și respectarea drepturilor și libertăților cetățenești;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 5 nr. 42 din 28.02.2023 privind aprobarea contractării unei/unor finanțări rambursabile externe în valoare de până la 53.000.000 Euro, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- art. 1 alin. (5), art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- art. 9 paragraful 8 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 7 alin. (2), precum și art. 1166 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la contracte;
- art. 155 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. d) și art. 166 alin. (2) lit. d) și alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 13 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 64/2007 privind datoria publică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 109/2008, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 20, alin. (1), lit. "f" și "g", art. 61-66 și art. 76¹ din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 2 lit. c), k), p), art. 5 alin. (1), art. 6, 9 și 10 din Ordonanța Guvernului nr. 119/1999 privind controlul intern/managerial și controlul financiar preventiv, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 9/2007 privind constituirea, componența și funcționarea Comisiei de autorizare a împrumuturilor locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 29, alin. (1), lit. "f" din Legea achizițiilor publice nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 59 și art. 60 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Oferta indicativă de finanțare emisă de Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE/ CEB) și înregistrată la Sectorul 5 al Municipiului București sub nr. 125492 din data de 16.01.2024, actualizată și înregistrată la Sectorul 5 al Municipiului București sub nr. 150625 din data de 19.03.2024 pentru suma de 53.000.000 euro;
- Oferta indicativă de finanțare emisă de Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE/ CEB) și înregistrată la Sectorul 5 al Municipiului București sub nr. 166099 din data de 26.06.2025, pentru suma de 83.000.000 euro;

Constatând necesitatea de a asigura resursele financiare pentru realizarea investițiilor publice de interes local, a căror documentație tehnico-economică a fost aprobată prin Hotărâri ale Consiliului Local Sector 5;

În temeiul prevederilor art.136, art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. b), art. 166 alin. (2) lit. d), alin. (4), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Se aprobă modificarea titlului Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 42/28.02.2023, cu modificările și completările ulterioare, și va avea următorul conținut:

„Hotărâre privind aprobarea contractării unei/unor finanțări rambursabile externe în valoare de până la 83.000.000 Euro”

Art. II. Se aprobă modificarea articolului 1 al Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 42/28.02.2023, cu modificările și completările ulterioare, și va avea următorul conținut:

„Art. 1. Se aprobă contractarea directă a unei/unor finanțări rambursabile externe în valoare totală de până la 83.000.000 euro, de la Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei, în baza garanțiilor proprii, cu o maturitate de până la 25 ani, din care o perioadă de grație de până la 2 ani și o perioadă de tragere de până la 3 ani, pentru fiecare tranșă trasă din finanțările rambursabile (împrumuturile contractate), precum și termenii de referință ai acestor finanțări rambursabile externe (term sheet), comunicați de Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei, atașați în copie, precum și traducere certificată de un traducător autorizat, ca Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.”

Art. III. Se aprobă modificarea articolului 2 lit. a) al Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 42/28.02.2023, cu modificările și completările ulterioare, și va avea următorul conținut:

„Art. 2. Contractarea finanțării/finanțărilor rambursabile prevăzute la art. 1 se face pentru:

- a) finanțarea și/sau cofinanțarea proiectelor de investiții publice de interes local, inclusiv a celor ce beneficiază de fonduri externe nerambursabile de la Uniunea Europeană, respectiv suma de până la 63.000.000 Euro;”*

Art. IV. Se aprobă modificarea articolului 3 al Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 42/28.02.2023, cu modificările și completările ulterioare, și va avea următorul conținut:

„Art. 3. Finanțarea rambursabilă externă aprobată prin prezenta hotărâre poate fi contractată de către Sectorul 5 al Municipiului București sub formă mai multor împrumuturi (contracte de finanțare) distincte, fără ca valoarea totală a finanțării/finanțărilor contractate să depășească 83.000.000 Euro. Valoarea împrumutului/ fiecărui împrumut (contract de finanțare) distinct este stabilită la momentul negocierii și încheierii respectivului împrumut

(contract de finanțare), în conformitate cu autorizările de contractare primite din partea Comisiei de Autorizare a Împrumuturilor Locale.”

Art. V. Se aprobă modificarea Anexei nr. 1 a Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 42/28.02.2023, cu modificările și completările ulterioare, conform **Anexei nr. 1** la prezentul proiect de hotărâre.

Art. VI. Se aprobă modificarea și completarea Anexei nr. 2 a Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 42/28.02.2023, cu modificările și completările ulterioare, conform **Anexei nr. 2** la prezentul proiect de hotărâre.

Art. VII. Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 42/28.02.2023, cu modificările și completările ulterioare, rămân neschimbate.

Art. VIII. (1) Primarul Sectorului 5 al Municipiului București prin aparatul de specialitate, Direcția Generală de Investiții, Direcția Economică, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

(2) Serviciul de Evidență Acte Administrative va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București și se va asigura de aducerea la cunoștință publică prin publicarea pe pagina de internet www.sector5.ro.



Avizează
Secretar General al Sectorului 5
FLORIN MĂNUC



**SECTORUL 5
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



ISO 37001
LL-C (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683

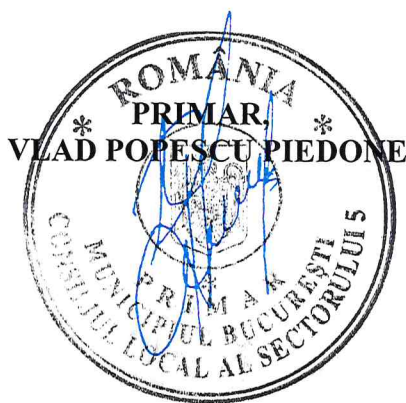
ANEXA 1 la PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 170113/09.07.2025

OFERTĂ INDICATIVĂ

– BANCA DE DEZVOLTARE A CONSILIULUI EUROPEI

PENTRU SUMA DE 83.000.000 EUR

- 11 file -





— COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK —
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE
Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei

Direcția pentru Împrumuturi și Dezvoltare Socială
Divizia Proiecte

**NU ESTE O OFERTĂ
EXCLUSIV ÎN VEDEREA
DEZBATERII**

Acest document nu constituie ofertă de nicio natură și nu creează nicio obligație pentru BDCE de a încheia un contract cu terțe părți, în condițiile prevăzute în prezentul document sau în alt mod

OFERTA INDICATIVĂ

1. Împrumutat: SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI („Sector 5”)
2. Creditor: Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE/CEB)
3. Credit: Facilitate de Finanțare a sectorului Public (FFP) – a se consulta Manualul pentru pregătirea și implementarea proiectelor Cap. 4.4.¹
4. Scop: Finanțare parțială a programului de investiții al Sectorului 5
5. Data aprobării: CA din Septembrie 2025

CONDIȚIILE PROIECTULUI

6. Eligibilitate: Proiectul propus este eligibil în următorul sector de acțiune BDCE: „Sectorul de Acțiune pentru dezvoltare urbană, rurală și regională”/„Urban, Rural and Regional Development Focus Sector”.
7. Beneficiari finali: Peste 300.000 de cetățeni ai Sectorului 5 și populația Bucureștiului, în ansamblu - 2,1 milioane de locuitori.
8. Activități care urmează să fie finanțate: Sprijinirea planului de investiții al Sectorului 5 referitor la:
(A) Componenta 1: eficiența energetică a clădirilor rezidențiale;
(B) Componenta 2: construirea de locuințe sociale;
(C) Componenta 3: renovarea instituțiilor de învățământ de stat.
9. Management: Răspunderea gestionării FFP revine Sectorului 5 al Municipiului București. FFP va fi gestionată de Sectorul 5, în cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5. Direcția Economică a Sectorului 5 va gestiona

¹ Manualul BDCE pentru Pregătirea și Implementarea Proiectelor, disponibil la următorul link: <https://coebank.org>. Acest document este sursa de referință de bază pentru toate activitățile legate de evaluarea, aprobarea, finanțarea și monitorizarea proiectelor prezentate Băncii.

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



- împrumutul, în ceea ce privește condițiile de tragere și plățile către contractanți.
10. Aspecte legate de achiziții: Lucrările, bunurile și serviciile finanțate de BDCE în cadrul FFP vor fi achiziționate în conformitate cu Secțiunea 2 din Ghidul BDCE privind Achizițiile (*CEB Procurement Guidelines*) și cu legislația română în materie de achiziții, care este aliniată cu directivele U.E. privind achizițiile.
 11. Aspecte de conformitate: Proiectul va intra sub incidența Recomandărilor FATF (*Grupul de Acțiune Financiară Internațională*) și a Directivei UE 2015/849/CE privind prevenirea spălării banilor.
 12. Aspecte care țin de garanțiile sociale și de mediu: Este de așteptat ca proiectul să respecte cerințele naționale și locale aplicabile în materie de sănătate, siguranță și mediu. Proiectul este încadrat la nivel moderat de risc.
 13. Considerații privind schimbările climatice: Este de așteptat ca proiectul să respecte prevederile Acordului de la Paris. Având în vedere dimensiunile considerabile ale Sectorului 5 și amplasamentele diferite ale clădirilor care intră sub incidența finanțării investiției din partea BDCE, este posibil ca riscurile de natură climatică să rămână ridicate la nivelul unora dintre amplasamentele sub-proiectelor, cu toate acestea, este de așteptat ca măsurile din Planul pentru Analiza și Acoperirea Riscurilor (*Risk Analysis and Coverage Plan*) să fie suficiente pentru a scădea riscul rezidual la un nivel acceptabil.
 14. Grafic de implementare: 2023-2027.
 15. Costuri eligibile: Investițiile care fac obiectul unui împrumut acordat de BDCE respectă Manualul, Capitolul 5.

Pentru claritate, Împrumutul acordat de BDCE poate fi alocat pentru acoperirea costurilor eligibile ante-menționate care au fost angajate, și, după caz, și plătite de către Împrumutat ulterior lunii ianuarie 2023 și cel târziu cu 18 luni înainte de semnarea Împrumutului și pre-finanțarea sa prin finanțare-punte aranjată/finanțări-punte aranjate de Împrumutat și/sau din fondurile proprii ale Împrumutatului, până când Împrumutul acordat de BDCE devine disponibil.
 16. Asistență tehnică: Nesolicitată.
 17. Plan de finanțare (milioane de Euro): Planul orientativ de finanțare a Proiectului (*Surse și Utilizări*) este prezentat mai jos:

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certifică exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



Surse	Mil. Euro*	%*
BDCE	83	43
Sector 5	78	40
Fonduri de la bugetul de stat	16,6	9
Fonduri UE	15,5	8
Total	193	100

Utilizări	Mil. Euro*	%*
C1. Eficiență energetică la nivelul clădirilor rezidențiale	132	68
C2. Construirea de locuințe sociale	25	13
C3.renovarea instituțiilor de învățământ de stat	26	19
	193	100

*Este posibil ca procentele să nu fie exacte, din cauza rotunjirii

Finanțarea maximă prin BDCE luată în considerare este 50% din costurile totale.

18. Indicatorii-cheie: Au fost conveniți și se vor regăsi în Acordul-cadru de împrumut (FLA).
19. Monitorizarea Proiectului BDCE: Monitorizarea FFP va fi efectuată în conformitate cu Politica BDCE de Împrumut și de Finanțare a Proiectelor.

CONDIȚIILE ÎMPRUMUTULUI

20. Tipul împrumutului: FFP
21. Intermediere: Nu se aplică
22. Valuta: Euro

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



LD 2177 Ad 1

23. Suma solicitată: 83.000.000
24. Structura: Durata medie estimată până la 14 ani, care corespunde unei scadențe maxime de până la 25 de ani, incluzând o perioadă de grație posibilă de maximum 2 ani. Fiecare Trageră de Tranșă poate avea o scadență și o structură diferite, în funcție de nevoile Sectorului 5 la momentul tragerii. BDCE oferă, de asemenea, flexibilitatea de a face aranjamente pentru anumite date de plată specifice care pot fi diferite sau identice pentru fiecare tranșă.
25. Ratele: Rate fixe sau variabile, urmează să se stabilească la momentul tragerii.
Ratele orientative la data de 25.06.2025 sunt:

Valută	83.000.000 Euro
Scadență	25 de ani
Structură	2 ani perioadă de grație, urmată de 23 de răscumpărări anuale, egale, începând cu finalul celui de-al 3-lea an
Împrumut cu rată variabilă	Ecart până la 3 luni EURIBOR ACT/360 +197 bp Ecart până la 6 luni EURIBOR ACT/360 +202 bp
Împrumut cu rată fixă	Rata pt. plăți ale dobânzii semestriale 30/360 4,88%

Vă rugăm să rețineți că ratele ante-menționate sunt la **limita inferioară** și **numai în scop orientativ**, în baza condițiilor de piață de la data prezentei Oferte Indicative. O astfel de **tarifare orientativă poate suferi modificări** și, sub nicio formă, nu va fi interpretată drept angajament ferm din partea BDCE de a pune la dispoziție Creditul (sau o parte aferentă acestuia) Împrumutatului, în aceste condiții de preț.

Ratele finale ale dobânzii pentru fiecare Tranșă care urmează să fie trasă în baza Împrumutului vor fi prezentate în documentația de trageră aplicabilă fiecărei astfel de Tranșe, care urmează să fie semnată de părți, în conformitate cu clauzele și condițiile documentației-cadru relevante privind împrumutul.

26. Comisioanele: Ratele includ toate costurile (*all-in*). BDCE nu percepe comisioane de angajament sau la semnare (*front-end*).
27. Disponibilitatea: Tragerile urmează să se efectueze între minimum două și un număr maxim de tranșe, pe care Împrumutatul și Creditorul urmează să îl stabilească de comun acord.

4

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



Prima tranșă nu poate depăși 50% din cuantumul împrumutului aprobat și va fi legată de alocarea împrumutului pe sub-proiectele identificate.

O nouă tranșă va putea fi trasă de îndată ce tranșa anterioară a fost alocată integral, iar raportarea aferentă a fost finalizată.

28. Data finalizării: 30/06/2028
29. Garanția/îmbunătățirea calității creditului: Garanție asupra veniturilor proprii ale Împrumutatului și ipotecă mobilă asupra conturilor, prin care se asigură îndeplinirea obligațiilor financiare ale Împrumutatului, sub incidența împrumutului, împreună cu orice alt acord, document, înștiințare, înregistrare și formalitate necesare pentru perfectarea, opozabilitatea și executarea respectivei garanții și a garanției reale.
30. Acorduri formale: Orientativ: Dispoziție privind Modificarea Adversă Semnificativă; Clauză Neplată (*Cross Default*); Gaj Negativ și prevederi pari passu (inclusiv clauza de includere și plată anticipată către terți);
Acorduri Formale Financiare:
Raport Total datorie/ Venituri Operaționale – cel mult de 135%;
Sold primar din exploatare la dobândă – cel puțin egal cu 150%;
Raport Serviciul Anual al Datoriei/ Venituri Proprii – cel mult 30%.
31. Recuperarea costului: Împrumutatul va suporta toate onorariile și costurile aferente emiterii de către consilierii juridici externi ai BDCE a avizului juridic privind calitatea și valabilitatea care confirmă existența, calitatea și autorizarea corespunzătoare a Împrumutatului de a semna și a-și îndeplini obligațiile care îi revin în conformitate cu documentația aferentă împrumutului și garanției care urmează să fie semnată în scopul acordării împrumutului; și, că astfel de documente au fost semnate corespunzător de către reprezentanții autorizați ai Împrumutatului și sunt valabile, obligatorii și executorii, în conformitate cu condițiile aferente, aplicabile în jurisdicția Împrumutatului.

CONSIDERENTE GENERALE

32. Declinarea răspunderii: Clauzele și condițiile descrise în prezenta includ doar cele mai importante aspecte. Toate detaliile suplimentare referitoare la Proiect, împrumut și clauzele aplicabile vor fi incluse în Documentația aferentă Împrumutului și Garanției care urmează să fie încheiată între Sectorul 5 și BDCE.
33. Următorii pași pentru rata de dobândă: Împrumutul propus este condiționat specific de următorii pași/termeni intermediari:

5

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.

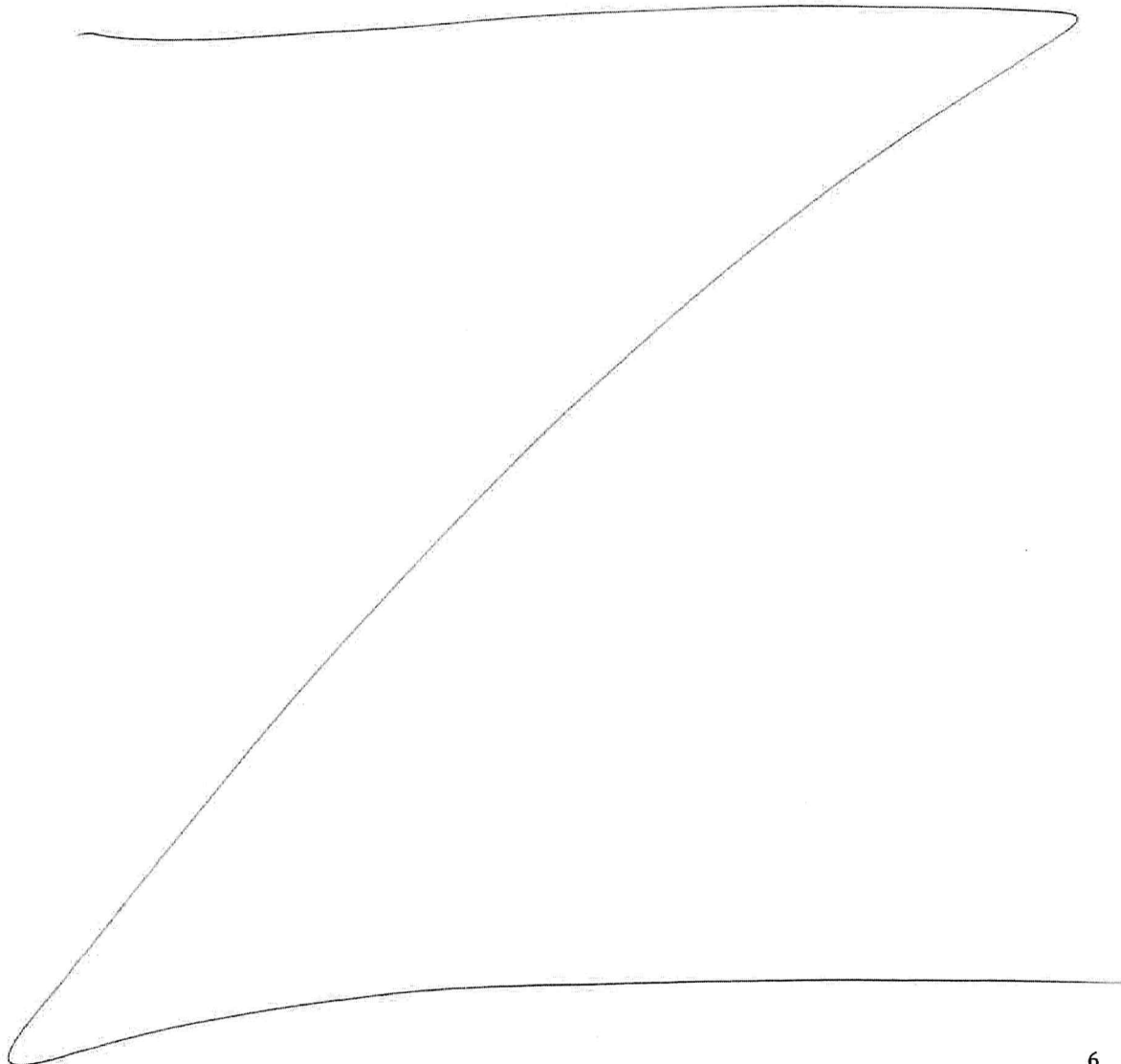


- O evaluare pozitivă a Sectorului 5 asupra prezentei Oferte Indicative;
- Un rezultat pozitiv al negocierilor pe marginea documentației aferente împrumutului și garanției;
- Existența tuturor celorlalte permise și autorizații pentru întocmirea și implementarea documentației aferente împrumutului și garanției.

34. Condiții suspensive

Cele uzuale pentru acest tip de tranzacție, inclusiv:

- Confirmarea alocării resurselor financiare care vin în completarea facilității acordate de BDCE;
- Avizul juridic al consultantului extern;



6

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.





NOT AN OFFER

FOR DISCUSSIONS PURPOSES ONLY

This document does not constitute an offer of any nature whatsoever; it does not create any binding obligations on CEB to enter into a contract with any third party on the terms set out in this document or otherwise.

Loans and Social Development Directorate
Projects Division

INDICATIVE TERM SHEET

1	Borrower	SECTOR 5 OF THE MUNICIPALITY OF BUCHAREST ("Sector 5")
2	Lender	Council of Europe Development Bank (CEB)
3	Facility	Public sector Financing Facility (PFF) – see Handbook Chapter 4.4 ¹
4	Purpose	Partial financing of Sector 5 investment program
5	Targeted Approval	September 2025 AC

PROJECT TERMS

6	Eligibility	The proposed project is eligible under the Urban, rural and regional development focus sector.
7	Final beneficiaries	More than 300,000 citizens of sector 5 and the Bucharest population as a whole: including 2.1 million inhabitants.
8	Activities to be financed	Support Sector 5 investment plan in: (A) Component 1: Energy efficiency in residential buildings; (B) Component 2: Construction of social housing; (C) Component 3: Renovation of public educational buildings.
9	Management	The PFF's management will be a responsibility of Sector 5 of Bucharest. The PFF will be managed by Sector 5, within the specialized apparatus of the Mayor of Sector 5. Sector 5 Economic Direction will manage the loan in terms of disbursements and payments to contractors.
10	Procurement aspects	Works, goods and services financed by CEB under the PFF will be procured in line with Section 2 of CEB's Procurement Guidelines and the Romanian procurement legislation, which is in line with EU procurement directives.
11	Compliance aspects	The project will be in line with FATF Recommendations and AML Directive (EU) 2015/849

¹ CEB Handbook for the Preparation and Implementation of Projects available at www.coebank.org. This document is the basic reference for all the activities related to the appraisal, approval, financing and monitoring of projects presented to the Bank.

- 12 Environmental and social safeguards Aspects The project is expected to comply with applicable national and local health, safety and environmental requirements. The project is considered of moderate risk.
- 13 Climate change considerations The Project is expected to be considered Paris aligned. Given the extent of Sector 5 and the diverse location of the buildings under the CEB investment, climate risks may remain high for some of the subproject locations, however the measures in the Risk Analysis and Coverage Plan are expected to be sufficient to lower residual risk to an acceptable level.
- 14 Implementation 2023-2027
- 15 Eligible costs Investments under the CEB loan are in compliance with the Handbook Chapter 5.

For the avoidance of doubt, CEB's Loan can be allocated to eligible costs referred to above that have been committed and if applicable also paid by the Borrower after January 2023 and no more than 18 months prior to the CEB Loan being entered into and pre-financed through bridge financing(s) arranged by the Borrower and/or the Borrower's own funds pending CEB Loan becoming available.

- 16 Technical assistance Not required.

- 17 Financing Plan The indicative Project financing plan (Sources and Uses) is presented below:

Sources	MEUR	%*
CEB	83	43
Sector 5	78	40
State budget funds	16,6	9
EU funds	15,5	8
TOTAL	193	100

Uses	MEUR	%*
C1. Energy efficiency in residential buildings	132	68
C2. Construction of social housing	25	13
C3. Renovation of public educational buildings	36	19
TOTAL	193	100

** Percentages may not add up, due to rounding*

- 18 Key indicators CEB maximum financing considered is 50% of the total eligible costs. Indicators have been agreed upon and will be reflected in the FLA.
- 19 CEB project monitoring Monitoring of the PFF will be carried out in line with CEB's Loan and Project Financing Policy

LOAN TERMS

- 20 Type PFF
- 21 Intermediation N/A
- 22 Currency euro
- 23 Amount 83,000,000
- 24 Structure Estimated average duration of up to 14 years, corresponding to a maximum tenor of up to 25 years including a maximum possible grace period of 2 years. Each Tranche Disbursement may have a different tenor and structure, depending on Sector 5 needs at the time of disbursement. CEB also offers the flexibility to arrange for specific payment dates which can be different or identical for each tranche.
- 25 Rates Fixed or floating to be determined at the time of the disbursement.

Indicative rates as of 25 June 2025 are:

Currency		EUR 83,000,000
Tenor		25 years
Structure		2 years grace, 23 equal annual redemptions beginning at the end of the 3rd year
Floating rate loan	Spread to 3 month EURIBOR ACT/360	+ 197 bp
	Spread to 6 month EURIBOR ACT/360	+ 202 bp
Fixed rate loan	Rate for semi-annual interest payments 30/360	4.88%

Please note that the above rates are floored and indicative only, based on market conditions as on the date of the present Indicative Term Sheet. Such indicative pricing is subject to possible adjustments and shall in no

event be deemed as a firm commitment from the CEB to make available the Loan (or any part thereto) to the Borrower under such pricing conditions.

Final interest rates for each Tranche to be disbursed under the Loan will be documented in the disbursement documentation applicable to each such Tranche, to be entered into by the parties in accordance with the terms and conditions of the relevant framework loan documentation

- | | | |
|----|------------------------------|---|
| 26 | Fees | The rates are “all-in”. CEB does not have commitment or front-end fees. |
| 27 | Availability | <p>Disbursements are to be made in a minimum of two and a maximum number of tranches to be mutually agreed upon with the Borrower.</p> <p>The first tranche may not exceed 50% of the approved loan amount and shall be linked to the allocation of the loan to the identified sub-projects.</p> <p>A new tranche can be disbursed once the previous one has been fully allocated and reporting completed.</p> |
| 28 | Closing date | 30/06/2028 |
| 29 | Guarantee/credit enhancement | Guarantee over the Borrower’s own income and movable mortgage over its accounts securing the performance of the Borrower’s financial obligations under the loan, together with any other agreement, document, notification, registration and formality necessary for the perfection, opposability and enforcement of said guarantee and security interest. |
| 30 | Covenants | <p>Indicatively: Material Adverse Change provision; Cross Default; Negative pledge and <i>Pari Passu</i> (including clause by inclusion and prepayment to third parties) provisions.</p> <p>Financial covenants:</p> <p>Total Debt / Operational Revenues – not more than 135%</p> <p>Primary Operating Balance / Interest – not less than or equal to 150%;</p> <p>Annual Debt Service / Own Revenues – not more than 30%.</p> |
| 31 | Cost Recovery | The Borrower shall bear all the fees and costs relating to the issue by the CEB’s external legal advisors of the capacity and validity legal opinion confirming the Borrower’s existence, capacity and due authorization to enter into, and perform its obligations under, the loan and security documentation to be entered into for the purposes of the loan; and, that such documentation have been duly executed by authorized representatives of the Borrower and is valid, binding and enforceable in accordance with its terms in the Borrower’s jurisdiction. |

GENERAL CONSIDERATIONS

- | | | |
|----|------------|--|
| 32 | Disclaimer | The terms and conditions as set out herein include only the most important ones. All further details regarding the Project, the loan and the applicable clauses will be contained in the loan and security documentation to be concluded between Sector 5 and CEB. |
|----|------------|--|

33 Next steps for loan instalment

The proposed Facility is specifically subject to the following milestones/next steps:

- A positive assessment of this Term Sheet by Sector 5.
- A positive result of the loan and security documentation negotiations.
- Existence of all other permits and authorisations required for the conclusion and implementation of the loan and security documentation

34 Conditions Precedent

Usual for this type of transaction, including:

- Confirmation of the allocation of the financial resources complementing CEB's facility
- External legal opinion

ANEXA 2 la PROIECTUL DE HOTĂRÂRE nr. 170113/09.07.2025

Lista obiectivelor de investiții finanțate din credit/credite externe

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

						LD 2177 credit/ credite CEB 53,000,000 EUR	LD 2177 Ad 1 credit CEB 30,000,000 EUR	
Nr. crt.	Obiectiv de investitii	HCL aprobare indicatori tehnico- economici / proiect	Valoarea de investitie/ proiect (RON, TVA inclus)	Alocare credit/ credite externe in echivalent a maximum 20 mil EUR, pentru refinantarea platilor efectuate din facilitatea revolving Raiffeisen Bank nr. 0014/ 2023 din 10.04.2023 (RON)	Alocare credit/ credite externe in echivalent a maximum 20 mil EUR, pentru refinantarea platilor efectuate din facilitatea revolving Raiffeisen Bank nr. 0014/ 2023 din 10.04.2023 (EUR)	Alocare credit/ credite externe in suma de 33 mil EUR pentru finantarea si/sau cofinantarea proiectelor de investitii (EUR)	Alocare credit/ credite externe in suma de 30 mil EUR pentru finantarea si/sau cofinantarea proiectelor de investitii (EUR)	
	8 Str. Lt. Col. Constantin Marinescu nr. 6, bl. A36		4,846,324 RON	1,241,787 RON	248,357 EUR			
	9 Str. Cobadin nr. 5 bl. P14, scara 1-Str. Petre Ispirescu nr. 10, bl.P14, scara 2-3		7,421,426 RON	-	- EUR			
	10 Str. Dobrun nr. 3, bl. M67, scara 1-2		5,861,712 RON	-	- EUR			
	11 Str. Dobrun nr. 4, bl. M57		7,046,404 RON	745,585 RON	149,117 EUR			
	12 Str. Făt Frumos nr. 5, bl. P12, scara 2		3,456,868 RON	-	- EUR			
	13 Str. Făt Frumos nr. 7, bl. P13, scara 1,2,3		8,328,133 RON	-	- EUR			
	14 Str. Făt Frumos nr. 10, bl. P15		13,490,247 RON	-	- EUR			
	15 Str. Glicinelor nr. 7, bl. M55, scara 1		3,529,362 RON	2,073,489 RON	414,698 EUR			
	16 Aleea Botorani nr. 8, bl. V84		7,991,248 RON	-	- EUR			
	17 Str. Mărganului nr. 26, bl. M 23A		4,973,816 RON	1,844,818 RON	368,964 EUR			
	18 Str. Caporal Mișcă Petre nr. 12, bl. M13		6,631,387 RON	2,631,426 RON	526,285 EUR			
	19 Str. Modoran Ene nr. 11, bl. M162		3,961,734 RON	-	- EUR			
	20 Aleea Podul Giurgiului nr 2, bl.7 FARADO		6,994,030 RON	4,004,873 RON	800,975 EUR			
	21 șos. Sălaj nr. 135, bl. 68		6,322,401 RON	1,347,946 RON	269,589 EUR			
	22 Str. Telița nr. 17, bl.121		4,166,375 RON	3,443,573 RON	688,715 EUR			
	23 str. Modoran Ene nr. 16, bl. M191		6,827,945 RON	-	- EUR			
	24 str. Iorga Gheorghe Sg. Nr. 3, bl. 59A		6,478,790 RON	-	- EUR			
	25 Str. Glicinelor nr. 12, bl. M51		108/ 30.08.2024	3,562,246 RON	2,167,124 RON	433,425 EUR		
	26 Str. Șerbota nr. 9, bl. V21			3,205,976 RON	1,561,468 RON	312,294 EUR		
	27 Str. Topolnița nr. 10, bl. M45			4,228,277 RON	1,704,631 RON	340,926 EUR		
	28 Str. Vasile Topliceanu nr. 15, bl. 42 B, scara 3	3,537,658 RON		930,221 RON	186,044 EUR			

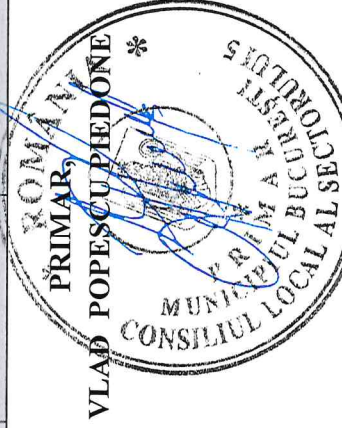
Nr. crt.	Obiectiv de investitii	HCL aprobare indicatori tehnico-economici / proiect	Valoarea de investitie/ proiect (RON, TVA inclus)	Alocare credit/ credite externe in echivalent a maximum 20 mil EUR, pentru refinantarea platilor efectuate din facilitatea revolving Raiffeisen Bank nr. 0014/ 2023 din 10.04.2023 (RON)	LD 2177 credit/ credite CEB 53,000,000 EUR		LD 2177 Ad 1 credit CEB 30,000,000 EUR
					Alocare credit/ credite externe in echivalent a maximum 20 mil EUR, pentru refinantarea platilor efectuate din facilitatea revolving Raiffeisen Bank nr. 0014/ 2023 din 10.04.2023 (EUR)	Alocare credit/ credite externe in suma de 33 mil EUR pentru finantarea si/sau cofinantarea proiectelor de investitii (EUR)	
29	Str. Făt Frumos nr. 8, bl. P16, scara A	HCL aprobare indicatori tehnico-economici / proiect	3,425,101 RON	1,372,171 RON	274,434 EUR	Alocare credit/ credite externe in suma de 33 mil EUR pentru finantarea si/sau cofinantarea proiectelor de investitii (EUR)	Alocare credit/ credite externe in suma de 30 mil EUR pentru finantarea si/sau cofinantarea proiectelor de investitii (EUR)
30	Str. Cobadin nr. 1 bl. P19 A		3,333,566 RON	1,380,398 RON	276,080 EUR		
31	Str. Ispirescu Petre nr. 6, bl. P 1 A		2,039,992 RON	909,414 RON	181,883 EUR		
32	Str. Dunavăi nr. 8, bl. 63		2,178,595 RON	1,130,282 RON	226,056 EUR		
33	Str. Ispirescu Petre nr. 17. bl. M214		5,127,248 RON	-	- EUR		
34	Str. Ispirescu Petre nr. 23, bl. M211		4,793,022 RON	-	- EUR		
35	Str. Ispirescu Petre nr. 25, bl. M210		4,798,695 RON	-	- EUR		
36	Str. Ispirescu Petre nr. 37, bl. M138		5,642,599 RON	-	- EUR		
37	Str. Ispirescu Petre nr. 38, bl. P 72 B		4,322,902 RON	-	- EUR		
38	Str. Ispirescu Petre nr. 39, bl. M137		4,254,791 RON	-	- EUR		
39	Str. Mărgeanului nr. 24, bl. M24		4,743,881 RON	-	- EUR		
40	Str. Mărgeanului nr. 28, bl. M 23		4,684,399 RON	-	- EUR		
41	Str. Caporal Mișcă Petre nr. 4, bl. M16		4,595,264 RON	-	- EUR		
42	Str. Dumbrava Noua nr. 11, Bl. M5, sc. 1, Str. Barca nr. 13, Bl. M5, sc. 2	44/ 24.04.2024	9,870,853 RON	1,158,317 RON	231,663 EUR	Alocare credit/ credite externe in suma de 33 mil EUR pentru finantarea si/sau cofinantarea proiectelor de investitii (EUR)	Alocare credit/ credite externe in suma de 30 mil EUR pentru finantarea si/sau cofinantarea proiectelor de investitii (EUR)
43	Str. Barca nr. 17, Bl. M8, sc. 1		4,849,707 RON	598,236 RON	119,647 EUR		
44	Str. Barca nr. 15, Bl. M6, sc. 1,2		9,410,189 RON	1,372,220 RON	274,444 EUR		
45	Str. Barca nr. 24, Bl. M106		4,456,832 RON	590,144 RON	118,029 EUR		
46	Str. Barca nr. 26, Bl. M105		4,530,814 RON	486,668 RON	97,334 EUR		
47	Str. Barca nr. 30, Bl. M103		4,759,318 RON	569,898 RON	113,980 EUR		
48	Str. Barnova nr. 11, Bl. M120		4,601,570 RON	420,259 RON	84,052 EUR		
49	Str. Barnova nr. 13, Bl. M120A		4,299,161 RON	351,636 RON	70,327 EUR		
50	Str. Barnova nr. 5, Bl. M117		4,739,111 RON	666,375 RON	133,275 EUR		

Nr. crt.	Obiectiv de investitii	HCL aprobare indicatori tehnico-economici / proiect	Valoarea de investitie/ proiect (RON, TVA inclus)	Alocare credit/ credite externe in echivalent a maximum 20 mil EUR, pentru refinantarea platilor efectuate din facilitatea revolving Raiffeisen Bank nr. 0014/ 2023 din 10.04.2023 (RON)	LD 2177 credit/ credite CEB 53,000,000 EUR		LD 2177 Ad 1 credit CEB 30,000,000 EUR
					Alocare credit/ credite externe in echivalent a maximum 20 mil EUR, pentru refinantarea platilor efectuate din facilitatea revolving Raiffeisen Bank nr. 0014/ 2023 din 10.04.2023 (EUR)	Alocare credit/ credite externe in suma de 33 mil EUR pentru finantarea si/sau cofinantarea proiectelor de investitii (EUR)	
51	Str. Buzoieni nr. 10, Bl. M40		4,634,135 RON	525,151 RON	105,030 EUR		Alocare credit/ credite externe in suma de 30 mil EUR pentru finantarea si/sau cofinantarea proiectelor de investitii (EUR)
52	Str. Buzoieni nr. 2, Bl. M76		4,915,676 RON	703,321 RON	140,664 EUR		
53	Str. Cobadin nr. 12, Bl. M202		3,763,516 RON	609,413 RON	121,883 EUR		
54	Str. Cobadin nr. 7, Bl. M209		3,647,781 RON	593,768 RON	118,754 EUR		
55	Str. Craisorului nr. 3, Bl. M136		5,044,005 RON	2,141,920 RON	428,384 EUR		
56	Str. Dobrun nr. 2, Bl. M58, Sc. 1,2		9,108,864 RON	2,295,474 RON	459,095 EUR		
57	Str. Caporal Misca Petre nr. 1, Bl. M82, sc. 1, Str. Dumbrava Noua nr. 10, Bl. M82, sc. 2		8,790,594 RON	1,506,667 RON	301,333 EUR		
58	Str. Caporal Misca Petre nr. 2, Bl. M 83, Sc. 1, Str. Dumbrava Noua nr. 12, Bl. M83, Sc. 2		10,188,880 RON	2,560,376 RON	512,075 EUR		
59	Str. Dumbrava Noua nr. 17, Bl. M121		4,819,982 RON	951,552 RON	190,310 EUR		
60	Str. Dumbrava Noua nr. 23, Bl. M 134A		4,293,221 RON	1,513,922 RON	302,784 EUR		
61	Str. Dumbrava Noua nr. 24, Bl. M206		4,787,995 RON	1,559,842 RON	311,968 EUR		
62	Str. Dumbrava Noua nr. 7, Bl. M17, Sc. 1, Str. Caporal Misca Petre nr. 3, Bl. M 17, Sc. 2		9,795,029 RON	2,009,298 RON	401,860 EUR		
63	Str. Dumbrava Noua nr. 8, Bl. M 81		6,099,254 RON	1,272,712 RON	254,542 EUR		
64	Str. Focsani nr. 1, Bl. M 188		4,654,079 RON	1,223,489 RON	244,698 EUR		
65	Str. Focsani nr. 5, Bl. M 181		7,945,170 RON	1,913,521 RON	382,704 EUR		
66	Str. Iancu Jianu nr. 5, Bl. M 176		3,283,674 RON	1,367,335 RON	273,467 EUR		
67	Str. Pribeagului nr. 1, Bl. 25		6,287,361 RON	2,514,962 RON	502,992 EUR		
68	Str. Iancu Jianu nr. 9, Bl. M 180	43/ 24.04.2024	4,224,634 RON	1,743,902 RON	348,780 EUR		
69	Str. Soldat Ilie Mihail nr. 9, Bl. M 131		4,112,304 RON	445,876 RON	89,175 EUR		

Nr. crt.	Obiectiv de investitii	HCL aprobare indicatori tehnico-economici / proiect	Valoarea de investitie/ proiect (RON, TVA inclus)	Alocare credit/ credite externe in echivalent a maximum 20 mil EUR, pentru refinantarea platilor efectuate din facilitatea revolving Raiffeisen Bank nr. 0014/ 2023 din 10.04.2023 (RON)	LD 2177 credit/ credite CEB 53,000,000 EUR		LD 2177 Ad 1 credit CEB 30,000,000 EUR
					Alocare credit/ credite externe in echivalent a maximum 20 mil EUR, pentru refinantarea platilor efectuate din facilitatea revolving Raiffeisen Bank nr. 0014/ 2023 din 10.04.2023 (EUR)	Alocare credit/ credite externe in suma de 33 mil EUR pentru finantarea si/sau cofinantarea proiectelor de investitii (EUR)	
70	Str. Sergent Major Gheorghe Iorga nr. 1, Bloc 59B, Sc. 1,2		7,339,734 RON	382,394 RON	76,479 EUR		Alocare credit/ credite externe in suma de 30 mil EUR pentru finantarea si/sau cofinantarea proiectelor de investitii (EUR)
71	Str. Corporal Misca Petre nr. 9, Bl. M 19		4,834,222 RON	216,929 RON	43,386 EUR		
72	Str. Soldat Ene Modoran nr. 1, Bl. 10C		3,419,902 RON	190,564 RON	38,113 EUR		
73	Str. Soldat Ene Modoran nr. 12, Bl. M 179		4,301,770 RON	280,915 RON	56,183 EUR		
74	Str. Soldat Ene Modoran nr. 15, Bl. M 174		4,105,226 RON	753,874 RON	150,775 EUR		
75	Str. Soldat Ene Modoran nr. 5, Bl. M 93A		4,246,549 RON	228,368 RON	45,674 EUR		
76	Str. Soldat Ene Modoran nr. 7, Bl. M 92, sc. 1,2		8,077,219 RON	1,756,574 RON	351,315 EUR		
77	Str. Soldat Ene Modoran nr. 8, Bl. M 89		8,134,964 RON	2,267,096 RON	453,419 EUR		
78	Str. Soldat Ene Modoran nr. 9, B. M 91		4,413,510 RON	1,397,577 RON	279,515 EUR		
79	Str. Soldat Ene Modoran nr. 13, Bl. M 169, sc. 1,2		7,935,069 RON	4,180,458 RON	836,092 EUR		
80	Str. Soldat Ene Modoran nr. 3, Bl. M 93B		4,455,514 RON	1,563,510 RON	312,702 EUR		
81	Str. Soldat Ene Modoran nr. 6, Bl. M 94, Sc. 1,2,3		11,109,096 RON	3,733,433 RON	746,687 EUR		
82	Aleea Radasenii nr. 2, Bl. 22		5,349,458 RON	2,902,825 RON	580,565 EUR		
83	Aleea Radasenii nr. 7, Bl. 27		7,926,229 RON	2,190,416 RON	438,083 EUR		
84	Str. Topolnita nr. 3, Bl. M 54		4,148,554 RON	1,176,319 RON	235,264 EUR		
85	Aleea Leresti nr. 2, Bl. A2, Sc. 1,2		2,428,606 RON	1,206,498 RON	241,300 EUR		
86	Aleea Ghimes nr. 2, Bl. 24		2,496,685 RON	-	- EUR		
87	Aleea Imasului nr. 5, Bl. 46-48, Sc. 3,4		2,672,377 RON	1,342,596 RON	268,519 EUR		
88	Str. Malcoci nr. 21, Bl. 40		9,235,487 RON	3,249,236 RON	649,847 EUR		
89	Str. Nasaud nr. 25, Bl. 95, sc. 1,2		6,865,908 RON	51,038 RON	10,208 EUR		

Nr. crt.	Obiectiv de investiții	HCL aprobare indicatori tehnico-economici / proiect	Valoarea de investitie/proiect (RON, TVA inclus)	Alocare credit/ credite externe in echivalent a maximum 20 mil EUR, pentru refinantarea platilor efectuate din facilitatea revolving Raiffeisen Bank nr. 0014/2023 din 10.04.2023 (RON)	Alocare credit/ credite externe in echivalent a maximum 20 mil EUR, pentru refinantarea platilor efectuate din facilitatea revolving Raiffeisen Bank nr. 0014/2023 din 10.04.2023 (EUR)	LD 2177 credit/ credite CEB 53,000,000 EUR	LD 2177 Ad 1 credit CEB 30,000,000 EUR
	Aleea Tulcea nr. 5, Bl. 126B, sc. 1,2	Str. Dunăvăt nr. 6, bl. 45C	6,586,053 RON	3,985,150 RON	797,030 EUR	Alocare credit/ credite externe in suma de 33 mil EUR pentru finantarea si/sau cofinantarea proiectelor de investitii (EUR)	Alocare credit/ credite externe in suma de 30 mil EUR pentru finantarea si/sau cofinantarea proiectelor de investitii (EUR)
			2,449,208 RON	-	- EUR		
			4,849,355 RON	-	- EUR		
			3,491,882 RON	-	- EUR		
			2,104,438 RON	-	- EUR		
			5,417,948 RON	-	- EUR		
			2,797,551 RON	-	- EUR		
			6,696,484 RON	-	- EUR		
			4,071,713 RON	-	- EUR		
			2,873,434 RON	-	- EUR		
3	Renovarea energetica a 14 cladiri rezidentiale multifamiliale din Sectorul 5, Municipiul Bucuresti, din care:	93/ 31.07.2024	115,359,522 RON	- RON	- EUR	- EUR	18,818,840 EUR
			6,345,471 RON				
			6,689,605 RON				
			6,181,638 RON				
			5,312,882 RON				
			7,138,702 RON				
			7,744,947 RON				
			14,863,620 RON				
			12,175,567 RON				
			12,341,066 RON				
	Soseaua Panduri nr. 27, Bl. P 3	24/ 27.02.2025	6,345,471 RON				
			6,689,605 RON				
			6,181,638 RON				
			5,312,882 RON				
			7,138,702 RON				
			7,744,947 RON				
			14,863,620 RON				
			12,175,567 RON				
			12,341,066 RON				
			12,341,066 RON				
	Calea Rahovei nr. 309 bl. 44 sc.1+2	187/ 19.12.2024	6,345,471 RON				
			6,689,605 RON				
			6,181,638 RON				
			5,312,882 RON				
			7,138,702 RON				
			7,744,947 RON				
			14,863,620 RON				
			12,175,567 RON				
			12,341,066 RON				
			12,341,066 RON				
	Calea Rahovei nr. 360 bl. 10A	187/ 19.12.2024	6,345,471 RON				
			6,689,605 RON				
			6,181,638 RON				
			5,312,882 RON				
			7,138,702 RON				
			7,744,947 RON				
			14,863,620 RON				
			12,175,567 RON				
			12,341,066 RON				
			12,341,066 RON				
	Soseaua Alexandriei nr. 18 bl. L5 sc. A+B	187/ 19.12.2024	6,345,471 RON				
			6,689,605 RON				
			6,181,638 RON				
			5,312,882 RON				
			7,138,702 RON				
			7,744,947 RON				
			14,863,620 RON				
			12,175,567 RON				
			12,341,066 RON				
			12,341,066 RON				

Nr. crt.	Obiectiv de investiții	HCL aprobare indicatori tehnico-economici / proiect	Valoarea de investiție/ proiect (RON, TVA inclus)	Alocare credit/ credite externe în echivalent a maximum 20 mil EUR, pentru refinanțarea platilor efectuate din facilitatea revolving Raiffeisen Bank nr. 0014/ 2023 din 10.04.2023 (RON)	LD 2177 credit/ credite CEB 53,000,000 EUR		LD 2177 Ad 1 credit CEB 30,000,000 EUR
					Alocare credit/ credite externe în echivalent a maximum 20 mil EUR, pentru refinanțarea platilor efectuate din facilitatea revolving Raiffeisen Bank nr. 0014/ 2023 din 10.04.2023 (EUR)	Alocare credit/ credite externe în suma de 33 mil EUR pentru finanțarea si/sau cofinanțarea proiectelor de investiții (EUR)	
4	Soseaua Alexandriei nr.2 bl. PC1		7,533,488 RON				
			8,106,955 RON				
			7,804,924 RON				
			7,547,734 RON				
			5,572,923 RON				
	Renovarea energetică / modernizare/ consolidare unitati de invatamant din Sectorul 5, Municipiul Bucuresti, din care:	162/ 17.10.2024	167,244,751 RON	- RON	- EUR	EUR 1,223,688	8,658,223 EUR
	1	42/31.03.2025	27,302,548 RON	- RON	- EUR	- EUR	1,499,327 EUR
	2	26/16.02.2024	99,776,894 RON	- RON	- EUR	1,223,688 EUR	3,925,834 EUR
	3	238/05.12.2023	25,916,655 RON	- RON	- EUR	- EUR	2,124,116 EUR
	4	239/05.12.2023	14,248,655 RON	- RON	- EUR	- EUR	1,108,946 EUR
	TOTAL I + II		964,683,108 RON	100,000,000 RON	20,000,000 EUR	33,000,000 EUR	30,000,000 EUR





SECTORUL 5
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



ISO 37001
LL-C (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683

Nr. 170112/09.07.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 42 din 28.02.2023 privind aprobarea contractării unei/unor finanțări rambursabile externe în valoare de până la 53.000.000 Euro, cu modificările și completările ulterioare

În baza Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 42 din 28.02.2023, cu modificările și completările ulterioare, a fost decisă contractarea sumei de până la 53.000.000 euro, aferentă unui program de investiții cu o valoare de 570.075.768 RON (echivalentul a 114 milioane euro, la cursul CNSP 1 EUR = 5 RON).

Împrumuturile în suma aprobată au fost contractate de la Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (CEB) astfel:

- Contract de împrumut LD 2177 din data de 12.09.2024 pentru un credit în sumă de 25.610.000 euro, tras în integralitate în octombrie-noiembrie 2024;
- Contract de împrumut LD 2177 din data de 16.12.2024 pentru un credit în sumă de 27.390.000 euro, tras în integralitate în luna decembrie 2024.

Obiectivele de investiții finanțate prin aceste împrumuturi sunt împărțite în două componente: C1. Eficiență energetică pentru un număr de 100 clădiri rezidențiale (blocuri de locuințe) și C2. Construirea de locuințe sociale nZEB.

Având în vedere buna colaborare cu Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei precum și nevoia Sectorului 5 de a asigura resurse financiare pentru alte proiecte de eficiență energetică, s-a discutat cu Banca posibilitatea extinderii programului de finanțare și suplimentarea valorii împrumutului cu suma de până la 30.000.000 euro.

Suma solicitată a fost corelată și cu plafonul maxim pe care îl poate accesa Sectorul 5, în cursul anului 2025 în baza Legii nr. 8/2025, pentru obiective de investiții publice de interes local (150.000.000 RON sau echivalent în altă monedă). În acest sens, au fost prezentate băncii proiectele pentru care se dorește alocarea sumei de 30.000.000 euro, astfel:

- Renovarea energetică a 14 clădiri rezidențiale multifamiliale din Sectorul 5, Municipiul București, cu o valoare totală de investiție de 115.359.522 RON aprobată prin HCL nr. 24/2025, HCL nr. 187/2024 și HCL nr. 162/2024, pentru care este alocată o sumă din credit de 18.818.840 EUR.
- Reabilitare și modernizare pentru 5 clădiri publice (școli și grădinițe) cu o valoare totală de investiții de 179.884.670 RON, pentru care este alocată o sumă din credit de 11.181.160 EUR:
- o Lucrări de reabilitare, eficientizare energetică și modernizare construcție existentă Școala Gimnazială Nr. 127, Str Munții Carpați, Nr. 68, Sector 5, București - Corp A pentru care sunt aprobați indicatorii tehnico-economici prin HCL nr. 42/2025 cu o valoare de investiție de 27,302,548 RON și o alocare din credit de 1,499,327 EUR;

- Lucrări de consolidare, reabilitare, supraetajare parțială și extindere Școala Gimnazială I.G.Duca, Șoseaua Panduri nr. 42 pentru care sunt aprobați indicatorii tehnico-economici prin HCL nr. 26/2024 cu o valoare de investiție de 99,776,894 RON și o alocare din credit de 3,925,834 EUR;
- Reabilitare și modernizare Școala Gimnazială Petrache Poenaru, Str. Bacău, nr. 1, Sector 5, București pentru care sunt aprobați indicatorii tehnico-economici prin HCL nr. 238/2023 cu o valoare de investiție de 25,916,655 RON și o alocare din credit de 2,124,116 EUR;
- Reabilitare și modernizare Școala Gimnazială Nr. 143, Str. Banu Mărăcine, nr. 16, Sector 5, București pentru care sunt aprobați indicatorii tehnico-economici prin HCL nr. 239/2023 cu o valoare de investiție de 14,248,655 RON și o alocare din credit de 1,108,946 EUR;
- Continuare lucrări, reabilitare corp clădire Grădinița nr. 269, modificare de temă și finalizare lucrări, de pe strada Constantin Miculescu nr. 12, Sector 5 pentru care sunt aprobați indicatorii tehnico-economici prin HCL nr. 59/2024 cu o valoare de investiție de 12,639,919 RON și o alocare din credit de 2,522,937 EUR;

Aceste proiecte sunt în diverse etape pentru contractarea unor surse nerambursabile atât de la bugetul de stat, cât și UE, în cadrul programelor: Program Național pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic (Școala Gimnazială Nr. 127 și Școala Gimnazială I.G. Duca), Administrația Fondului pentru Mediu (Școala Gimnazială Petrache Poenaru și Școala Gimnazială Nr. 143) și Programul Regional București-Ilfov 2021-2027 (Grădinița nr. 269). Pentru Grădinița nr. 269 a fost semnat contractul de finanțare înregistrat la Sectorul 5 cu nr. 166552/ 27.06.2025, prin Programul Regional București-Ilfov 2021-2027, valoarea totală nerambursabilă fiind de 10.239.332,45 lei. Sursele totale nerambursabile estimate pentru cele 5 unități de învățământ sunt în valoare de aproximativ 75 milioane RON.

Menționăm totodată că pentru un număr de 76 blocuri de locuințe din cele 100 cuprinse deja în program, s-au actualizat indicatorii tehnico-economici prin hotărâri aprobate în cursul anului 2024.

Având în vedere solicitarea Sectorului 5, CEB a transmis o ofertă indicativă actualizată pentru suma de 83.000.000 euro, reflectând majorarea creditului ce poate fi acordat în anul 2025, de 30.000.000 euro, precum și cotațiile de dobândă la data de 25.05.2025, ce vor fi indicative pentru suma rămasă de contractat și utilizat. Oferta a fost înregistrată de Sectorul 5 sub nr. 166099/26.06.2025.

Astfel, programul finanțat de CEB va avea următoarea structură:

Surse	Milioane EUR	%	Utilizări	Milioane EUR	%
CEB	83	43%	C1. Eficiență energetică la nivelul clădirilor rezidențiale	132	68%
Sectorul 5	78	40%			
Subvenții de la bugetul de stat	16,6	9%	C2. Construirea de locuințe sociale	25	13%
Fonduri UE nerambursabile	15,5	8%	C3. Renovarea instituțiilor de învățământ de stat	36	19%
Total	193	100%	Total	193	100%

Cu referire la alocarea creditului deja contractat și tras în anul 2024, de 53.000.000 euro, intervin următoarele modificări la nivelul contractului de credit nr. LD 2177 din data de 16.12.2024, pentru un împrumut în sumă de 27.390.000 euro, ce a fost tras în integralitate în luna decembrie 2024, în vederea renovării energetice a blocurilor de locuințe din sector.

Creditul a fost convertit în lei în data de 23.12.2024, la cursul de schimb valutar negociat 1 euro = 4,968 lei, rezultând astfel un disponibil de 136.073.520 lei. Pana la data prezenta au fost efectuate transferuri din credit pentru plăți către furnizori în cuantum de 129.994.238,19 lei, fără a mai fi necesare sume suplimentare pentru finalizarea acestor unități locative.

În acest context, suma rămasă de 6.079.281,81 lei, echivalentul a 1.223.688 euro, se dorește a fi relocată către una din cele 5 unități de învățământ cu cea mai mare valoare de investiție de 99.776.894 RON, respectiv pentru „Lucrări de consolidare, reabilitare, supraetajare parțială și extindere Școala Gimnazială I.G. Duca, Șoseaua Panduri nr. 42”. Astfel, creditul CEB alocat pentru acest proiect devine 5.144.475 euro.

Având în vedere Raportul comun de specialitate al Direcției Generale de Investiții și al Direcției Economice și ținând cont că facilitatea/ facilitățile se pot contracta cu respectarea limitei de îndatorare anuale de 30% din media veniturilor proprii pe ultimii trei ani,

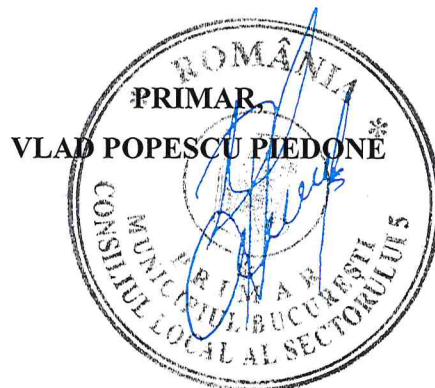
Propunem prin prezenta:

- Suplimentarea sumei aferentă finanțării ce pot fi contractate în baza HCL nr. 42/2023 cu modificările ulterioare, de la 53.000.000 euro la suma de 83.000.000 euro;
- Înlocuirea Anexei nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Sector 5 nr. 42/28.02.2023, cu modificările și completările ulterioare, prevăzută la art. 1, respectiv termenii de referință ai finanțării rambursabile externe (term sheet) pentru suma de 53.000.000 euro cu termenii de referință ai finanțării rambursabile externe (term sheet) pentru suma de 83.000.000 euro, comunicați de Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei în data de 25.06.2025, atașați în copie, precum și traducere certificată de un traducător autorizat;
- Înlocuirea Anexei nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local Sector 5 nr. 42/28.02.2023, cu modificările și completările ulterioare, prevăzută la art. 2, ca urmare a:
 - Actualizării valorilor de investiție aprobate pentru blocurile de locuințe prevăzute la pozițiile:
 - de la 25 la 41 conform HCL nr. 108/30.08.2024
 - de la 42 la 67 conform HCL nr. 44/24.04.2024
 - de la 68 la 90 conform HCL nr. 43/24.04.2024
 - de la 91 la 100 conform HCL nr. 93/31.07.2024,astfel valoarea de investiție a celor 94 blocuri totalizează suma de 509.000.750 lei, față de 409.637.602 lei conform prevederi prezente.
 - Introducerea unui număr suplimentar de 14 blocuri de locuințe cu o valoare totală de investiție de 115.359.522 lei aprobată prin HCL nr. 24/27.02.2025, HCL nr. 187/19.12.2024 și HCL nr. 162/17.10.2024 – pentru care se alocă suma adițională de credit de 18.818.840 EUR;
 - Introducerea unui număr suplimentar de 5 proiecte pentru unitățile de învățământ, cu o valoare totală de investiție de 179.884.670 lei aprobată prin HCL nr. 42/31.03.2025, HCL nr. 26/16.02.2024, HCL nr. 238/05.12.2023, HCL nr. 239/05.12.2023 și HCL nr. 59/30.05.2024 – pentru care se alocă suma adițională de credit de 11.181.160 EUR, precum și suma de 1.223.688 euro realocată din componenta de renovare energetică clădiri rezidențiale pentru care nu mai sunt necesare plăți, valoarea totală alocată a creditului devenind 12.404.848 Euro.

Din scenariul rulat se poate observa că facilitatea/ facilitățile se pot contracta cu respectarea limitei de îndatorare anuale de 30% din media veniturilor proprii pe ultimii trei ani, contractarea și utilizarea facilității suplimentare urmând a se realiza în concordanță cu plafoanele

de contractare aprobate pentru unitățile/subdiviziunile administrativ-teritoriale prin Legea nr. 8/2025.

Având în vedere cele de mai sus, **supun spre dezbateră și aprobare** Consiliului Local al Sectorului 5, proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 42 din 28.02.2023 privind aprobarea contractării unei/unor finanțări rambursabile externe în valoare de până la 53.000.000 Euro, cu modificările și completările ulterioare.





SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



ISO 37001
LL-C (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683

DIRECȚIA GENERALĂ DE INVESTIȚII
DIRECȚIA ECONOMICĂ
NR. DI_145/09.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 42 din 28.02.2023 privind aprobarea contractării unei/unor finanțări rambursabile externe în valoare de până la 53.000.000 Euro, cu modificările și completările ulterioare

Dezvoltarea Sectorului 5 al Municipiului București este principalul obiectiv al administrației publice locale, rolul acesteia fiind acela de a realiza obiective publice de investiții în beneficiul comunității sale locale. Sectorul 5 își propune planificarea eficientă a măsurilor ce vizează investițiile, acestea urmând să contribuie la îmbunătățirea infrastructurii și furnizării serviciilor de care pot beneficia atât persoanele fizice, cât și cele juridice în domenii precum infrastructura de transport, economie, educație, sănătate.

În urma demersurilor de la începutul anului 2023 și a întâlnirilor cu reprezentanții Băncii de Dezvoltare a Consiliului Europei (CEB/BDCE) s-a identificat posibilitatea demarării unui parteneriat de finanțare a proiectelor de eficiență energetică în clădirile rezidențiale și construire locuințe sociale.

În acest context a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Sector 5 nr. 42 din 28.02.2023 contractarea unei/ unor finanțări rambursabile externe în sumă de până la 53.000.000 Euro pentru finanțarea și/sau cofinanțarea proiectelor de investiții publice de interes local, inclusiv a celor ce beneficiază de fonduri externe nerambursabile de la Uniunea Europeană.

Hotărârea nr. 42 din 28.02.2023 a fost modificată și completată, programul de investiții finanțat prin credit/credite CEB în suma de până la 53.000.000 euro, având o valoare estimată de 570.075.768 lei, echivalentul a 114 milioane euro (curs valutar CNSP pentru anul 2024, 1 euro = 5 lei) în baza ultimei modificări în vigoare prin HCL nr. 30/28.03.2024. Programul finanțat de CEB cuprinde în prezent reabilitarea termică a unui număr de 100 blocuri de locuințe și construcția de locuințe nZEB în Șoseaua Viilor.

Alocarea creditului CEB în baza HCL nr. 42/2023 modificată prin HCL nr. 30/28.03.2024 este următoarea:

- I. **3.000.000 Euro pentru proiecte care beneficiază de fonduri nerambursabile de la Uniunea Europeană** – respectiv proiect de investiții cu o valoare de 124.757.861 Lei, TVA inclus: Locuințe nZEB pentru tineri în Sectorul 5 al Municipiului București - Sos Viilor;
- II. **3.000.000 Euro pentru obiective de investiții publice de interes local cuprinse în programe naționale** – respectiv Renovarea energetică a 6 clădiri rezidențiale multifamiliale din Sectorul 5, Municipiul București, cu o valoare totală de investiție de 35.680.305 Lei, TVA inclus;

III. 47.000.000 Euro pentru obiective de investiții publice de interes local, din care:

- **27.000.000 Euro pentru obiective de investiții publice de interes local, respectiv pentru Renovarea energetică a 94 clădiri rezidențiale multifamiliale cu o valoare totală de investiție de 409.637.602 Lei, TVA inclus;**
- **20.000.000 EUR (echivalentul a 100.000.000 lei) pentru refinanțarea plăților în sumă de 100.000.000 lei efectuate din facilitatea revolving Raiffeisen Bank (contract de credit nr. 0014/2023 din 10.04.2023), pentru Renovarea energetică a 65 clădiri rezidențiale multifamiliale din cele 94 anterior menționate).**

În baza HCL nr. 42/2023 cu modificările și completările ulterioare și a hotărârilor de autorizare contractare ale Comisiei de Autorizare a Împrumuturilor locale, au fost semnate cu Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei contracte de împrumut pentru suma de 53.000.000 euro astfel:

- LD 2177 din data de 12.09.2024 pentru un prim împrumut în sumă de 25.610.000 euro, tras în integralitate prin două trageri în luna octombrie și luna noiembrie 2024;
- LD 2177 din data de 16.12.2024 pentru un împrumut în sumă de 27.390.000 euro, tras în integralitate în luna decembrie 2024.

Având în vedere buna colaborare cu Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei precum și nevoia Sectorului 5 de a asigura resurse financiare pentru alte proiecte de eficiență energetică, s-a discutat cu CEB posibilitatea extinderii programului de finanțare și suplimentarea valorii împrumutului cu suma de până la 30.000.000 euro. Aceasta a fost corelată și cu plafonul maxim pe care îl poate accesa Sectorul 5, în cursul anului 2025 în baza Legii nr. 8/2025, pentru obiective de investiții publice de interes local (150.000.000 RON sau echivalent în altă monedă).

În acest sens, au fost prezentate băncii proiectele de eficiență energetică pentru care se dorește alocarea sumei suplimentare de 30.000.000 euro, astfel:

- Renovarea energetică a 14 clădiri rezidențiale multifamiliale din Sectorul 5, Municipiul București, cu o valoare totală de investiție de 115.359.522 RON aprobată prin HCL nr. 24/2025, HCL nr. 187/2024 și HCL nr. 162/2024, pentru care este alocată o sumă din credit de 18.818.840 EUR.
- Reabilitare și modernizare pentru 5 clădiri publice (școli și grădinițe) pentru care este alocată o sumă cumulată din credit de 11.181.160 EUR, proiectele fiind:
 - o *Lucrări de reabilitare, eficientizare energetică și modernizare construcție existentă Școala Gimnazială Nr. 127, Str Munții Carpați, Nr. 68, Sector 5, București - Corp A* pentru care sunt aprobați indicatorii tehnico-economici prin HCL nr. 42/2025 cu o valoare de investiție de 27.302.548 RON și o alocare din credit de 1.499.327 EUR;
 - o *Lucrări de consolidare, reabilitare, supraetajare parțială și extindere Școala Gimnazială I.G.Duca, Șoseaua Panduri nr. 42* pentru care sunt aprobați indicatorii tehnico-economici prin HCL nr. 26/2024 cu o valoare de investiție de 99.776.894 RON și o alocare din credit de 3.925.834 EUR;
 - o *Reabilitare și modernizare Școala Gimnazială Petrache Poenaru, Str. Bacău, nr. 1, Sector 5, București* pentru care sunt aprobați indicatorii tehnico-economici prin HCL nr. 238/2023 cu o valoare de investiție de 25.916.655 RON și o alocare din credit de 2.124.116 EUR;
 - o *Reabilitare și modernizare Școala Gimnazială Nr. 143, Str. Banu Măracine, nr. 16, Sector 5, București* pentru care sunt aprobați indicatorii tehnico-economici prin HCL nr. 239/2023 cu o valoare de investiție de 14.248.655 RON și o alocare din credit de 1.108.946 EUR;

- *Continuare lucrări, reabilitare corp clădire Grădinița nr. 269, modificare de temă și finalizare lucrări, de pe strada Constantin Miculescu nr. 12, Sector 5* pentru care sunt aprobați indicatorii tehnico-economici prin HCL nr. 59/2024 cu o valoare de investiție de 12.639.919 RON și o alocare din credit de 2.522.937 EUR.

Aceste proiecte aferente unităților de învățământ sunt în diverse etape pentru contractarea unor surse nerambursabile atât de la bugetul de stat, cât și UE, în cadrul programelor: Program Național pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic (Școala Gimnazială Nr. 127 și Școala Gimnazială I.G. Duca), Administrația Fondului pentru Mediu (Școala Gimnazială Petrache Poenaru și Școala Gimnazială Nr. 143). Pentru Grădinița nr. 269 a fost semnat contractul de finanțare înregistrat la Sectorul 5 cu nr. 166552/ 27.06.2025, prin Programul Regional București-Ilfov 2021-2027, valoarea totală nerambursabilă fiind de 10.239.332,45 lei. Sursele totale nerambursabile estimate pentru cele 5 unități de învățământ sunt în valoare de aproximativ 75 milioane RON.

Totodată, aferent programului în derulare, s-a comunicat statusul actual, precum și valoarea curentă ca urmare a aprobării de noi indicatori tehnico-economici (valori actualizate) pentru o parte din blocurile de locuințe din cele 100 existente în Anexa nr. 2 la HCL 42/2023 modificată prin HCL nr. 30/2024.

Având în vedere solicitarea Sectorului 5, CEB a transmis în data de 25.06.2025 o ofertă indicativă pentru suma totală de finanțare de 83.000.000 euro, reflectând majorarea creditului ce poate fi acordat cu 30.000.000 euro, precum și cotațiile de dobândă la data de 25.06.2025, ce vor fi indicative pentru suma rămasă de contractat și utilizat. Oferta a fost înregistrată de Sectorul 5 sub nr. 166099/26.06.2025.

Aceasta ofertă are următoarele caracteristici principale:

Caracteristică	Oferta CEB 18.03.2024	Oferta CEB din 25.06.2025 Adițional 1
Valoare program	110,03 milioane euro	193 milioane euro
Perioada de implementare	2023-2025	2023-2027
Valoare credit	53.000.000 euro	83.000.000 euro
Maturitate credit	23 ani	23 ani
Perioada de grație	2 ani	2 ani
Perioada de rambursare	23 ani, în rate anuale egale	23 ani, în rate anuale egale
Data ultimei trageri	30/06/2026	30/06/2028
Dobânda	Dobânda variabilă: EURIBOR 3M + 1,17% EURIBOR 6M + 1,24% Dobânda fixă: 4,93%	Dobânda variabilă: EURIBOR 3M + 1,97% EURIBOR 6M + 2,02% Dobânda fixă: 4,88%

Astfel, programul finanțat de CEB va avea următoarea structură:

Surse	Milioane EUR	%	Utilizări	Milioane EUR	%
CEB	83	43%	C1. Eficiență energetică la nivelul clădirilor rezidențiale	132	68%
Sectorul 5	78	40%			
Subvenții de la bugetul de stat	16,6	9%	C2. Construirea de locuințe sociale	25	13%
Fonduri UE nerambursabile	15,5	8%	C3. Renovarea instituțiilor de învățământ de stat	36	19%
Total	193	100%	Total	193	100%

Cu referire la alocarea creditului deja contractat și tras în anul 2024, de 53.000.000 euro, intervin următoarele modificări:

Contractul de credit nr. LD 2177 din data de 16.12.2024, pentru un împrumut în sumă de **27.390.000 euro**, a fost tras în integralitate în luna decembrie 2024, în vederea renovării energetice a blocurilor de locuinței din sector.

Creditul a fost convertit în lei în data de 23.12.2024, la cursul de schimb valutar negociat 1 euro = 4,968 lei, rezultând astfel un disponibil de 136.073.520 lei. Pana la data prezenta au fost efectuate transferuri din credit pentru plăți către furnizori în cuantum de 129.994.238,19 lei, fără a mai fi necesare sume suplimentare pentru finalizarea acestor unități locative.

În acest context, suma rămasă de 6.079.281,81 lei, echivalentul a 1.223.688 euro, se dorește a fi relocată către una din cele 5 unități de învățământ cu cea mai mare valoare de investiție de 99.776.894 RON, respectiv pentru „Lucrări de consolidare, reabilitare, supraetajare parțială și extindere Școala Gimnazială I.G. Duca, Șoseaua Panduri nr. 42”. Astfel, creditul CEB alocat pentru acest proiect devine 5.144.475 euro.

Cu referire la contractul de credit nr LD 2177 din data de 12.09.2024 pentru primul împrumut în sumă de 25.610.000 euro, tras în integralitate, nu sunt aduse modificări prin prezentul proiect.

Astfel, Anexa nr. 2 la HCL nr. 42/2023 cu modificările și completările ulterioare, va cuprinde ca urmare a prezentei propuneri următoarea alocare a creditului CEB de 83.000.000 euro:

I. 5.522.937 Euro pentru proiecte care beneficiază de fonduri nerambursabile de la Uniunea Europeană –

- 3.000.000 Euro pentru proiect de investiții cu o valoare de 124.757.861 Lei, TVA inclus: Locuințe Nzeb pentru tineri în Sectorul 5 al Municipiului București - Sos Viilor, PNRR;
- **2.522.937 Euro pentru proiect cu o valoare de investiție de 12.639.919 lei, TVA inclus: Continuare lucrări, reabilitare corp clădire Grădinița nr. 269, modificare de temă și finalizare lucrări, de pe strada Constantin Miculescu nr. 12, Sector 5, PR BI 2021-2027, proiect finanțat din suma suplimentară solicitată din credit;**

II. 77.477.063 Euro pentru obiective de investiții publice de interes local, din care:

- 28.776.312 Euro pentru Renovarea energetică a 100 clădiri rezidențiale multifamiliale cu o valoare totală de investiție de 544.681.056 Lei, TVA inclus;
- 20.000.000 EUR (echivalentul a 100.000.000 lei) pentru refinanțarea plăților în sumă de 100.000.000 lei efectuate din facilitatea revolving Raiffeisen Bank (contract de credit nr. 0014/2023 din 10.04.2023), pentru Renovarea energetică a 65 clădiri rezidențiale multifamiliale din cele 100 anterior menționate);
- **18.818.840 Euro pentru Renovarea energetică a 14 clădiri rezidențiale multifamiliale cu o valoare totală de investiție de 115.359.522 RON Lei, TVA inclus;**
- **9.881.911 Euro pentru Renovarea energetica / modernizare/ consolidare 4 unități de învățământ din Sectorul 5, Municipiul București, cu o valoare totală de investiție de 167.244.751 Lei, TVA inclus, din care suma de 8.658.223 EUR reprezintă suma suplimentară solicitată din credit, iar suma de 1.223.688 euro reprezintă realocare din componenta de renovare energetica clădiri rezidențiale.**

Valoarea totală de investiție a proiectelor cuprinse în program este de 964.683.108 RON, echivalentul a 193 mil euro.

I. Baza legală pentru contractarea de împrumuturi bancare

- Prevederile art. 29, alin. 1) lit.(f) din Legea achizițiilor publice nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României nr. 9/2007, privind constituirea, componența și funcționarea Comisiei de autorizare a împrumuturilor locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare. Aceasta prevede că:
 - bugetele împrumuturilor interne se aprobă de către consiliile locale ale municipiilor, sectoarelor Municipiului București, orașelor, comunelor.
 - împrumuturile pe termen mediu sau lung se pot contracta pentru realizarea de investiții publice de interes local sau pentru refinanțarea unei datorii publice locale;
 - rambursarea împrumutului se poate face exclusiv din surse proprii, nu și din transferurile de la bugetul de stat. Serviciul datoriei publice locale nu reprezintă obligații sau răspunderi ale Guvernului și acesta va fi plătit din bugetele locale și din împrumuturi pentru refinanțarea datoriei publice locale.
- O.U.G. nr. 64/2007 privind datoria publică, aprobată prin legea 109/2008, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 8/2025 pentru aprobarea plafoanelor unor indicatori specificați în cadrul fiscal bugetar pe anul 2025, care stabilește pentru anul 2025:
 - plafonul privind finanțările rambursabile care pot fi contractate de către unitățile/subdiviziunile administrativ-teritoriale la sumă de 2.000 milioane lei,
 - plafonul privind tragerile din finanțările rambursabile contractate sau care urmează a fi contractate de către unitățile/subdiviziunile administrativ-teritoriale la sumă de 2.000 milioane lei,
 - valoarea aferentă finanțărilor rambursabile, care poate fi autorizată anual pentru o unitate/sub-diviziune administrativ-teritorială, este de maximum: c) 150 milioane lei, în cazul municipiilor, **sectoarelor municipiului București** și județelor,
 - plafoanele menționate nu cuprind finanțările rambursabile destinate refinanțării datoriei publice locale, finanțările rambursabile destinate proiectelor care beneficiază de fonduri externe nerambursabile de la Uniunea Europeană și nici pe cele destinate proiectelor care beneficiază de fonduri externe nerambursabile de la donatori europeni în cadrul programelor interguvernamentale.
- Hotărârea Guvernului nr. 26/2025 privind aprobarea limitelor anuale, aferente anilor 2025, 2026 și 2027, pentru finanțările rambursabile care pot fi contractate și pentru tragerile din finanțările rambursabile contractate sau care urmează a fi contractate de unitățile/subdiviziunile administrativ-teritoriale, limitele anuale atât privind finanțările rambursabile care pot fi contractat, cât și privind tragerile din acestea fiind în sumă de 2.000 milioane lei pentru fiecare dintre anii 2025, 2026 și 2027.

II. Avantajele oferite de utilizarea unui împrumut extern

- ✓ costuri avantajoase;
- ✓ perioade de creditare superioare finanțărilor interne (până la 25 ani/ tranșă);
- ✓ obținerea unei perioade de tragere în corelație cu durata de implementare a proiectelor;
- ✓ obținerea unei perioade de grație;
- ✓ relația cu un partener extern care se bucură de o reputație internațională la cel mai înalt nivel.

III. Necesitatea și oportunitatea achiziției

În prezent, serviciul datoriei publice locale al Sectorului 5 al Municipiului București, în condițiile contractuale la data de 30.04.2025 și aplicând cotațiile de dobânda și curs valutar din

15.05.2025, este previzionat pentru perioada 2025 – 2049 (pana la maturitatea tuturor creditelor in sold) cu un vârf de plată în anul 2027.

- Mii lei

Perioada (Period)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Total Serviciul Datoriei Directe (SDD)	140,161	156,054	166,203	165,572	163,649	158,849	165,114	159,298	146,182	99,344	92,322	82,846
Principal (Capital)	54,674	68,194	84,385	90,434	96,054	99,687	113,893	117,367	114,317	74,869	73,864	70,153
Dobanzi (Interests)	85,487	87,861	81,818	75,138	67,595	59,162	51,221	41,930	31,865	24,475	18,458	12,693
Comisioane (Commissions)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trageri (Withdrawals)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold (Balance)	1,204,416	1,136,222	1,051,837	961,403	865,349	765,662	651,769	534,402	420,085	345,216	271,352	201,199
Grad de îndatorare prezent (Current indebtedness degree)**	15.9%	17.7%	18.8%	18.7%	18.5%	18.0%	18.7%	18.0%	16.5%	11.2%	10.4%	9.4%

- Mii lei

Perioada (Period)	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Total Serviciul Datoriei Directe (SDD)	64,532	19,556	15,992	15,607	15,222	14,838	14,453	14,068	13,683	13,299	12,914	12,529	12,144
Principal (Capital)	56,959	14,885	11,760	11,760	11,760	11,760	11,760	11,760	11,760	11,760	11,760	11,760	11,760
Dobanzi (Interests)	7,573	4,671	4,232	3,848	3,463	3,078	2,693	2,309	1,924	1,539	1,154	770	385
Comisioane (Commissions)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trageri (Withdrawals)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold (Balance)	144,240	129,355	117,595	105,836	94,076	82,317	70,557	58,798	47,038	35,279	23,519	11,760	0
Grad de îndatorare prezent (Current indebtedness degree)**	7.3%	2.2%	1.8%	1.8%	1.7%	1.7%	1.6%	1.6%	1.5%	1.5%	1.5%	1.4%	1.4%

Pe baza execuțiilor bugetare aferente anilor 2022, 2023 și 2024 este estimată capacitatea maximă legală de îndatorare aferentă anului 2025 de 265.185 mii lei. Pe baza acestora și a serviciului anual al datoriei, vârful maxim al gradului de îndatorare este atins în anul 2027 fiind de 18,8%. Conform prevederilor art. 63 alin. 43 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, din calculul gradului de îndatorare sunt exceptate împrumuturile pentru refinanțarea datoriei publice și cele care beneficiază de fonduri nerambursabile de la Uniunea Europeană. Astfel, dacă nu luăm în considerare partea de împrumut extern CEB destinată finanțării proiectului UE-locuințe nZEB (3 mil Euro), gradul de îndatorare maxim este estimat a fi atins tot în anul 2027, fiind de 18,7%.

Cu ajutorul consultantului financiar al Sectorului 5 al Municipiului București, a fost rulat un scenariu de contractare a sumei de 30.000.000 euro, cu o maturitate de maxim 25 ani/ tranșă, o perioadă de grație de 2 ani/tranșă și o perioadă de rambursare de 23 de ani/tranșă, în condițiile **maximale** de dobândă din oferta indicativă a CEB (dobânda fixă fiind la data de 25.06.2025 dobânda cea mai mare din cele trei prezentate în oferta indicativă).

Facem mențiunea că, ratele finale ale dobânzii pentru fiecare tranșă care urmează să fie trasă în cadrul împrumutului vor fi documentate în documentația de tragere aplicabilă fiecărei astfel de tranșe, care urmează să fie încheiată de părți în conformitate cu termenii și condițiile documentației-cadru relevante privind împrumutul.

În ceea ce privește contractarea și utilizarea facilității/ facilităților, în concordanță cu plafoanele de contractare aprobate pentru unitățile/subdiviziunile administrativ-teritoriale prin Legea nr. 8/2025, s-a considerat contractarea sumei de 30.000.000 euro în anul 2025 (integral Non-UE, având în vedere ca în prezent nu este semnat contractul de finanțare pentru sursele nerambursabile UE aferente proiectului PR BI - Grădinița nr. 269).

Ulterior realizării operațiunilor de contractare împrumut extern nou de la CEB, serviciul datoriei previzionat pentru perioada 2025 – 2050 (până la maturitatea tuturor creditelor în sold) devine:

- Mii lei

Perioada (Period)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Total Serviciul Datoriei Directe (SDD)	140,161	163,525	173,674	179,699	177,452	172,327	178,267	172,126	158,685	111,523	104,176	94,375
Principal (Capital)	54,674	68,194	84,385	97,090	102,710	106,344	120,549	124,023	120,974	81,525	80,520	76,810
Dobanzi (Interests)	85,487	95,332	89,289	82,609	74,742	65,983	57,717	48,102	37,712	29,997	23,656	17,566
Comisioane (Commissions)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trageri (Withdrawals)	153,096	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold (Balance)	1,357,512	1,289,318	1,204,933	1,107,843	1,005,133	898,789	778,240	654,216	533,243	451,717	371,197	294,388
Grad de îndatorare prezent + CEB SOMEUR 2025 (Current indebtedness degree)**	15.9%	18.5%	19.6%	20.3%	20.1%	19.5%	20.2%	19.5%	18.0%	12.6%	11.8%	10.7%

- Mii lei

Perioada (Period)	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Total Serviciul Datoriilor Directe (SDD)	75,736	30,435	26,546	25,837	25,127	24,417	23,708	22,998	22,289	21,579	20,869	20,160	19,450	6,981
Principal (Capital)	63,615	21,541	18,416	18,416	18,416	18,416	18,416	18,416	18,416	18,416	18,416	18,416	18,416	6,656
Dobanzi (Interests)	12,121	8,894	8,130	7,421	6,711	6,001	5,292	4,582	3,873	3,163	2,454	1,744	1,034	325
Comisioane (Commissions)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trageri (Withdrawals)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold (Balance)	230,772	209,231	190,815	172,399	153,984	135,568	117,152	98,736	80,320	61,904	43,488	25,072	6,656	0
Grad de îndatorare prezent + CEB 30MEUR 2025 (Current indebtedness degree)**	8.6%	3.4%	3.0%	2.9%	2.8%	2.8%	2.7%	2.6%	2.5%	2.4%	2.4%	2.3%	2.2%	0.8%

În condițiile capacității maxime legale aferenta anului 2025 și considerată constantă până la maturitatea tuturor creditelor, gradul de îndatorare maxim al Sectorului 5 al Municipiului București este atins în anul 2028, fiind de 20,3%.

Conform prevederilor art. 63 alin. 43 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, din calculul gradului de îndatorare sunt exceptate împrumuturile pentru refinanțarea datoriei publice și cele care beneficiază de fonduri nerambursabile de la Uniunea Europeană. Astfel, dacă nu luăm în considerare partea de împrumut extern destinată finanțării proiectelor UE (5.5 mil Euro), gradul de îndatorare maxim este estimat a fi atins tot în anul 2028, fiind de 20,1%.

Din scenariul rulat se poate observa că facilitatea/ facilitățile se pot contracta cu respectarea limitei de îndatorare anuale de 30% din media veniturilor proprii pe ultimii trei ani.

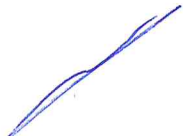
Prin urmare, se propune:

- Suplimentarea sumei aferentă finanțării ce pot fi contractate în baza HCL nr. 42/2023 cu modificările ulterioare, de la 53.000.000 euro la suma de 83.000.000 euro;
- Înlocuirea Anexei nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Sector 5 nr. 42/28.02.2023, cu modificările și completările ulterioare, prevăzută la art. 1, respectiv termenii de referință ai finanțării rambursabile externe (term sheet) pentru suma de 53.000.000 euro cu termenii de referință ai finanțării rambursabile externe (term sheet) pentru suma de 83.000.000 euro, comunicați de Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei în data de 25.06.2025, atașați în copie, precum și traducere certificată de un traducător autorizat;
- Înlocuirea Anexei nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local Sector 5 nr. 42/28.02.2023, cu modificările și completările ulterioare, prevăzută la art. 2, ca urmare a:
 - Actualizării valorilor de investiție aprobate pentru blocurile de locuințe prevăzute la pozițiile:
 - de la 25 la 41 conform HCL nr. 108/30.08.2024
 - de la 42 la 67 conform HCL nr. 44/24.04.2024
 - de la 68 la 90 conform HCL nr. 43/24.04.2024
 - de la 91 la 100 conform HCL nr. 93/31.07.2024,
astfel valoarea de investiție a celor 94 blocuri totalizează suma de 509.000.750 lei, față de 409.637.602 lei conform prevederi prezente.
 - Introducerea unui număr suplimentar de 14 blocuri de locuințe cu o valoare totală de investiție de 115.359.522 lei aprobată prin HCL nr. 24/27.02.2025, HCL nr. 187/19.12.2024 și HCL nr. 162/17.10.2024 – pentru care se alocă suma adițională de credit de 18.818.840 EUR;
 - Introducerea unui număr suplimentar de 5 proiecte pentru unitățile de învățământ, cu o valoare totală de investiție de 179.884.670 lei aprobată prin HCL nr. 42/31.03.2025, HCL nr. 26/16.02.2024, HCL nr. 238/05.12.2023, HCL nr. 239/05.12.2023 și HCL nr. 59/30.05.2024 – pentru care se alocă suma adițională de credit de 11.181.160 EUR, precum și suma de 1.223.688 euro realocată din componenta de renovare energetică clădiri rezidențiale

pentru care nu mai sunt necesare plăți, valoarea totala alocata a creditului devenind 12.404.848 Euro.

Având în vedere cele de mai sus, este oportună modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 42 din 28.02.2023 privind aprobarea contractării unei/unor finanțări rambursabile externe în valoare de până la 53.000.000 Euro, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR GENERAL,
George-Constantin DIȚU



DIRECTOR EXECUTIV,
Ionuț-Daniel PERNIU





Judetul Bucuresti Sectorul 5 al Municipiului Bucuresti

Cod fiscal: 4433953

Adresa: Strada FABRICA DE CHIBRITURI, Nr. 9-

11

Telefon:

Site:

Email:

Data înregistrare: 16-01-2024 17:37

Înregistrat de: Dobrescu Carmen

Data emiteri: 16-01-2024 17:38

Emis de: Dobrescu Carmen

Bon de înregistrare

Număr înregistrare:	125492	Data:	16.01.2024
Tip document:	Iesire - Adresa		
Descriere conținut:	OFERTA INDICATIVA BANCA DE DEZVOLTARE A CONSILIULUI EUROPEI		
Proveniență / Destinatar:	BANCA de DEZVOLTARE a CONSILIULUI EUROPEI		
Adresă:	Franta Judet PARIS Localitate FR-75116 Strada 55, avenue Kléber, Nr FR-75116		
Număr file:			
Termen soluționare:	15.02.2024		
Cod bare:			



Judetul Bucuresti Sectorul 5 al Municipiului Bucuresti

Cod fiscal: 4433953

Adresa: Strada FABRICA DE CHIBRITURI, Nr. 9-

11

Telefon:

Site:

Email:

Data înregistrare: 16-01-2024 17:37

Înregistrat de: Dobrescu Carmen

Data emiteri: 16-01-2024 17:38

Emis de: Dobrescu Carmen

Bon de înregistrare

Număr înregistrare:	125492	Data:	16.01.2024
Tip document:	Iesire - Adresa		
Descriere conținut:	OFERTA INDICATIVA BANCA DE DEZVOLTARE A CONSILIULUI EUROPEI		
Proveniență / Destinatar:	BANCA de DEZVOLTARE a CONSILIULUI EUROPEI		
Adresă:	Franta Judet PARIS Localitate FR-75116 Strada 55, avenue Kléber, Nr FR-75116		
Număr file:			
Termen soluționare:	15.02.2024		
Cod bare:			

LD 2177



NOT AN OFFER

FOR DISCUSSIONS PURPOSES ONLY

This document does not constitute an offer of any nature whatsoever and does not create any binding obligations on CEB to enter into a contract with any third party on the terms set out in this document or otherwise

**Loans and Social Development Directorate
Projects Division**

INDICATIVE TERM SHEET

1	Borrower	SECTOR 5 OF THE MUNICIPALITY OF BUCHAREST ("Sector 5")
2	Lender	Council of Europe Development Bank (CEB)
3	Facility	Public sector Financing Facility (PFF) – see Handbook Chapter 4.4 ¹
4	Purpose	Partial financing of Sector 5 investment program
5	Approval date	16 November 2023

PROJECT TERMS

6	Eligibility	The proposed project is eligible under the Urban, rural and regional development focus sector.
7	Final beneficiaries	More than 300,000 citizens of sector 5 and the Bucharest population as a whole: including 2.1 million inhabitants.
8	Activities to be financed	Support Sector 5 investment plan in: (A) Component 1: social infrastructure sub-projects in energy efficiency; (B) Component 2: and social housing.
9	Management	The PFF's management will be a responsibility of Sector 5 of Bucharest. The PFF will be managed by Sector 5, within the specialized apparatus of the Mayor of Sector 5. Sector 5 Economic Direction will manage the loan in terms of disbursements and payments to contractors.
10	Procurement aspects	Works, goods and services financed by CEB under the PFF will be procured in line with Section 2 of CEB's Procurement Guidelines and the Romanian procurement legislation, which is in line with EU procurement directives.
11	Compliance aspects	The project will be in line with FATF Recommendations and AML Directive (EU) 2015/849
12	Environmental and social safeguards Aspects	The project is expected to comply with applicable national and local health, safety and environmental requirements. The project is

¹ CEB Handbook for the Preparation and Implementation of Projects available at www.coebank.org. This document is the basic reference for all the activities related to the appraisal, approval, financing and monitoring of projects presented to the Bank.

considered of moderate risk.

- 13** Climate change considerations The Project is expected to be considered Paris aligned. Given the extent of Sector 5 and the diverse location of the buildings under the CEB investment, climate risks may remain high for some of the subproject locations, however the measures in the Risk Analysis and Coverage Plan are expected to be sufficient to lower residual risk to an acceptable level.
- 14** Implementation 2023-2025
- 15** Eligible costs Investments under the CEB loan are in compliance with the Handbook Chapter 5.
- 16** Technical assistance Not required.
- 17** Financing Plan The indicative Project financing plan (Sources and Uses) is presented below:

Sources	EUR M*	%	Uses	EUR M*	%
CEB	53	48	Energy efficiency residential in buildings	96.80	88
			Construction of social housing	13.23	12
Sector 5	41.81	38			
State Budget grants	4.10	4			
EU grants	11.12	10			
Total	110.03	100	Total	110.03	100

* Percentages may not add up, due to rounding

CEB maximum financing considered is 50% of the total eligible costs.

18	Key indicators	Indicators have been agreed upon and will be reflected in the FLA.
19	CEB project monitoring	Monitoring of the PFF will be carried out in line with CEB's Loan and Project Financing Policy

LOAN TERMS

20	Type	PFF
21	Intermediation	N/A
22	Currency	euro
23	Amount	53,000,000
24	Structure	Estimated average duration of up to 14 years, corresponding to a maximum tenor of up to 25 years including a maximum possible grace period of 2 years. Each Tranche Disbursement may have a different tenor and structure, depending on Sector 5 needs at the time of disbursement. CEB also offers the flexibility to arrange for specific payment dates which can be different or identical for each tranche.
25	Rates	Fixed or floating to be determined at the time of the disbursement.

Indicative rates as of 15 January 2024 are:

Currency		EUR 53,000,000
Tenor		25 years
Structure		2 years grace, 23 equal annual redemptions beginning at the end of the 3rd year
Floating rate loan	Spread to 3 month EURIBOR ACT/360	+ 117 bp
	Spread to 6 month EURIBOR ACT/360	+ 124 bp
Fixed rate loan	Rate for semi-annual interest payments 30/360	4.93%

Please note that the above rates are floored and indicative only, based on market conditions as on the date of the present Indicative Term Sheet. Such indicative pricing is subject to possible adjustments and shall in no event be deemed as a firm commitment from the CEB to

make available the Loan (or any part thereto) to the Borrower under such pricing conditions.

Final interest rates for each Tranche to be disbursed under the Loan will be documented in the disbursement documentation applicable to each such Tranche, to be entered into by the parties in accordance with the terms and conditions of the relevant framework loan documentation

- | | | |
|----|------------------------------|---|
| 26 | Fees | The rates are "all-in". CEB does not have commitment or front-end fees. |
| 27 | Availability | <p>Disbursements are to be made in a minimum of two and a maximum number of tranches to be mutually agreed upon with the Borrower.</p> <p>The first tranche may not exceed 50% of the approved loan amount and shall be linked to the allocation of the loan to the identified sub-projects.</p> <p>A new tranche can be disbursed once the previous one has been fully allocated and reporting completed.</p> |
| 28 | Closing date | 30/06/2026 |
| 29 | Guarantee/credit enhancement | Guarantee over the Borrower's own income and movable mortgage over its accounts securing the performance of the Borrower's financial obligations under the loan, together with any other agreement, document, notification, registration and formality necessary for the perfection, opposability and enforcement of said guarantee and security interest. |
| 30 | Covenants | <p>Indicatively: Material Adverse Change provision; Cross Default; Negative pledge and <i>Pari Passu</i> (including clause by inclusion and prepayment to third parties) provisions.</p> <p>Financial covenants:</p> <p>Total Debt / Operational Revenues – not more than 135%</p> <p>Primary Operating Balance / Interest – not less than or equal to 150%;</p> <p>Annual Debt Service / Own Revenues – not more than 30%.</p> |
| 31 | Cost Recovery | The Borrower shall bear all the fees and costs relating to the issue by the CEB's external legal advisors of the capacity and validity legal opinion confirming the Borrower's existence, capacity and due authorisation to enter into, and perform its obligations under, the loan and security documentation to be entered into for the purposes of the loan; and, that such documentation have been duly executed by authorized representatives of the Borrower and is valid, binding and enforceable in accordance with its terms in the Borrower's jurisdiction. |

GENERAL CONSIDERATIONS

- | | | |
|----|------------|--|
| 32 | Disclaimer | The terms and conditions as set out herein include only the most important ones. All further details regarding the Project, the loan and |
|----|------------|--|

the applicable clauses will be contained in the loan and security documentation to be concluded between Sector 5 and CEB.

33 **Next steps for loan instalment**

The proposed Facility is specifically subject to the following milestones/next steps:

- A positive assessment of this Term Sheet by Sector 5.
- A positive result of the loan and security documentation negotiations.
- Existence of all other permits and authorisations required for the conclusion and implementation of the loan and security documentation

34 **Conditions Precedent**

Usual for this type of transaction, including:

- Confirmation of the allocation of the financial resources complementing CEB's facility
- External legal opinion
- Before a tranche intended to finance construction works of Component 2 is disbursed, the feasibility study for this component shall be shared with the CEB for review and clearance.



COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE
Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei

Direcția pentru Împrumuturi și Dezvoltare Socială
Divizia Proiecte

**NU ESTE O OFERTĂ
EXCLUSIV ÎN VEDEREA
DEZBATERII**

Acest document nu constituie ofertă de nicio natură și nu creează nicio obligație pentru BDCE de a încheia un contract cu terțe părți, în condițiile prevăzute în prezentul document sau în alt mod

OFERTA INDICATIVĂ

1. Împrumutat: SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI („Sector 5”)
2. Creditor: Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE)
3. Credit: Facilitate de Finanțare a sectorului Public (FFP) – a se consulta Manualul pentru pregătirea și implementarea proiectelor Cap. 4.4.¹
4. Scop: Finanțare parțială a programului de investiții al Sectorului 5
5. Data aprobării: 16 noiembrie 2023

CONDIȚIILE PROIECTULUI

6. Eligibilitate: Proiectul propus este eligibil în următorul sector de acțiune BDCE: „Sectorul de Acțiune pentru dezvoltare urbană, rurală și regională”/„Urban, Rural and Regional Development Focus Sector”.
7. Beneficiari finali: Peste 300.000 de cetățeni ai Sectorului 5 și populația Bucureștiului, în ansamblu - 2,1 milioane de locuitori.
8. Activități care urmează să fie finanțate: Sprijinirea planului de investiții al Sectorului 5 referitor la:
(A) Componenta 1: sub-proiecte de infrastructură socială și eficiență energetică;
(B) Componenta 2: locuințe sociale.
9. Management: Răspunderea gestionării FFP revine Sectorului 5 al Municipiului București. FFP va fi gestionată de Sectorul 5, în cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5. Direcția Economică a Sectorului 5 va gestiona împrumutul, în ceea ce privește condițiile de tragere și plățile către contractanți.

¹ Manualul BDCE pentru Pregătirea și Implementarea Proiectelor, disponibil la următorul link: <https://cebank.org>. Acest document este sursa de referință de bază pentru toate activitățile legate de evaluarea, aprobarea, finanțarea și monitorizarea proiectelor prezentate Băncii.

Subsemnata, TEODORESCU LIVIANA, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



10. Aspecte legate de achiziții: Lucrările, bunurile și serviciile finanțate de BDCE în cadrul FFP vor fi achiziționate în conformitate cu Secțiunea 2 din Ghidul BDCE privind Achizițiile (*CEB Procurement Guidelines*) și cu legislația română în materie de achiziții, care este aliniată cu directivele U.E. privind achizițiile.
11. Aspecte de conformitate: Proiectul va intra sub incidența Recomandărilor FATF (*Grupul de Acțiune Financiară Internațională*) și a Directivei UE 2015/849/CE privind prevenirea spălării banilor.
12. Aspecte care țin de garanțiile sociale și de mediu: Este de așteptat ca proiectul să respecte cerințele naționale și locale aplicabile în materie de sănătate, siguranță și mediu. Proiectul este încadrat la nivel moderat de risc.
13. Considerații privind schimbările climatice: Este de așteptat ca proiectul să respecte prevederile Acordului de la Paris. Având în vedere dimensiunile considerabile ale Sectorului 5 și amplasamentele diferite ale clădirilor care intră sub incidența finanțării investiției din partea BDCE, este posibil ca riscurile de natură climatică să rămână ridicate la nivelul unora dintre amplasamentele sub-proiectelor, cu toate acestea, este de așteptat ca măsurile din Planul pentru Analiza și Acoperirea Riscurilor (*Risk Analysis and Coverage Plan*) să fie suficiente pentru a scădea riscul rezidual la un nivel acceptabil.
14. Grafic de implementare: 2023-2025.
15. Costuri eligibile: Investițiile care fac obiectul unui împrumut acordat de BDCE respectă Manualul, Capitolul 5.
16. Asistență tehnică: Nesolicitată.
17. Plan de finanțare (milioane de Euro): Planul preliminar de finanțare a Proiectului (*Surse și Utilizări*) este prezentat mai jos:

Surse	Mil. Euro*	%	Utilizări	Mil. Euro*	%
BDCE	53	48	Eficiență energetică la nivelul clădirilor rezidențiale	96,80	88%
			Construirea de locuințe sociale	13,23	12%
Sector 5	41,81	38			
Subvenții de la bugetul de stat	4,10	4			
Granturi UE	11,12	10			
Total	110,03	100	Total	110,03	100

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



* Este posibil ca procentele să nu fie exacte, din cauza rotunjirii

Finanțarea maximă prin BDCE luată în considerare este 50% din costurile totale.

18. Indicatorii-cheie: Au fost conveniți și se vor regăsi în Acordul-cadru de împrumut (FLA).

19. Monitorizarea Proiectului BDCE: Monitorizarea FFP va fi efectuată în conformitate cu Politica BDCE de Împrumut și de Finanțare a Proiectelor.

CONDIȚIILE ÎMPRUMUTULUI

20. Tipul împrumutului: FFP
21. Intermediere: Nu se aplică
22. Valuta: Euro
23. Suma solicitată: 53.000.000
24. Structura: Durata medie estimată până la 14 ani, care corespunde unei scadențe maxime de până la 25 de ani, incluzând o perioadă de grație posibilă de maximum 2 ani. Fiecare Trageră de Tranșă poate avea o scadență și o structură diferite, în funcție de nevoile Sectorului 5 la momentul tragerii. BDCE oferă, de asemenea, flexibilitatea de a face aranjamente pentru anumite date de plată specifice care pot fi diferite sau identice pentru fiecare tranșă.
25. Ratele: Rate orientative (fixe și variabile), pentru următoarele scadențe și structuri:

Valuta	53.000.000 Euro
Scadență	25 de ani
Structură	2 ani perioadă de grație, urmată de 23 de răsumpărări anuale egale, începând cu finalul celui de-al 3-lea an
Împrumut cu rată variabilă	Ecart până la 3 luni EURIBOR ACT/360 +117 bp Ecart până la 6 luni EURIBOR ACT/360 +124 bp
Împrumut cu rată fixă	Rata pt. plăți ale dobânzii 4,93% semestriale 30/360

Vă rugăm să rețineți că ratele ante-menționate sunt la limita inferioară și numai în scop orientativ, în baza condițiilor de piață de la data prezentei Oferte Indicative. O astfel de tarifară orientativă poate suferi modificări

Subsemnata, TEODORESCU LIVIANA, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



și, sub nicio formă, nu va fi interpretată drept angajament ferm din partea BDCE de a pune la dispoziție Creditul (sau o parte aferentă acestuia) Împrumutatului, în aceste condiții de preț.

Ratele finale ale dobânzii pentru fiecare Tranșă care urmează să fie trasă în baza Împrumutului vor fi prezentate în documentația de trageră aplicabilă fiecărei astfel de Tranșe, care urmează să fie semnată de părți, în conformitate cu clauzele și condițiile documentației-cadru relevante privind împrumutul.

26. Comisioanele:

Ratele includ toate costurile (*all-in*). BDCE nu percepe comisioane de angajament, la semnare (*front-end*) sau alte taxe.

27. Disponibilitatea:

Tragerile urmează să se efectueze între minimum două și un număr maxim de tranșe, pe care Împrumutatul și Creditorul urmează să îl stabilească de comun acord.

Prima tranșă nu poate depăși 50% din cuantumul împrumutului aprobat și va fi legată de alocarea împrumutului pe sub-proiectele identificate.

O nouă tranșă va putea fi trasă de îndată ce tranșa anterioară a fost alocată integral, iar raportarea aferentă a fost finalizată.

28. Data finalizării:

30/06/2025

29. Garanția/îmbunătățirea calității creditului:

Garanție asupra veniturilor proprii ale Împrumutatului și ipotecă mobilă asupra conturilor, prin care se asigură îndeplinirea obligațiilor financiare ale Împrumutatului, sub incidența împrumutului, împreună cu orice alt acord, document, înștiințare, înregistrare și formalitate necesare pentru perfectarea, opozabilitatea și executarea respectivei garanții și a garanției reale.

30. Acorduri formale:

Orientativ: Dispoziție privind Modificarea Adversă Semnificativă; Clauză Nonplată (*Cross Default*); Gaj Negativ și prevederi *pari passu* (inclusiv clauza de includere și plată anticipată către terți);

Acorduri Formale Financiare:

Raport Total datorie/ Venituri Operaționale – cel mult de 135%;

Sold primar din exploatare la dobândă – cel puțin egal cu 150%;

Raport Serviciul Anual al Datoriei/ Venituri Proprii – cel mult 30%.

31. Recuperarea costului:

Împrumutatul va suporta toate onorariile și costurile aferente emiterii de către consilierii juridici externi ai BDCE a avizului juridic privind calitatea și valabilitatea care confirmă existența, calitatea și autorizarea corespunzătoare a Împrumutatului de a semna și a-și îndeplini obligațiile care

Subsemnata, TEODORESCU LIVIANA, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



ii revin în conformitate cu documentația aferentă împrumutului și garanției care urmează să fie semnată în scopul acordării împrumutului; și, că astfel de documente au fost semnate corespunzător de către reprezentanții autorizați ai Împrumutatului și sunt valabile, obligatorii și executorii, în conformitate cu condițiile aferente, aplicabile în jurisdicția Împrumutatului.

CONSIDERENTE GENERALE

32. Declinarea răspunderii: Clauzele și condițiile descrise în prezenta includ doar cele mai importante aspecte. Toate detaliile suplimentare referitoare la Proiect, împrumut și clauzele aplicabile vor fi incluse în Documentația aferentă Împrumutului și Garanției care urmează să fie încheiată între Sectorul 5 și BDCE.
33. Următorii pași pentru rata de dobândă: Împrumutul propus este condiționat specific de următorii pași/termeni intermediari:
- O evaluare pozitivă a Sectorului 5 asupra prezentei Oferte Indicative;
 - Un rezultat pozitiv al negocierilor pe marginea documentației aferente împrumutului și garanției;
 - Existența tuturor celorlalte permise și autorizații pentru întocmirea și implementarea documentației aferente împrumutului și garanției.
34. Condiții suspensive: Cele uzuale pentru acest tip de tranzacție, inclusiv:
- Confirmarea alocării resurselor financiare care vin în completarea facilității acordate de BDCE;
 - Avizul juridic al consultantului extern;
 - Înainte de tragerea tranșei menite să finanțeze lucrările de construcție aferente Componentei 2, studiul de fezabilitate pentru această componentă va fi transmis BDCE, în vederea revizuirii și aprobării.

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.





Judetul Bucuresti Sectorul 5 al Municipiului Bucuresti

Cod fiscal: 4433953

Adresa: Strada FABRICA DE CHIBRITURI, Nr. 9-

11

Telefon:

Site:

Email:

Data înregistrare: 19-03-2024 13:22

Înregistrat de: Micluc Nelu

Data emisie: 19-03-2024 13:22

Emis de: Micluc Nelu

Bon de înregistrare

Număr înregistrare:	150625	Data:	19.03.2024
Tip document:	Intrare - Adresă primită prin e-mail		
Descriere conținut:	Transmite OFERTA Indicativa-proiectul "Sectorul de Actiune ptr. Dezvoltare Urbana, Rurala si Regionala "		
Proveniență / Destinatar:	BANCA de DEZVOLTARE a CONSILIULUI EUROPEI		
Adresă:	Franta Judet PARIS Localitate FR-75116 Strada 55, avenue Kléber, Nr FR-75116		
Număr file:			
Termen soluționare:	18.04.2024		
Cod bare:			



CEB

COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE

Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei

Direcția pentru Împrumuturi și Dezvoltare Socială
Divizia Proiecte

NU ESTE O OFERTĂ EXCLUSIV ÎN VEDEREA DEZBATERII

Acest document nu constituie ofertă de nicio natură și nu creează nicio obligație pentru BDCE de a încheia un contract cu terțe părți, în condițiile prevăzute în prezentul document sau în alt mod

OFERTA INDICATIVĂ

1. Împrumutat: SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI („Sector 5”)
2. Creditor: Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE)
3. Credit: Facilitate de Finanțare a sectorului Public (FFP) – a se consulta Manualul pentru pregătirea și implementarea proiectelor Cap. 4.4.¹
4. Scop: Finanțare parțială a programului de investiții al Sectorului 5
5. Data aprobării: 16 noiembrie 2023

CONDIȚIILE PROIECTULUI

6. Eligibilitate: Proiectul propus este eligibil în următorul sector de acțiune BDCE: „Sectorul de Acțiune pentru dezvoltare urbană, rurală și regională”/„Urban, Rural and Regional Development Focus Sector”.
7. Beneficiari finali: Peste 300.000 de cetățeni ai Sectorului 5 și populația Bucureștiului, în ansamblu - 2,1 milioane de locuitori.
8. Activități care urmează să fie finanțate: Sprijinirea planului de investiții al Sectorului 5 referitor la:
(A) Componenta 1: sub-proiecte de infrastructură socială și eficiență energetică;
(B) Componenta 2: locuințe sociale.
9. Management: Răspunderea gestionării FFP revine Sectorului 5 al Municipiului București. FFP va fi gestionată de Sectorul 5, în cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5. Direcția Economică a Sectorului 5 va gestiona împrumutul, în ceea ce privește condițiile de tragere și plățile către contractanți.

¹ Manualul BDCE pentru Pregătirea și Implementarea Proiectelor, disponibil la următorul link: <https://cebank.org>. Acest document este sursa de referință de bază pentru toate activitățile legate de evaluarea, aprobarea, finanțarea și monitorizarea proiectelor prezentate Râncii.

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



10. Aspecte legate de achiziții: Lucrările, bunurile și serviciile finanțate de BDCE în cadrul FFP vor fi achiziționate în conformitate cu Secțiunea 2 din Ghidul BDCE privind Achizițiile (*CEB Procurement Guidelines*) și cu legislația română în materie de achiziții, care este aliniată cu directivele U.E. privind achizițiile.
11. Aspecte de conformitate: Proiectul va intra sub incidența Recomandărilor FATF (*Grupul de Acțiune Financiară Internațională*) și a Directivei UE 2015/849/CE privind prevenirea spălării banilor.
12. Aspecte care țin de garanțiile sociale și de mediu: Este de așteptat ca proiectul să respecte cerințele naționale și locale aplicabile în materie de sănătate, siguranță și mediu. Proiectul este încadrat la nivel moderat de risc.
13. Considerații privind schimbările climatice: Este de așteptat ca proiectul să respecte prevederile Acordului de la Paris. Având în vedere dimensiunile considerabile ale Sectorului 5 și amplasamentele diferite ale clădirilor care intră sub incidența finanțării investiției din partea BDCE, este posibil ca riscurile de natură climatică să rămână ridicate la nivelul unora dintre amplasamentele sub-proiectelor, cu toate acestea, este de așteptat ca măsurile din Planul pentru Analiza și Acoperirea Riscurilor (*Risk Analysis and Coverage Plan*) să fie suficiente pentru a scădea riscul rezidual la un nivel acceptabil.
14. Grafic de implementare: 2023-2025.
15. Costuri eligibile: Investițiile care fac obiectul unui împrumut acordat de BDCE respectă Manualul, Capitolul 5.

Pentru claritate, Împrumutul acordat de BDCE poate fi alocat pentru acoperirea costurilor eligibile ante-menționate care au fost angajate, și, după caz, și plătite de către Împrumutat ulterior lunii ianuarie 2023 și cel târziu cu 18 luni înainte de semnarea Împrumutului și pre-finanțarea sa prin finanțare-punte aranjată/finanțări-punte aranjate de Împrumutat și/sau din fondurile proprii ale Împrumutatului, până când Împrumutul acordat de BDCE devine disponibil.
16. Asistență tehnică: Nesolicitată.
17. Plan de finanțare (milioane de Euro): Planul preliminar de finanțare a Proiectului (*Surse și Utilizări*) este prezentat mai jos:

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



Surse	Mil. Euro*	%	Utilizări	Mil. Euro*	%
BDCE	53	48	Eficiență energetică la nivelul clădirilor rezidențiale	96,80	88%
			Construirea de locuințe sociale	13,23	12%
Sector 5	41,81	38			
Subvenții de la bugetul de stat	4,10	4			
Granturi UE	11,12	10			
Total	110,03	100	Total	110,03	100

* Este posibil ca procentele să nu fie exacte, din cauza rotunjirii

Finanțarea maximă prin BDCE luată în considerare este 50% din costurile totale.

18. Indicatorii-cheie: Au fost conveniți și se vor regăsi în Acordul-cadru de împrumut (FLA).
19. Monitorizarea Proiectului BDCE: Monitorizarea FFP va fi efectuată în conformitate cu Politica BDCE de Împrumut și de Finanțare a Proiectelor.

CONDIȚIILE ÎMPRUMUTULUI

20. Tipul împrumutului: FFP
21. Intermediere: Nu se aplică
22. Valuta: Euro
23. Suma solicitată: 53.000.000
24. Structura: Durata medie estimată până la 14 ani, care corespunde unei scadențe maxime de până la 25 de ani, incluzând o perioadă de grație posibilă de maximum 2 ani. Fiecare Trageră de Tranșă poate avea o scadență și o structură diferite, în funcție de nevoile Sectorului 5 la momentul tragerii. BDCE oferă, de asemenea, flexibilitatea de a face aranjamente pentru anumite date de plată specifice care pot fi diferite sau identice pentru fiecare tranșă.
25. Ratele: Rate orientative (fixe și variabile), pentru următoarele scadențe și structuri:

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



Valută	53.000.000 Euro
Scadență	25 de ani
Structură	2 ani perioadă de grăție, urmată de 23 de răscumpărări anuale, egale, începând cu finalul celui de-al 3-lea an
Împrumut cu rată variabilă	Ecart până la 3 luni EURIBOR ACT/360 +117 bp Ecart până la 6 luni EURIBOR ACT/360 +124 bp
Împrumut cu rată fixă	Rata pt. plăți ale dobânzii semestriale 30/360 4,93%

Vă rugăm să rețineți că ratele ante-menționate sunt la limita inferioară și numai în scop orientativ, în baza condițiilor de piață de la data prezentei Oferte Indicative. O astfel de tarifarare orientativă poate suferi modificări și, sub nicio formă, nu va fi interpretată drept angajament ferm din partea BDCE de a pune la dispoziție Creditul (sau o parte aferentă acestuia) Împrumutatului, în aceste condiții de preț.

Ratele finale ale dobânzii pentru fiecare Tranșă care urmează să fie trasă în baza Împrumutului vor fi prezentate în documentația de tragere aplicabilă fiecărei astfel de Tranșe, care urmează să fie semnată de părți, în conformitate cu clauzele și condițiile documentației-cadru relevante privind împrumutul.

26. Comisioanele:

Ratele includ toate costurile (*all-in*). BDCE nu percepe comisioane de angajament, la semnare (*front-end*) sau alte taxe.

27. Disponibilitatea:

Tragerile urmează să se efectueze între minimum două și un număr maxim de tranșe, pe care Împrumutatul și Creditorul urmează să îl stabilească de comun acord.

Prima tranșă nu poate depăși 50% din cuantumul împrumutului aprobat și va fi legată de alocarea împrumutului pe sub-proiectele identificate.

O nouă tranșă va putea fi trasă de îndată ce tranșa anterioară a fost alocată integral, iar raportarea aferentă a fost finalizată.

28. Data finalizării:

30/06/2026

29. Garanția/îmbunătățirea
calității creditului:

Garanție asupra veniturilor proprii ale Împrumutatului și ipotecă mobilă asupra conturilor, prin care se asigură îndeplinirea obligațiilor financiare ale Împrumutatului, sub incidența împrumutului, împreună cu orice alt acord,

4

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



- document, înștiințare, înregistrare și formalitate necesare pentru perfectarea, opozabilitatea și executarea respectivei garanții și a garanției reale.
30. Acorduri formale: Orientativ: Dispoziție privind Modificarea Adversă Semnificativă; Clauză Nonplată (*Cross Default*); Gaj Negativ și prevederi pari passu (inclusiv clauza de includere și plată anticipată către terți); Acorduri Formale Financiare: Raport Total datorie/ Venituri Operaționale – cel mult de 135%; Sold primar din exploatare la dobândă – cel puțin egal cu 150%; Raport Serviciul Anual al Datoriei/ Venituri Proprii – cel mult 30%.
31. Recuperarea costului: Împrumutul va suporta toate onorariile și costurile aferente emiterii de către consilierii juridici externi ai BDCE a avizului juridic privind calitatea și valabilitatea care confirmă existența, calitatea și autorizarea corespunzătoare a Împrumutului de a semna și a-și îndeplini obligațiile care îi revin în conformitate cu documentația aferentă împrumutului și garanției care urmează să fie semnată în scopul acordării împrumutului; și, că astfel de documente au fost semnate corespunzător de către reprezentanții autorizați ai Împrumutului și sunt valabile, obligatorii și executorii, în conformitate cu condițiile aferente, aplicabile în jurisdicția Împrumutului.

CONSIDERENTE GENERALE

32. Declinarea răspunderii: Clauzele și condițiile descrise în prezenta includ doar cele mai importante aspecte. Toate detaliile suplimentare referitoare la Proiect, împrumut și clauzele aplicabile vor fi incluse în Documentația aferentă Împrumutului și Garanției care urmează să fie încheiată între Sectorul 5 și BDCE.
33. Următorii pași pentru rata de dobândă: Împrumutul propus este condiționat specific de următorii pași/termeni intermediari:
- O evaluare pozitivă a Sectorului 5 asupra prezentei Oferte Indicative;
 - Un rezultat pozitiv al negocierilor pe marginea documentației aferente împrumutului și garanției;
 - Existența tuturor celorlalte permise și autorizații pentru întocmirea și implementarea documentației aferente împrumutului și garanției.
34. Condiții suspensive: Cele uzuale pentru acest tip de tranzacție, inclusiv:
- Confirmarea alocării resurselor financiare care vin în completarea facilității acordate de BDCE;
 - Avizul juridic al consultantului extern;
 - Înainte de tragerea tranșei menite să finanțeze lucrările de construcție aferente Componentei 2, studiul de fezabilitate pentru această componentă va fi transmis BDCE, în vederea revizuirii și aprobării.

5

Subsemnata, TEODORESCU LIVIANA, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



LD 2177



NOT AN OFFER

FOR DISCUSSIONS PURPOSES ONLY

This document does not constitute an offer of any nature whatsoever and does not create any binding obligations on CEB to enter into a contract with any third party on the terms set out in this document or otherwise

**Loans and Social Development Directorate
Projects Division**

INDICATIVE TERM SHEET

1	Borrower	SECTOR 5 OF THE MUNICIPALITY OF BUCHAREST ("Sector 5")
2	Lender	Council of Europe Development Bank (CEB)
3	Facility	Public sector Financing Facility (PFF) – see Handbook Chapter 4.4 ¹
4	Purpose	Partial financing of Sector 5 investment program
5	Approval date	16 November 2023

PROJECT TERMS

6	Eligibility	The proposed project is eligible under the Urban, rural and regional development focus sector.
7	Final beneficiaries	More than 300,000 citizens of sector 5 and the Bucharest population as a whole: including 2.1 million inhabitants.
8	Activities to be financed	Support Sector 5 investment plan in: (A) Component 1: social infrastructure sub-projects in energy efficiency; (B) Component 2: and social housing.
9	Management	The PFF's management will be a responsibility of Sector 5 of Bucharest. The PFF will be managed by Sector 5, within the specialized apparatus of the Mayor of Sector 5. Sector 5 Economic Direction will manage the loan in terms of disbursements and payments to contractors.
10	Procurement aspects	Works, goods and services financed by CEB under the PFF will be procured in line with Section 2 of CEB's Procurement Guidelines and the Romanian procurement legislation, which is in line with EU procurement directives.
11	Compliance aspects	The project will be in line with FATF Recommendations and AML Directive (EU) 2015/849
12	Environmental and social safeguards Aspects	The project is expected to comply with applicable national and local health, safety and environmental requirements. The project is

¹ CEB Handbook for the Preparation and Implementation of Projects available at www.coebank.org. This document is the basic reference for all the activities related to the appraisal, approval, financing and monitoring of projects presented to the Bank.

considered of moderate risk.

13 Climate change considerations The Project is expected to be considered Paris aligned. Given the extent of Sector 5 and the diverse location of the buildings under the CEB investment, climate risks may remain high for some of the subproject locations, however the measures in the Risk Analysis and Coverage Plan are expected to be sufficient to lower residual risk to an acceptable level.

14 Implementation 2023-2025

15 Eligible costs Investments under the CEB loan are in compliance with the Handbook Chapter 5.

For the avoidance of doubt, CEB's Loan can be allocated to eligible costs referred to above that have been committed and if applicable also paid by the Borrower after January 2023 and no more than 18 months prior to the CEB Loan being entered into and pre-financed through bridge financing(s) arranged by the Borrower and/or the Borrower's own funds pending CEB Loan becoming available.

16 Technical assistance Not required.

17 Financing Plan The indicative Project financing plan (Sources and Uses) is presented below:

Sources	EUR M*	%	Uses	EUR M*	%
CEB	53	48	Energy efficiency residential in buildings	96.80	88
			Construction of social housing	13.23	12
Sector 5	41.81	38			
State Budget grants	4.10	4			

EU grants	11.12	10			
Total	110.03	100	Total	110.03	100

* Percentages may not add up, due to rounding

CEB maximum financing considered is 50% of the total eligible costs.

18 Key indicators

Indicators have been agreed upon and will be reflected in the FLA.

19 CEB project monitoring

Monitoring of the PFF will be carried out in line with CEB's Loan and Project Financing Policy

LOAN TERMS

20 Type

PFF

21 Intermediation

N/A

22 Currency

euro

23 Amount

53,000,000

24 Structure

Estimated average duration of up to 14 years, corresponding to a maximum tenor of up to 25 years including a maximum possible grace period of 2 years. Each Tranche Disbursement may have a different tenor and structure, depending on Sector 5 needs at the time of disbursement. CEB also offers the flexibility to arrange for specific payment dates which can be different or identical for each tranche.

25 Rates

Fixed or floating to be determined at the time of the disbursement.

Indicative rates as of 15 January 2024 are:

Currency		EUR 53,000,000
Tenor		25 years
Structure		2 years grace. 23 equal annual redemptions beginning at the end of the 3rd year
Floating rate loan	Spread to 3 month EURIBOR ACT/360	+ 117 bp
	Spread to 6 month EURIBOR ACT/360	+ 124 bp

Fixed rate loan	Rate for semi-annual interest payments 30/360	4.93%
-----------------	---	-------

Please note that the above rates are floored and indicative only, based on market conditions as on the date of the present Indicative Term Sheet. Such indicative pricing is subject to possible adjustments and shall in no event be deemed as a firm commitment from the CEB to make available the Loan (or any part thereto) to the Borrower under such pricing conditions.

Final interest rates for each Tranche to be disbursed under the Loan will be documented in the disbursement documentation applicable to each such Tranche, to be entered into by the parties in accordance with the terms and conditions of the relevant framework loan documentation

- | | | |
|----|------------------------------|--|
| 26 | Fees | The rates are "all-in". CEB does not have commitment or front-end fees. |
| 27 | Availability | <p>Disbursements are to be made in a minimum of two and a maximum number of tranches to be mutually agreed upon with the Borrower.</p> <p>The first tranche may not exceed 50% of the approved loan amount and shall be linked to the allocation of the loan to the identified sub-projects.</p> <p>A new tranche can be disbursed once the previous one has been fully allocated and reporting completed.</p> |
| 28 | Closing date | 30/06/2026 |
| 29 | Guarantee/credit enhancement | Guarantee over the Borrower's own income and movable mortgage over its accounts securing the performance of the Borrower's financial obligations under the loan, together with any other agreement, document, notification, registration and formality necessary for the perfection, opposability and enforcement of said guarantee and security interest. |
| 30 | Covenants | <p>Indicatively: Material Adverse Change provision; Cross Default; Negative pledge and <i>Pari Passu</i> (including clause by inclusion and prepayment to third parties) provisions.</p> <p>Financial covenants:</p> <p>Total Debt / Operational Revenues – not more than 135%</p> <p>Primary Operating Balance / Interest – not less than or equal to 150%;</p> <p>Annual Debt Service / Own Revenues – not more than 30%.</p> |
| 31 | Cost Recovery | The Borrower shall bear all the fees and costs relating to the issue by the CEB's external legal advisors of the capacity and validity legal opinion confirming the Borrower's existence, capacity and due authorisation to enter into, and perform its obligations under, the loan and security documentation to be entered into for the purposes of the loan; and, that such documentation have been duly executed by authorized |

representatives of the Borrower and is valid, binding and enforceable in accordance with its terms in the Borrower's jurisdiction.

GENERAL CONSIDERATIONS

- | | | |
|-----------|---------------------------------------|---|
| 32 | Disclaimer | The terms and conditions as set out herein include only the most important ones. All further details regarding the Project, the loan and the applicable clauses will be contained in the loan and security documentation to be concluded between Sector 5 and CEB. |
| 33 | Next steps for loan instalment | <p>The proposed Facility is specifically subject to the following milestones/next steps:</p> <ul style="list-style-type: none">- A positive assessment of this Term Sheet by Sector 5.- A positive result of the loan and security documentation negotiations.- Existence of all other permits and authorisations required for the conclusion and implementation of the loan and security documentation |
| 34 | Conditions Precedent | <p>Usual for this type of transaction, including:</p> <ul style="list-style-type: none">- Confirmation of the allocation of the financial resources complementing CEB's facility- External legal opinion- Before a tranche intended to finance construction works of Component 2 is disbursed, the feasibility study for this component shall be shared with the CEB for review and clearance. |



Judetul Bucuresti Sectorul 5 al Municipiului Bucuresti

Telefon:

Email:

Data emitere: 26.06.2025 09:21

Inregistrat de: Registratura 3

Bon de înregistrare

Număr înregistrare:	166099	Data:	26.06.2025
Tip document:	Intrare - Adresă primită prin e-mail		
Descriere conținut:	OFERTA DE FINANTARE ACTUALIZATA CEB		
Deponent:	BANCA DE DEZVOLTARE A CONSILIULUI EUROPEI -CEB		
Proveniență / Destinatar:	BANCA DE DEZVOLTARE A CONSILIULUI EUROPEI -CEB		
Adresă:	Strada Nespecificata, Nr. FN, Bl. -, Sc. -, Et. -, Apt. -		
Număr file:			
Termen soluționare:	26.07.2025		



— COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK —
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE
Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei

Directia pentru Împrumuturi și Dezvoltare Socială
Divizia Proiecte

**NU ESTE O OFERTĂ
EXCLUSIV ÎN VEDEREA
DEZBATERII**

Acest document nu constituie ofertă de nicio natură și nu creează nicio obligație pentru BDCE de a încheia un contract cu terțe părți, în condițiile prevăzute în prezentul document sau în alt mod

OFERTA INDICATIVĂ

1. Împrumutat: SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI („Sector 5”)
2. Creditor: Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE/CEB)
3. Credit: Facilitate de Finanțare a sectorului Public (FFP) – a se consulta Manualul pentru pregătirea și implementarea proiectelor Cap. 4.4.¹
4. Scop: Finanțare parțială a programului de investiții al Sectorului 5
5. Data aprobării: CA din Septembrie 2025

CONDIȚIILE PROIECTULUI

6. Eligibilitate: Proiectul propus este eligibil în următorul sector de acțiune BDCE: „Sectorul de Acțiune pentru dezvoltare urbană, rurală și regională”/„Urban, Rural and Regional Development Focus Sector”.
7. Beneficiari finali: Peste 300.000 de cetățeni ai Sectorului 5 și populația Bucureștiului, în ansamblu - 2,1 milioane de locuitori.
8. Activități care urmează să fie finanțate: Sprijinirea planului de investiții al Sectorului 5 referitor la:
(A) **Componenta 1:** eficiența energetică a clădirilor rezidențiale;
(B) **Componenta 2:** construirea de locuințe sociale;
(C) **Componenta 3:** renovarea instituțiilor de învățământ de stat.
9. Management: Răspunderea gestionării FFP revine Sectorului 5 al Municipiului București. FFP va fi gestionată de Sectorul 5, în cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5. Direcția Economică a Sectorului 5 va gestiona

¹ Manualul BDCE pentru Pregătirea și Implementarea Proiectelor, disponibil la următorul link: <https://coebank.org>. Acest document este sursa de referință de bază pentru toate activitățile legate de evaluarea, aprobarea, finanțarea și monitorizarea proiectelor prezentate Băncii.

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



- împrumutul, în ceea ce privește condițiile de tragere și plățile către contractanți.
10. Aspecte legate de achiziții: Lucrările, bunurile și serviciile finanțate de BDCE în cadrul FFP vor fi achiziționate în conformitate cu Secțiunea 2 din Ghidul BDCE privind Achizițiile (*CEB Procurement Guidelines*) și cu legislația română în materie de achiziții, care este aliniată cu directivele U.E. privind achizițiile.
 11. Aspecte de conformitate: Proiectul va intra sub incidența Recomandărilor FATF (*Grupul de Acțiune Financiară Internațională*) și a Directivei UE 2015/849/CE privind prevenirea spălării banilor.
 12. Aspecte care țin de garanțiile sociale și de mediu: Este de așteptat ca proiectul să respecte cerințele naționale și locale aplicabile în materie de sănătate, siguranță și mediu. Proiectul este încadrat la nivel moderat de risc.
 13. Considerații privind schimbările climatice: Este de așteptat ca proiectul să respecte prevederile Acordului de la Paris. Având în vedere dimensiunile considerabile ale Sectorului 5 și amplasamentele diferite ale clădirilor care intră sub incidența finanțării investiției din partea BDCE, este posibil ca riscurile de natură climatică să rămână ridicate la nivelul unora dintre amplasamentele sub-proiectelor, cu toate acestea, este de așteptat ca măsurile din Planul pentru Analiza și Acoperirea Riscurilor (*Risk Analysis and Coverage Plan*) să fie suficiente pentru a scădea riscul rezidual la un nivel acceptabil.
 14. Grafic de implementare: 2023-2027.
 15. Costuri eligibile: Investițiile care fac obiectul unui împrumut acordat de BDCE respectă Manualul, Capitolul 5.

Pentru claritate, Împrumutul acordat de BDCE poate fi alocat pentru acoperirea costurilor eligibile ante-menționate care au fost angajate, și, după caz, și plătite de către Împrumutat ulterior lunii ianuarie 2023 și cel târziu cu 18 luni înainte de semnarea Împrumutului și pre-finanțarea sa prin finanțare-punte aranjată/finanțări-punte aranjate de Împrumutat și/sau din fondurile proprii ale Împrumutatului, până când Împrumutul acordat de BDCE devine disponibil.
 16. Asistență tehnică: Nesolicitată.
 17. Plan de finanțare (milioane de Euro): Planul orientativ de finanțare a Proiectului (*Surse și Utilizări*) este prezentat mai jos:

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



Surse	Mil. Euro*	%*
BDCE	83	43
Sector 5	78	40
Fonduri de la bugetul de stat	16,6	9
Fonduri UE	15,5	8
Total	193	100

Utilizări	Mil. Euro*	%*
C1. Eficiență energetică la nivelul clădirilor rezidențiale	132	68
C2. Construirea de locuințe sociale	25	13
C3. renovarea instituțiilor de învățământ de stat	26	19
	193	100

*Este posibil ca procentele să nu fie exacte, din cauza rotunjirii

Finanțarea maximă prin BDCE luată în considerare este 50% din costurile totale.

18. Indicatorii-cheie: Au fost conveniți și se vor regăsi în Acordul-cadru de împrumut (FLA).
19. Monitorizarea Proiectului BDCE: Monitorizarea FFP va fi efectuată în conformitate cu Politica BDCE de Împrumut și de Finanțare a Proiectelor.

CONDIȚIILE ÎMPRUMUTULUI

20. Tipul împrumutului: FFP
21. Intermediere: Nu se aplică
22. Valuta: Euro

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



LD 2177 Ad 1

23. Suma solicitată: 83.000.000
24. Structura: Durata medie estimată până la 14 ani, care corespunde unei scadențe maxime de până la 25 de ani, incluzând o perioadă de grație posibilă de maximum 2 ani. Fiecare Trageră de Tranșă poate avea o scadență și o structură diferite, în funcție de nevoile Sectorului 5 la momentul tragerii. BDCE oferă, de asemenea, flexibilitatea de a face aranjamente pentru anumite date de plată specifice care pot fi diferite sau identice pentru fiecare tranșă.
25. Ratele: Rate fixe sau variabile, urmează să se stabilească la momentul tragerii.
Ratele orientative la data de 25.06.2025 sunt:

Valută	83.000.000 Euro
Scadență	25 de ani
Structură	2 ani perioadă de grație, urmată de 23 de răscumpărări anuale, egale, începând cu finalul celui de-al 3-lea an
Împrumut cu rată variabilă	Ecart până la 3 luni EURIBOR ACT/360 +197 bp Ecart până la 6 luni EURIBOR ACT/360 +202 bp
Împrumut cu rată fixă	Rata pt. plăți ale dobânzii 4,88% semestriale 30/360

Vă rugăm să rețineți că ratele ante-menționate sunt la **limita inferioară** și **numai în scop orientativ**, în baza condițiilor de piață de la data prezentei Oferte Indicative. O astfel de **tarifare orientativă poate suferi modificări** și, sub nicio formă, nu va fi interpretată drept angajament ferm din partea BDCE de a pune la dispoziție Creditul (sau o parte aferentă acestuia) Împrumutatului, în aceste condiții de preț.

Ratele finale ale dobânzii pentru fiecare Tranșă care urmează să fie trasă în baza Împrumutului vor fi prezentate în documentația de trageră aplicabilă fiecărei astfel de Tranșe, care urmează să fie semnată de părți, în conformitate cu clauzele și condițiile documentației-cadru relevante privind împrumutul.

26. Comisioanele: Ratele includ toate costurile (*all-in*). BDCE nu percepe comisioane de angajament sau la semnare (*front-end*).
27. Disponibilitatea: Tragerile urmează să se efectueze între minimum două și un număr maxim de tranșe, pe care Împrumutatul și Creditorul urmează să îl stabilească de comun acord.

4

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



Prima tranșă nu poate depăși 50% din cuantumul împrumutului aprobat și va fi legată de alocarea împrumutului pe sub-proiectele identificate.

O nouă tranșă va putea fi trasă de îndată ce tranșa anterioară a fost alocată integral, iar raportarea aferentă a fost finalizată.

28. Data finalizării: 30/06/2028
29. Garanția/îmbunătățirea calității creditului: Garanție asupra veniturilor proprii ale Împrumutatului și ipotecă mobilă asupra conturilor, prin care se asigură îndeplinirea obligațiilor financiare ale Împrumutatului, sub incidența împrumutului, împreună cu orice alt acord, document, înștiințare, înregistrare și formalitate necesare pentru perfectarea, opozabilitatea și executarea respectivei garanții și a garanției reale.
30. Acorduri formale: Orientativ: Dispoziție privind Modificarea Adversă Semnificativă; Clauză Neplată (*Cross Default*); Gaj Negativ și prevederi pari passu (inclusiv clauza de includere și plată anticipată către terți);
Acorduri Formale Financiare:
Raport Total datorie/ Venituri Operaționale – cel mult de 135%;
Sold primar din exploatare la dobândă – cel puțin egal cu 150%;
Raport Serviciul Anual al Datoriei/ Venituri Proprii – cel mult 30%.
31. Recuperarea costului: Împrumutatul va suporta toate onorariile și costurile aferente emiterii de către consilierii juridici externi ai BDCE a avizului juridic privind calitatea și valabilitatea care confirmă existența, calitatea și autorizarea corespunzătoare a Împrumutatului de a semna și a-și îndeplini obligațiile care îi revin în conformitate cu documentația aferentă împrumutului și garanției care urmează să fie semnată în scopul acordării împrumutului; și, că astfel de documente au fost semnate corespunzător de către reprezentanții autorizați ai Împrumutatului și sunt valabile, obligatorii și executorii, în conformitate cu condițiile aferente, aplicabile în jurisdicția Împrumutatului.

CONSIDERENTE GENERALE

32. Declinarea răspunderii: Clauzele și condițiile descrise în prezenta includ doar cele mai importante aspecte. Toate detaliile suplimentare referitoare la Proiect, împrumut și clauzele aplicabile vor fi incluse în Documentația aferentă Împrumutului și Garanției care urmează să fie încheiată între Sectorul 5 și BDCE.
33. Următorii pași pentru rata de dobândă: Împrumutul propus este condiționat specific de următorii pași/termeni intermediari:

5

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



- O evaluare pozitivă a Sectorului 5 asupra prezentei Oferte Indicative;
- Un rezultat pozitiv al negocierilor pe marginea documentației aferente împrumutului și garanției;
- Existența tuturor celorlalte permise și autorizații pentru întocmirea și implementarea documentației aferente împrumutului și garanției.

34. Condiții suspensive

Cele uzuale pentru acest tip de tranzacție, inclusiv:

- Confirmarea alocării resurselor financiare care vin în completarea facilității acordate de BDCE;
- Avizul juridic al consultantului extern;

6

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.





NOT AN OFFER

FOR DISCUSSIONS PURPOSES ONLY

This document does not constitute an offer of any nature whatsoever; it does not create any binding obligations on CEB to enter into a contract with any third party on the terms set out in this document or otherwise.

Loans and Social Development Directorate
Projects Division

INDICATIVE TERM SHEET

1	Borrower	SECTOR 5 OF THE MUNICIPALITY OF BUCHAREST ("Sector 5")
2	Lender	Council of Europe Development Bank (CEB)
3	Facility	Public sector Financing Facility (PFF) – see Handbook Chapter 4.4 ¹
4	Purpose	Partial financing of Sector 5 investment program
5	Targeted Approval	September 2025 AC

PROJECT TERMS

6	Eligibility	The proposed project is eligible under the Urban, rural and regional development focus sector.
7	Final beneficiaries	More than 300,000 citizens of sector 5 and the Bucharest population as a whole: including 2.1 million inhabitants.
8	Activities to be financed	Support Sector 5 investment plan in: (A) Component 1: Energy efficiency in residential buildings; (B) Component 2: Construction of social housing; (C) Component 3: Renovation of public educational buildings.
9	Management	The PFF's management will be a responsibility of Sector 5 of Bucharest. The PFF will be managed by Sector 5, within the specialized apparatus of the Mayor of Sector 5. Sector 5 Economic Direction will manage the loan in terms of disbursements and payments to contractors.
10	Procurement aspects	Works, goods and services financed by CEB under the PFF will be procured in line with Section 2 of CEB's Procurement Guidelines and the Romanian procurement legislation, which is in line with EU procurement directives.
11	Compliance aspects	The project will be in line with FATF Recommendations and AML Directive (EU) 2015/849

¹ CEB Handbook for the Preparation and Implementation of Projects available at www.coebank.org. This document is the basic reference for all the activities related to the appraisal, approval, financing and monitoring of projects presented to the Bank.

- 12 Environmental and social safeguards Aspects The project is expected to comply with applicable national and local health, safety and environmental requirements. The project is considered of moderate risk.
- 13 Climate change considerations The Project is expected to be considered Paris aligned. Given the extent of Sector 5 and the diverse location of the buildings under the CEB investment, climate risks may remain high for some of the subproject locations, however the measures in the Risk Analysis and Coverage Plan are expected to be sufficient to lower residual risk to an acceptable level.
- 14 Implementation 2023-2027
- 15 Eligible costs Investments under the CEB loan are in compliance with the Handbook Chapter 5.
- For the avoidance of doubt, CEB's Loan can be allocated to eligible costs referred to above that have been committed and if applicable also paid by the Borrower after January 2023 and no more than 18 months prior to the CEB Loan being entered into and pre-financed through bridge financing(s) arranged by the Borrower and/or the Borrower's own funds pending CEB Loan becoming available.
- 16 Technical assistance Not required.
- 17 Financing Plan The indicative Project financing plan (Sources and Uses) is presented below:

Sources	MEUR	%*
CEB	83	43
Sector 5	78	40
State budget funds	16,6	9
EU funds	15,5	8
TOTAL	193	100

Uses	MEUR	%*
C1. Energy efficiency in residential buildings	132	68
C2. Construction of social housing	25	13
C3. Renovation of public educational buildings	36	19
TOTAL	193	100

** Percentages may not add up, due to rounding*

- 18** Key indicators CEB maximum financing considered is 50% of the total eligible costs. Indicators have been agreed upon and will be reflected in the FLA.
- 19** CEB project monitoring Monitoring of the PFF will be carried out in line with CEB's Loan and Project Financing Policy

LOAN TERMS

- 20** Type PFF
- 21** Intermediation N/A
- 22** Currency euro
- 23** Amount 83,000,000
- 24** Structure Estimated average duration of up to 14 years, corresponding to a maximum tenor of up to 25 years including a maximum possible grace period of 2 years. Each Tranche Disbursement may have a different tenor and structure, depending on Sector 5 needs at the time of disbursement. CEB also offers the flexibility to arrange for specific payment dates which can be different or identical for each tranche.
- 25** Rates Fixed or floating to be determined at the time of the disbursement.

Indicative rates as of 25 June 2025 are:

Currency		EUR 83,000,000
Tenor		25 years
Structure		2 years grace, 23 equal annual redemptions beginning at the end of the 3rd year
Floating rate loan	Spread to 3 month EURIBOR ACT/360	+ 197 bp
	Spread to 6 month EURIBOR ACT/360	+ 202 bp
Fixed rate loan	Rate for semi-annual interest payments 30/360	4.88%

Please note that the above rates are floored and indicative only, based on market conditions as on the date of the present Indicative Term Sheet. Such indicative pricing is subject to possible adjustments and shall in no

event be deemed as a firm commitment from the CEB to make available the Loan (or any part thereto) to the Borrower under such pricing conditions.

Final interest rates for each Tranche to be disbursed under the Loan will be documented in the disbursement documentation applicable to each such Tranche, to be entered into by the parties in accordance with the terms and conditions of the relevant framework loan documentation

- | | | |
|----|------------------------------|---|
| 26 | Fees | The rates are “all-in”. CEB does not have commitment or front-end fees. |
| 27 | Availability | <p>Disbursements are to be made in a minimum of two and a maximum number of tranches to be mutually agreed upon with the Borrower.</p> <p>The first tranche may not exceed 50% of the approved loan amount and shall be linked to the allocation of the loan to the identified sub-projects.</p> <p>A new tranche can be disbursed once the previous one has been fully allocated and reporting completed.</p> |
| 28 | Closing date | 30/06/2028 |
| 29 | Guarantee/credit enhancement | Guarantee over the Borrower’s own income and movable mortgage over its accounts securing the performance of the Borrower’s financial obligations under the loan, together with any other agreement, document, notification, registration and formality necessary for the perfection, opposability and enforcement of said guarantee and security interest. |
| 30 | Covenants | <p>Indicatively: Material Adverse Change provision; Cross Default; Negative pledge and <i>Pari Passu</i> (including clause by inclusion and prepayment to third parties) provisions.</p> <p>Financial covenants:</p> <p>Total Debt / Operational Revenues – not more than 135%</p> <p>Primary Operating Balance / Interest – not less than or equal to 150%;</p> <p>Annual Debt Service / Own Revenues – not more than 30%.</p> |
| 31 | Cost Recovery | The Borrower shall bear all the fees and costs relating to the issue by the CEB’s external legal advisors of the capacity and validity legal opinion confirming the Borrower’s existence, capacity and due authorization to enter into, and perform its obligations under, the loan and security documentation to be entered into for the purposes of the loan; and, that such documentation have been duly executed by authorized representatives of the Borrower and is valid, binding and enforceable in accordance with its terms in the Borrower’s jurisdiction. |

GENERAL CONSIDERATIONS

- | | | |
|----|------------|--|
| 32 | Disclaimer | The terms and conditions as set out herein include only the most important ones. All further details regarding the Project, the loan and the applicable clauses will be contained in the loan and security documentation to be concluded between Sector 5 and CEB. |
|----|------------|--|

- 33** Next steps for loan instalment The proposed Facility is specifically subject to the following milestones/next steps:
- A positive assessment of this Term Sheet by Sector 5.
 - A positive result of the loan and security documentation negotiations.
 - Existence of all other permits and authorisations required for the conclusion and implementation of the loan and security documentation
- 34** Conditions Precedent Usual for this type of transaction, including:
- Confirmation of the allocation of the financial resources complementing CEB's facility
 - External legal opinion