



HOTĂRÂRE nr. 199

privind concesionarea prin licitație a terenului proprietate privată a Comunei Lumina, în suprafață de 300 mp, str. Mihai Viteazu, nr. 30, (Lot 140), situat în intravilanul localității Lumina, comuna Lumina, Judetul Constanta, având nr. cadastral 109123

Consiliul Local al Comunei Lumina, întrunit în ședința ordinară în data de 17.10.2023,

Având în vedere inițiativa Primarului Comunei Lumina prin referatul de aprobare la proiectul de hotărâre;

Având în vedere avizul comisiei de specialitate,

Având în vedere Raportul compartimentului de resort,

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 3237/17.08.2023,

Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții,

Avizul nr. 2662/PS/ 29.08.2023 Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale.

Având în vedere: prevederile art. 297 alin1 lit b) și ale art. 302,303, 305-331 ale OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 129 și art. 196 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafața de 300 mp, situat în Lumina, comuna Lumina, str. Mihai Viteazu, nr. 30, (Lot 140), Lumina, judetul Constanta, având nr. cadastral 109123 aflat în domeniul privat al Comunei Lumina, cuprins în Anexa 1, ceface parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică, a terenului proprietate privată a Comunei Lumina, în suprafață de 300 mp, situat în Lumina, comuna Lumina, str. Mihai Viteazu, nr. 30, (Lot 140), comuna Lumina, jud. Constanta, număr cadastral 109123, identificat conform Anexei nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în scopul edificării unei construcții cu destinația de locuință.

Art.3. Se aproba raportul de evaluare nr. 3237/17.08.2023, întocmit pentru imobilul, teren în suprafață de 300 mp, situat în Lumina, comuna Lumina, str. Mihai Viteazu, nr. 30, Lot 140, sat Lumina, comuna Lumina, judetul Constanta și se aproba valoarea de pornire la licitație a redevenței în cuantum de 160 lei/ luna.



Art.4. Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 - Codul administrativ .

Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Art.5. Durata concesiunii va fi de 20 ani și poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

Art.6. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune, incluzând și Caietul de sarcini, pentru concesiunea terenului în suprafață de 300 mp, situat în Lumina, comuna Lumina, str. Mihai Viteazu, nr. 30, (Lot 140) , comuna Lumina, județul Constanta, având număr cadastral 109123 înscris în Cartea Funciara 109123 UAT Lumina, cuprinsă în Anexa 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre. Concesionarului i se transmite dreptul și obligația de proiectare, execuție și exploatare a terenului cu scopul edificării unei construcții cu destinația de locuință.

Art.7. Se aprobă comisia de licitație, în următoarea componență:

- - Președinte: Popescu Viorel – consilier local
- - Membri:
- Nita George – consilier local

Irizescu Ionelia – consilier juridic compartiment ADPP

Jukovschi Anca Rodica – consilier juridic achiziții, investiții,

- Reprezentant ANAF
- - Președinte de rezervă: Roman Ioan – viceprimar,
- Membri de rezervă: Calin Madalina – consilier local
- Dumitrescu Alina – inspector compartiment ADPP
- Nedelcu Lavinia – Iuliana – inspector compartiment urmărire contracte
- Reprezentant ANAF

Art.8 La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

Art.9 Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



Art.10 Se împuternicește Primarul Comunei Lumina să semneze contractul de concesiune.

Art.11 Dreptul de concesiune se inscrie in cartea funciara de catre concesionar.

Art.12 Copie după prezenta hotărâre va fi comunicată: Primarului Comunei Lumina

Compartimentului Administrarea domeniului public si privat/ urmarire concesiuni.

Aducerea la cunostinta publica prezentei hotărâri va fi asigurată de prin grija secretarului general al comunei Lumina.

Prezenta hotarare de consiliu a fost adoptata cu 16 voturi „pentru”, - „impotriva” si - abtineri.

In sedinta au fost prezenti 16 consilieri locali din 17 in functie.

Presedinte de sedinta

Papescu Viorel

Contrasemnează

Secretar General UAT Lumina
Bratianu Viorel Florin



Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 199/17.10.2023

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație a terenului proprietate privată a Comunei Lumina, în suprafață de 300 mp, situat în Lumina, comuna Lumina, str. Mihai Viteazu, nr. 30, Lot 140, comuna Lumina, județul Constanta, având nr. cadastral 109123 înscris în cartea funciară nr. 109123.

Prezentul studiu de Oportunitate este întocmit în conformitate cu prevederile:

- > Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- > Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții

Capitolul I

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul este situat în intravilanul localității Lumina, Comuna Lumina, str Mihai Viteazu, 30 (Lot 140), județul Constanta, în suprafața de 300 mp, având număr cadastral 109123, înscris în cartea funciară nr. 109123 a UAT Lumina, înregistrat în domeniul privat al Comunei Lumina. Terenul este neingradit.

Terenul se prezintă ca o suprafață plană, nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă datorită faptului că se află pe un platou superior cursurilor de apă, apele pluviale nestagnând în zona în cazul unor precipitații abundente în interval scurt de timp.

Accesul pe teren este posibil din strada Mihai Viteazu.

Capitolul II

1. Aspecte de ordin economic, financiar

Obiectivul ce urmează a fi amenajat va aduce bugetului local sume rezultate din redevențe, impozite și taxe.

În prezent terenul este viran.

Se va îmbunătăți imaginea generală a zonei centrale și implicit va crește potențialul economic al comunei.



Va contribui la dezvoltarea economica a zonei.

Lucrarile ce vor fi executate de concesionar pentru construire se vor realiza cu obtinerea tuturor aprobarilor si avizelor necesare si cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare. Pentru executarea lucrarilor concesionarul va fi obligat sa obtina acordul proprietarului. Concesionarul va avea obligatia intretinerii bunului imobil pe întreaga perioada a derularii contractului de concesiune (lucrari de întreținere, curatenie, deszapezire etc) si va avea obligatia achitarii utilitatilor consumate dar si plata impozitelor si taxelor impuse de legislatia in vigoare.

Concesionarul va permite accesul proprietarului spatiului, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrari necesare, de interes public, pe care acesta le considera necesare.

Prin raportul de evaluare nr. 3237/17.08.2023 întocmit de Laiber Victor - evaluator membru ANEVAR, s-a evaluat imobilul situat în localitatea Lumina, comuna Lumina, str. **Mihai Viteazu, nr. 30, Lot 140** judetul Constanta și s-a stabilit valoarea de pornire a redeventei de 160 lei/ luna.

Prin realizarea concesiunii, Consiliul Local al Comunei Lumina ar obtine:

- - redeventa anuală - redeventa de pornire la licitatie este de 160 lei/luna și a fost stabilita avand la baza raportul de evaluare 3237/17.08.2023 , întocmit de Laiber Victor evaluator membru ANEVAR;
- - Dezvoltarea economica a zonei.
- Se creeaza premiza unor locuri de munca pentru locuitorii comunei.

2. Aspecte de ordin juridic

Din punct de vedere juridic, concesionarea terenului intravilan din str. **Mihai Viteazu, nr. 30, (Lot 140)**, sat Lumina, comuna Lumina, jud. Constanta se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Concesiunea imobilului ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des uzitată, devenind în prezent un standard comun si acceptat pentru finantarea proiectelor de investitii, ceea ce confera avantajul abordării unor surse de finanțare alternative, în actualul context economic și financiar. Conform legislației în vigoare concesiunea poate fi acordată pe o perioada de maximum 49 de ani, sub conditia respectării clauzelor contractuale. În situatia de față perioada pentru concesionare este de 20 ani.

3. Aspecte privind protecția si amenajarea mediului

Realizarea obiectivului „casa de locuit” va respecta prevederile Legii nr. 195/ 20025 privind protecția mediului, astfel incat prin modificarile finale efectuate de constructor sa se aduca un plus de valoare zonei aferente.



Accesul facil in cazul interventiilor de intretinere, fara a cauza disconfort proprietarilor din zona .

Titularul activității de construcții, persoană fizică/juridică, pe numele căruia se va emite autorizația de construire va fi obligat :

a) să întocmească și să depună la autoritatea emitentă a autorizației de construire, înainte de eliberarea acesteia, Planul de Prevenire și Reducere a Poluării pe Șantier

b) să respecte măsurile asumate prin Planul de Prevenire și Reducere a Poluării pe Șantier, pe durata desfășurării lucrărilor

c) la închiderea șantierului să ia toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament

d) să nu abandoneze și să nu depoziteze deșeurile provenite din lucrări de construcții și/sau desființări/demolări pe domeniul public sau privat al autorității administrației publice locale.

e) în cazul deșeurilor provenite din lucrări de construcții prin a căror manipulare se degajă praf, operatorul economic care efectuează transportul trebuie să ia toate măsurile necesare pentru acoperire și umectare, astfel încât cantitatea de praf degajată în aer să fie cât mai redusă.

f) este obligatorie curățarea sau spălarea eficientă a tuturor vehiculelor înainte de plecarea din șantier ;

g) toate încărcăturile ce sunt transportate din sau în șantier / și trebuie să fie acoperite prin utilizarea de prelate sau materiale ce acoperă încărcătura corespunzător pe întreaga sa suprafață.

a) Protecția calității apelor:

Lucrările de realizare a obiectivului „casa de locuit „, nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

b) Protecția ecosistemelor

Activitatea de amenajare a obiectivului,, casa de locuit,, nu va trebui să producă modificări ale echilibrului ecologic din perimetru.

c) Amenajarea mediului

Suprafața spațiului verde nu va putea fi diminuată.



4. Aspecte privind norme de protectia mediului si PSI

Obiectivul „casa de locuit ,’ va trebui să îndeplinească cerința esențială de calitate „securitate la incendiu”, prevăzută de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, și de Hotărârea Guvernului nr. 668/2017 privind stabilirea condițiilor de introducere pe piață a produselor pentru construcții, republicată.

Capitolul III

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile art. 362 alin (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune pentru imobilul situat în str. Mihai Viteazu, nr. 30, Lot 140 localitatea Lumina, comuna Lumina, județul Constanta, se face prin procedura licitației publice.

Potrivit art 362 alin (3) din OUG nr. 57/2019 „, *Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător*”, respectiv art. 302 - 331 din OUG nr. 57/2019.

Capitolul IV

Durata estimată a concesiunii

Conform legislației în domeniu și a valorii stabilite în raportul de evaluare a imobilului, se estimează că în cazul concesiunii valoarea acestuia poate fi recuperată în maximum 20 ani.

Capitolul V

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, preconizăm ca încheierea procedurilor de concesiune a imobilului situat în Lumina, str. **Mihai Viteazu, nr. 30, (Lot 140)**, comuna Lumina, jud. Constanta este de aproximativ 45-60 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (proiect ce include și aprobarea Studiului de Oportunitate, respectiv a Caietului de Sarcini), publicarea anunțului de organizare a licitației (în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală).

Capitolul VI Avize obligatorii



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



Imobilul ce face obiectul concesiunii este situat in intravilan, nu este incadrat in infrastructura sistemului national de aparare, conform avizului nr. 2662/PS/ 29.08.2023 Administratiei Nationale a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

M



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109123 Lumina

Nr. cerere 124441
Ziua 01
Luna 08
Anul 2023

Cod verificare
100150972381



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lumina, Str Mihai Viteazu, Nr. 30 (lot 140), Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109123	300	Teren împrejmuit; 1-2 lim. gard din beton, 2-3 lim. gard din plasa, 3-4-1 lim. gard din beton

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
126992 / 26/08/2022	
Act Administrativ nr. 21, din 21/12/2019 emis de Consiliul Local Lumina; Act Administrativ nr. 5032, din 17/03/2022 emis de Primaria Lumina; Act Administrativ nr. 4258, din 04/03/2022 emis de Primaria Lumina;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA LUMINA, CIF:4671807
	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

COMUNAL
ORDONANȚĂ

7/4



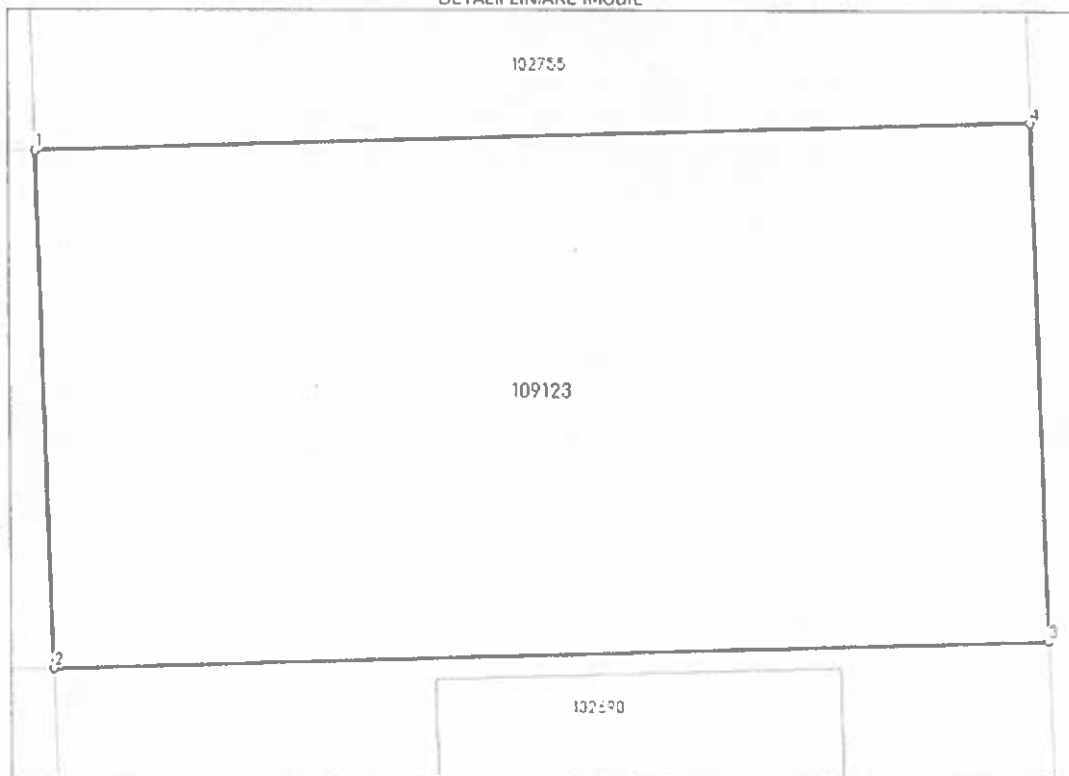
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109123	300	1-2 lim. gard din beton, 2-3 lim. gard din plasa, 3-4-1 lim. gard din beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	1-2 lim. gard din beton, 2-3 lim. gard din plasa, 3-4-1 lim. gard din beton

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.495
2	3	24.0
3	4	12.503
4	1	23.998

CONFORM CU ORIGINALUL

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 109123 Comuna/Oraș/Municipiu: Lumina

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

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

Data și ora generării,

01/08/2023. 13:02



7/





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr. cerere	126992
Ziua	26
Luna	08
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 109123 / UAT Lumina

TEREN Intravilan

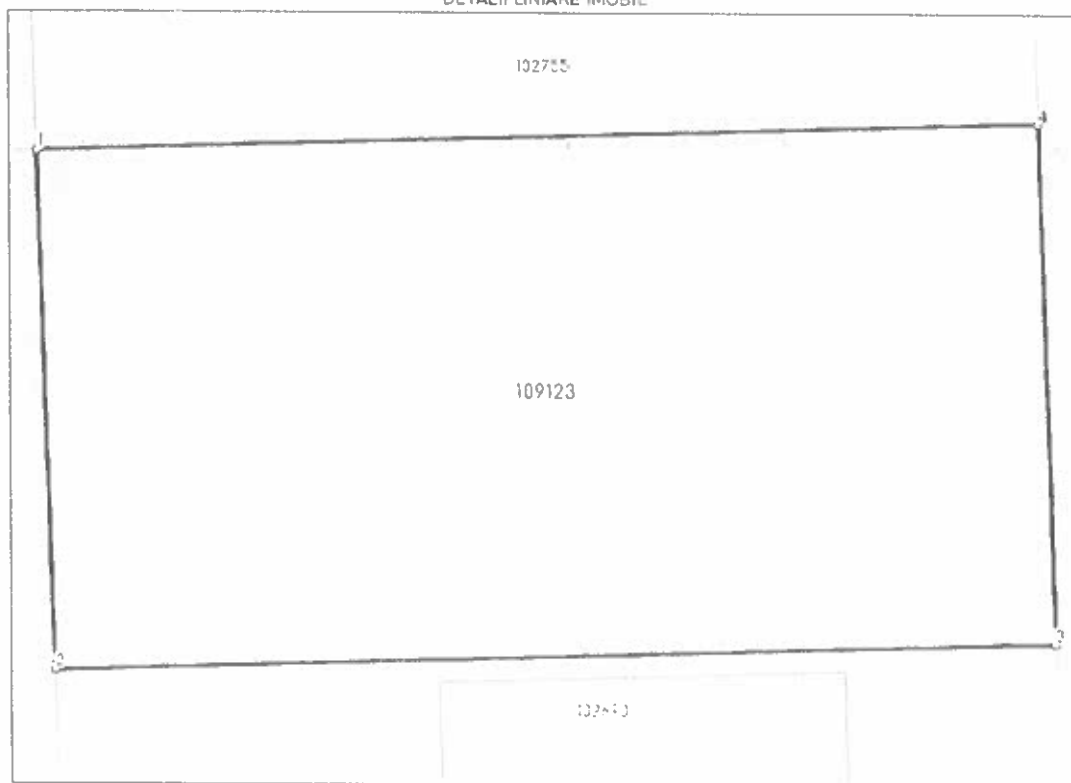
Adresa: Loc. Lumina, Str Mihai Viteazu, Nr. 30 (lot 140), Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Lumina

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
109123	300	1-2 lim. gard din beton, 2-3 lim. gard din plasa, 3-4-1 lim. gard din beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

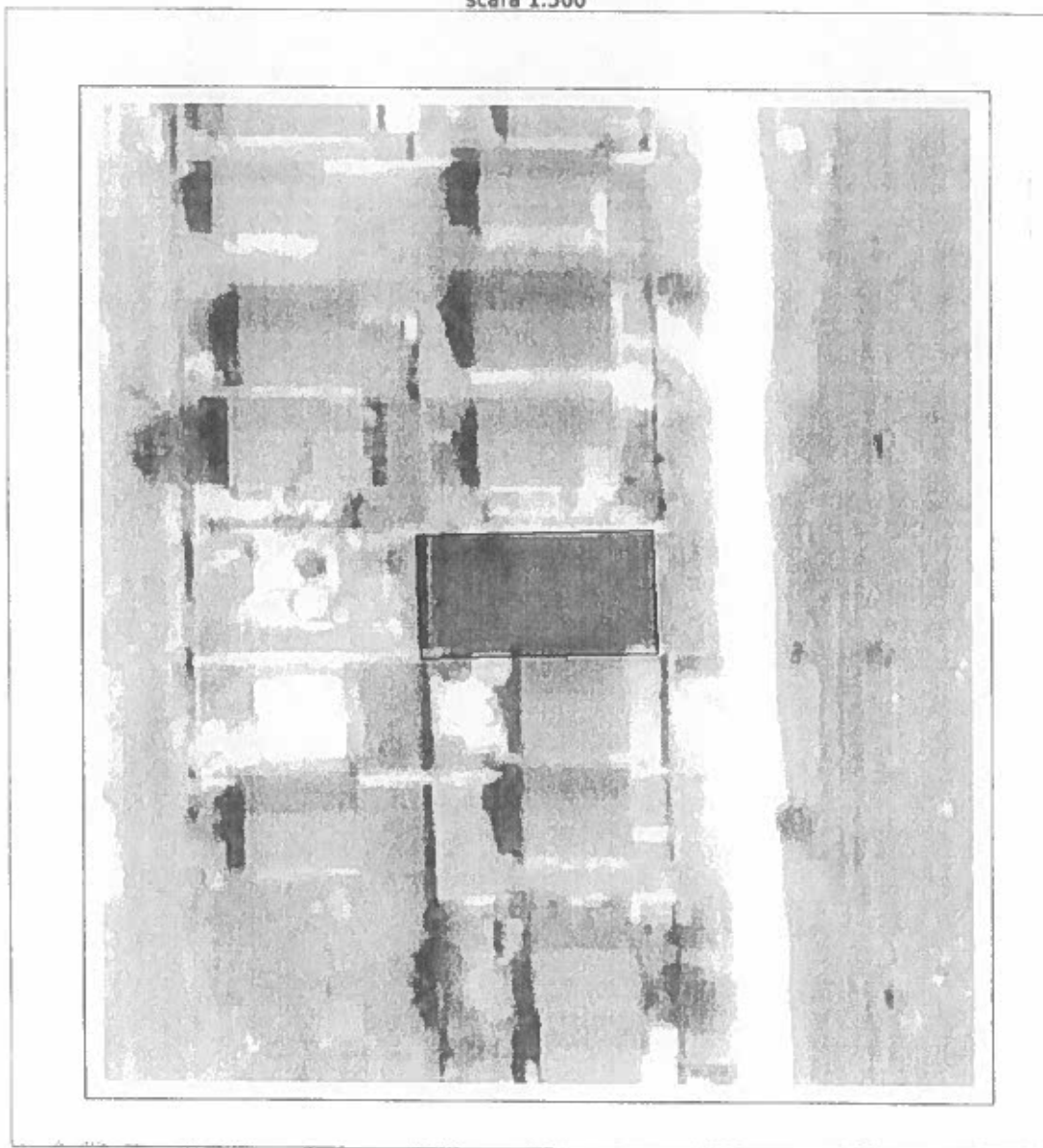


CONFORM CU
 ORIGINALUL

7/8



Incadrare în zonă
scara 1:500



CONFORM CU
ORIGINALUL



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300			1-2 lim. gard din beton, 2-3 lim. gard din plasa, 3-4-1 lim. gard din beton
	TOTAL:		300			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	12.495
2	3	24.0
3	4	12.503
4	1	23.998

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 29-09-2022

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

LIVIA MARIA TODERICI

Livia-Maria Toderic
Digitally signed by Livia Maria Toderic
 Date: 2023.09.29 17:06:34 +03:00

CONFORM CU ORIGINALUL

Handwritten signature

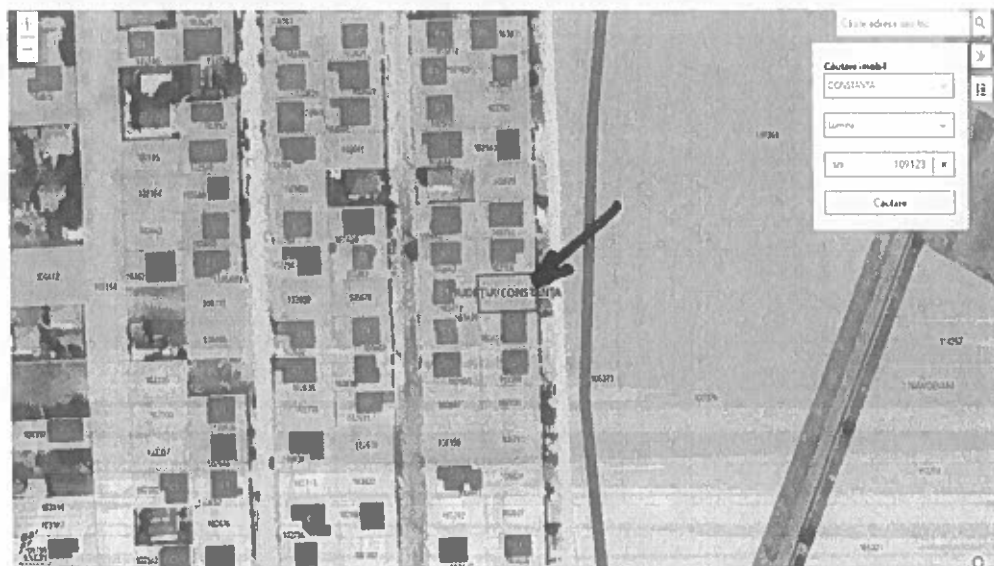


PFA dr.ing.Victor LAIBER
Evaluator autorizat EI,EPI
Membru ANEVAR nr.13590
CIF:20852678
Constanta, Romania
tel: 0722 - 49 06 36
E-mail: laibervictor@gmail.com

Nr. 3237/17.08.2023

RAPORT DE EVALUARE

a Valorii redeventei din concesionare
pentru terenul intravilan de 300 mp din comuna Lumina,
str. Mihai Viteazu (lot 140) nr.30,CF: 109123
proprietate a comunei Lumina, domeniul privat, in vederea concesionarii



VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	6.468 EUR/ 31.922 RON (echiv.21,56 EUR/mp)
REDEVENTA DIN CONCESIUNE	32 EUR/luna/160 RON/luna (echiv.0.5320 RON/mp*luna)

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber



Prezenta lucrare este confidentiala si toate drepturile sunt rezervate. Reproducerea integrala sau partiala a acestui raport de evaluare, prin orice mijloc, ca si publicarea acestuia sau punerea sa la dispozitia unor terte parti, neimplicate in realizarea scopului lucrarii, fara acordul scris prealabil al Evaluatorului este interzisa

Data elaborarii: august 2023
- Constanta -

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE. REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre UAT LUMINA, jud. Constanta, pentru evaluarea Valorii redeventei din concesiune pentru terenul intravilan de 300 mp din comuna Lumina, Str.Mihai Viteazu (lot 140) nr.30, proprietatea privata a comunei Lumina, domeniul privat, in vederea concesiunii.

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata si redeventa de piata

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 4.9354 RON/EUR, valabil pentru ziua de 16.08.2023.

Scopul evaluarii este tranzactia de concesiune.

Destinatarii Raportului de evaluare este UAT Lumina.

Evaluarea s-a facut in conditiile respectarii urmatoarelor acte legislative si normative:

Ordonanta Guvernului nr.24/2011

Legea nr.99/2013

Legea nr. 149/2013

Legea nr. 221/2013

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR (ANEVAR) -2022	SEV 100 - Cadrul general SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii SEV 102 - Documentare si conformare SEV 103 - Raportare SEV 104 - Tipuri de valori SEV 105 - Abordari si metodele de evaluare a bunurilor SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOAREA DE PIATA

Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

VALOAREA ECHITABILA

Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

CONCESIUNEA

Este o conventie între stat si concesionar. Concesiunea se face în baza unui contract prin care o persoana, numita concedent, transmite pentru o perioada determinata, unei alte persoane, numita concesionar, care actioneaza pe riscul si pe raspunderea sa, dreptul si obligatia de exploatare a unui bun, a unei activitati sau a unui serviciu public, in schimbul unei redevente. (Noul Cod civil, în art. 871-873).

CHIRIA DE PIATA

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii.

Opinia finala a Evaluatorului

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	6.468 EUR/ 31.922 RON (echiv.21,56 EUR/mp)
REDEVENTA DIN CONCESIUNE	32 EUR/ 160 RON (echiv.0.5320 RON/mp* luna)

Valorile nu sunt afectate de TVA.



Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Solicitant raport	Primaria LUMINA
Beneficiar	Primaria LUMINA
Destinatar	Primaria LUMINA
Scopul evaluarii	concesionare
Obiectul evaluarii	Teren intravilan de 300 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, Str.Mihai Viteazu (lot 140) nr.30
Zona de amplasament	zona nerezidentiala Lebada
Caracteristicile constructiei	nu are constructie
Caracteristicile terenului	teren intravilan de forma dreptunghiulara de cca. 12,5x24 m, cu toate utilitatile la gard, d=12,5 m
Proprietar	Primaria LUMINA, domeniul privat
Acte de proprietate	Poz.Cadastru si Carte Funciara 109123 Lista transmisa de Primarie, poz.16
Data inspectiei	16.08.2023
Data de referinta a evaluarii	16.08.2023
Curs schimb [RON/EUR]	4.9354
Valoarea estimata a redeventei din concesiune	32 EUR/luna/ 160 RON/luna (echiv.0.5320 RON/mp*luna)
Conditii/ ipoteze limitative	<i>nefiind indeplinite conditiile pentru o Valoare de piata, se utilizeaza corespunzator Standardelor de Evaluare ANEVAR (2022) Valoarea echitabila</i>



CUPRINS

Capitole	pag.
1. Introducere	2
Rezumat executiv	2
Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor	3
Cuprins	4
Certificarea evaluatorului.	5
2. Termenii de referinta	6
3. Prezentarea datelor	9
4. Analiza pietei imobiliare	11
5. Cea Mai Buna Utilizare	11
6. Evaluarea proprietatii	12
7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	13

ANEXA 1: Abordarea prin piata/ Grila de comparatie directa

ANEXA 2: Calculul redeventei din concesiune

ANEXA A: Calificarile Evaluatorului

ANEXA B: Lista transmisa de Primarie

ANEXA E: Extrase din piata imobiliara

ANEXA F: Identificare electronica (geoportal.ancpi.ro)



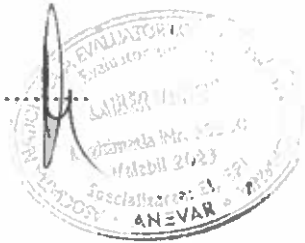
Certificarea evaluatorului.

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de Clientul si destinatarul lucrarii si certific, de buna credinta si in cunostinta de cauza, ca:

- *Analizele, opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt limitate doar la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare.*
- *Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui Raport; nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate.*
- *Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.*
- *In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.*
- *Evaluatorul se declara de acord cu verificarea Raportului de evaluare doar cu respectarea prevederilor standardului ANEVAR SEV-400. Certificam faptul ca evaluatorul este membru ANEVAR, indeplineste cerintele ANEVAR privind pregatirea continua, dispune de o asigurare profesionala si este competent sa efectueze acest Raport de evaluare.*

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber



2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adevintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si 2023. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutară.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati Clientul raportului	Primaria comunei LUMINA
Utilizatorul raportului Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate Scopul evaluarii Identificarea Obiectului evaluarii Adresa proprietatii Drepturi de proprietate evaluate Tipul valorii estimate	Primaria comunei LUMINA Primaria comunei LUMINA , domeniul privat Tranzactie de concesiune Teren intravilan de 300 mp Com.Lumina, Str.Mihai Viteazu (lot 140) nr.30 Drept real de proprietate privata Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a Valorii de piata , asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2022), resp. a Valorii echitabile . Valoarea de piata estimata in prezentul raport nu se refera la valoarea terenului in cazul unei tranzactii de vanzare cumparare actuale. Valoarea de piata estimata in prezentul raport, utilizata in prezent drept suport pentru estimarea redeventei din concesiune, este recomandata drept valoare justa atat in cazul inregistrarii contabile, cat si drept Valoare echitabila in cazul unei tranzactii de vanzare cumparare dupa realizarea conditiilor de concesiune, resp. construirea unei locuinte pe teren. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care <i>nu trebuie</i> considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.(Sev 104 art.50.1-50.3) <u>In SEV 104 art.50.4 chiar se da un exemplu: „determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, (...) pentru transferul permanent al activului închiriat” adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.</u>
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam: * Extras de CF * Cadastru * Contract de concesiune

Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost:



Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost:

- ↓ Documentarea, pe baza unor documente si clarificari verbale, solicitate Clientului
- ↓ Insectia proprietatii
- ↓ Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- ↓ Selectarea tipului de valoare estimata in raportul de fata
- ↓ Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama
- ↓ Analiza informatiilor culese si interpretarea rezultatelor
- ↓ Aplicarea metodei/ metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si
- ↓ fundamentarea opiniei evaluatorului asupra valorii

Natura si sursa informatiilor

In afara de documentatia pusa la dispozitie de Client, mentionata anterior ("Drepturi de proprietate evaluate"), informatiile de baza provin din cele peste 6000 de Rapoarte de evaluare intocmite de autorul prezentei, in ultimii 27 ani, in scopul constituirii de garantii pe proprietatile achizitionate prin credite la diferite banci comerciale din Constanta, dar si pentru reevaluarea periodica a imobilizarilor corporale de tip cladiri/ constructii in vederea impozitarii.

De asemenea, evaluatorul a folosit o arhiva de date proprie, intretinuta cu datele din dosarele de tranzactii imobiliare creditate de bancile pentru care lucreaza precum si date confidentiale obtinute de Evaluator de la Notari publici, Cumparatori si Vanzatori de terenuri, dar si cu datele din anunturile publicitare ale tuturor firmelor de intermediari imobiliare din zona si de pe site-urile internet.

S-au utilizat un numar mare de Rapoarte de evaluare proprii din anii 2018 - 2020 referitoare la terenuri din Lumina, proprietatea Primariei, vandute, date in folosinta, concesiune sau superficie.

Alte surse de informare le-au constituit discutiile telefonice si chiar vizionari ale proprietatilor comparabile ale unor vanzatori directi.

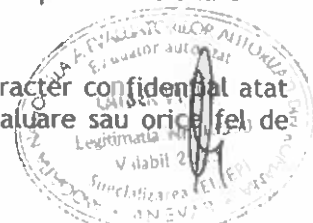
Ipoteze si ipoteze speciale

Elaborarea raportului de evaluare s-a facut in cadrul standardelor specifice de evaluare si in ipotezele si conditiile limitative de mai jos:

- ◆ Informatiile furnizate de terti sunt considerate a fi veridice, dar nu se garanteaza integral exactitatea lor;
- ◆ Nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii care sa altereze valoarea proprietatii;
- ◆ Nu s-a observat existenta unor materiale periculoase in limitele proprietatii; el nu este calificat sa detecteze astfel de materiale si recomanda, daca beneficiarul lucrarii o doreste, efectuarea unor investigatii secundare de specialitate;
- ◆ Proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile de zonare si utilizare in vigoare, exceptand situatia cand in raportul de evaluare nu a fost identificata, descrisa si considerata o non-conformitate;
- ◆ Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcare sau violari ale altor proprietati, daca nu se mentioneaza altfel;
- ◆ Proprietatea este inregistrata in Registrul cadastral si de asemenea, este inregistrata in Cartea Funciara (intabulata) pe numele Proprietarului; evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate; titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- ◆ Proprietatea este evaluata fara ipoteca sau datorii, daca nu se specifica altfel.



- ◆ Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta unor agenti contaminanti sau periculosi si nu ne asumam nici o responsabilitate pentru rezultatele pozitive ale unei expertize stiintifice comandate de proprietar; eventuale costuri de decontaminare ar putea in viitor diminua valoarea raportata.
- ◆ Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, intre teren si constructii se realizeaza in functie de prevederile din raport.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune,
- ◆ Nici una din partile raportului(in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului
- ◆ Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza unor planuri si specificatii disponibile la data evaluarii; in cazul unor modificari/ revizui, etc, evaluarea va trebui sa fie revizuita, daca destinatarul o solicita;
- ◆ Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de instabilitatea specifica economiei actuale. Previziunile sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor in viitor.
- ◆ Evaluarea se face in ipoteza ca terenul este constructibil.
- ◆ Valorile stabilite pentru terenuri si pentru superficie se refera exclusiv la terenuri care se afla in proprietatea comunei Lumina si au ajuns prin dare in folosinta (Legea 15/2003), concesionare, dare in superficie sau odata cu instrainarea constructiei de pe terenul respectiv in folosinta unor persoane fizice, proprietari ai constructiilor de pe terenurile respective.
- ◆ datorii, daca nu se specifica altfel.
- ◆ Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta unor agenti contaminanti sau periculosi si nu ne asumam nici o responsabilitate pentru rezultatele pozitive ale unei expertize stiintifice comandate de proprietar; eventuale costuri de decontaminare ar putea in viitor diminua valoarea raportata.
- ◆ Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, intre teren si constructii se realizeaza in functie de prevederile din raport.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune,
- ◆ Nici una din partile raportului(in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului
- ◆ Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza unor planuri si specificatii disponibile la data evaluarii; in cazul unor modificari/ revizui, etc, evaluarea va trebui sa fie revizuita, daca destinatarul o solicita;
- ◆ Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de instabilitatea specifica economiei actuale. Previziunile sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor in viitor.
- ◆ Evaluarea se face in ipoteza ca terenul este constructibil.
- ◆ Valoarea terenului s-a determinat in ipoteza dupa concesionare



referire la el nu este destinat publicitatii si nu poate fi publicat in nici un fel fara acordul scris si in prealabil al Evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.

Raportul de Evaluare este destinat pentru scopul specificat mai sus si numai pentru uzul destinatarului.

Mentionam ca orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei Raportului trebuie transmise Evaluatorului, astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa poata fi completata inainte de a fi utilizata.

Concluziile acestui Raport se bazeaza pe informatii confidentiale ale Proprietarului care intretine proprietatea si care au fost considerate corecte si complete. Din acest motiv, Evaluatorul nu poate fi implicat in dispute create de acest Raport, cu exceptia cazului in care anumite concluzii eronate s-ar datora relei intentii demonstrate. Certificam faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii.

Evaluatorul nu are nici un fel de responsabilitati fata de terte persoane, fizice sau juridice, legate de acest Raport.

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea s-a facut in conditiile respectarii urmatoarelor acte legislative:

- Ordonanta Guvernului nr.24/2011
- Legea nr.99/2013
- Legea nr. 149/2013
- Legea nr. 221/2013

Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR (2022) si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport.

Riscul evaluarii

In conformitate cu prevederile SEV 310 *Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului*, suplimentar fata de cerintele SEV 103 - *Raportarea evaluarii*, rapoartele pentru garantarea imprumuturilor vor include si un comentariu asupra factorilor care sunt relevanti pentru estimarea, de catre creditor, a performantelor garantiei pe perioada creditului propus. Nefiind vorba de o garantie potentiala, nu s-au evaluat riscurile.

Data inspectiei

16.08.2023

Moneda in care se exprima valoarea estimata

Valoarea se va exprima in EUR si in RON
Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 4.9354 RON/EUR, valabil pentru ziua de 16.08.2023.

Modalitati de plata

Evaluarea s-a facut in ipoteza platii in numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Ca primă asezare satul Lumina a luat ființă în anul 1650, iar din punct de vedere administrativ din anul 1880 după războiul ruso-romano-turc din anul 1877. După înființarea ca sat - din anul 1880 până în anul 1908- satul Lumina a aparținut de comuna Sibioara, fostă Cicîrciu. Din anul 1908 și până în anul 1925 satul Lumina a aparținut de comuna Ovidiu, iar de la 1 ianuarie 1926 s-a desprins de comuna Ovidiu, formând unitate administrativ- teritorială de sine stătătoare, la care s-a alipit satul Mamaia și Năvodari, denumit atunci Cara-Coiun(oaia neagră). Ca instituție publică, Primăria Lumina s-a înființat pe 9 mai 1989.

Așezată în partea central- estică a județului, comuna Lumina se învecinează la sud lacul Siutghiol, la sud-vest orașul Ovidiu (5 km), la vest comuna Mihail Kogălniceanu, la nord-est orașul Năvodari. Lumina se află la 17 km nord de orașul Constanța, la 4 km vest de stațiunea balneo-climaterică Mamaia, la 7 km sud-est de aeroportul internațional Mihail Kogălniceanu. Comuna Lumina este așezată în zonă plată de o parte și de alta a Văii Cogealiei care deșează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-su. În partea de vest se aține cota + 40 m și la est cota + 25 m. În partea de sud a văii se află o zonă de acumulare a apelor din vale și o zonă de umpluturi de la săpătura canalului.

RAPORT DE EVALUARE pentru concesionare Mihai Viteazu 30 (R 3237)

Valea Cogealiei (Neagră) are un bazin hidrografic de cca. 1900 ha cu energie de relief mică (panta maximă 3%). La ploi abundente are loc inundarea părții joase a localității.

Satul Sibioara se află situat în cea mai mare parte pe versantul nordic al Văii Sibioara care deșeuzează în Lacul Tașaul și atinge înălțimea de 35 m.

Bazinul hidrografic are o suprafață de peste 1000 ha cu energie de relief medie, având versantul sudic cu mai multe văi și pante de peste 5%.

La ploi abundente are loc inundarea zonei adiacente albiei de scurgere. În partea de est a satului se află lacul Tașaul spre care există faleză de cca. 10 m înălțime.

Satul Oituz este așezat pe un teren aproape plat, cu o ușoară pantă dinspre nord spre sud. Tangent în partea de est se află Valea Ciobănoaiei, cu energie mică de relief. Din cauza unor configurații locale au loc băltiri în partea de sud.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei Lumina este situat în Podișul Dobrogei Centrale (Podișul Casimcei), ce se profilează între falia Peceneaga-Camena la nord și falia Capidava-Ovidiu la sud.

Climatic, întreaga parte estică a Dobrogei este de fapt o fâșie de tranzit între cele două mari suprafețe tipice: Dobrogea continentală și Marea Neagră.

Particularitățile climatice se reflectă în teritoriul comunei Lumina, fiind legate de poziția geografică a localității, la numai 4 km vest de Marea Neagră, la ½ km nord de limanul Maritim Siut-Ghiol și Canalul Midia- Poarta Albă.

Comuna Lumina se întinde pe o suprafață totală de 4875 ha din care 668 ha intravilan, 7 ha vii și 4200 ha extravilan.

Rețeaua hidrografică este alcătuită de luciuri de apă-lacuri-bălți și de ape curgătoare cu debit permanent sau intermitent pe fir care străbate fiecare din cele trei localități: Satul Lumina se învecinează cu șenalul Canalului Poarta Albă- Midia

La est de șenalul navigabil și separat de acesta prin dig se află lacul Siutghiol. Localitatea este străbătută de la nord - vest la sud de Valea Neagră, cu aport premanent de apă, având bazin de circa 1.600 ha; în zona de traversare a localității produce eroziuni în partea de nord-est (fiind în vale îngustă și adâncă) și inundații în partea de sud.

După ce depășește linia ferată, în porțiunea de până la canalul navigabil se formează o baltă neamenajată, cu stuf, care constituie bazin de disipare a energiei, emisar pentru stația de epurare a fabricii de conserve.

Satul Oituz este traversat de Valea Ciobănoaiei pe limita estică, determinând o zonă cu exces de umiditate pe traseu. Satul Sibioara este traversat pe direcția vest-est de o vale cu aport permanent de apă ce se varsă în Lacul Tașaul, cu un bazin hidrografic de 1.200 ha.

Vegetația zonală a comunei Lumina este pajiștea stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului, vegetația ieboasă, respectiv stepa, a fost supusă unor modificări substanțiale, ca de exemplu deștelinarea ei aproape în totalitate. Având în vedere acest fenomen, se constată că vegetația ieboasă, așa cum este astăzi, prezintă o serie de particularități locale.

Faunistic, zona comunei Lumina se caracterizează prin extensiunea unor specii de stepă ca urmare a intensificării agriculturii și extinderii mecanizării pe terenurile agricole.

Condițiile climatice sunt influențate de apropierea de mare, cu temperaturi medii anuale de 11-15°C cu precipitații atmosferice în jur de 350 mm, cu vânturi locale, brize marine

Solurile din cadrul comunei Lumina le putem include în cadrul solurilor zonale de stepă. Pe interfluvii, pe platoul slab ondulat și pe pante line, elemente ce caracterizează relieful comunei Lumina, s-au format următoarele categorii de soluri: cernoziomul castaniu, cernoziomul castaniu carbonat și cernoziomul levigat.

Infrastructura de utilități

Alimentarea cu apă a localității Lumina se face din sistemul Nord litoral. Are un sistem centralizat de alimentare cu apă prin conductă de aducțiune de 300 mm, un rezervor de înmagazinare cu o capacitate de 1000 mc, precum și o rețea de distribuție 100mm-200mm. Acest sistem se întâlnește în zona de lotizări situate în partea de vest a localității și zona de est.

Satul Oituz se alimentează cu apă printr-o conductă de 100 mm azb. racordată la aducțiunea 300 mm azb. Cota 20 Ovidiu. Localitatea Sibioara nu are sistem centralizat de alimentare cu apă.

Comuna Lumina dispune de sistem centralizat de canalizare administrat de SC RAJA SA.

Îndepărtarea apelor meteorice din zona construcțiilor se face prin lucrări de sistematizare pe verticală, acestea fiind dirijate către rigolele străzilor, cu descărcare în Valea Neagră. Acest fir de vale, care are un curs permanent, deversează în balta Lumina și apoi în emisar, canalul Poarta Albă-Midia Năvodari.

Alimentarea cu energie electrică se realizează din sistemul energetic național de la stația de transformare Lumina 110/20kV, situată în extravilanul localității.

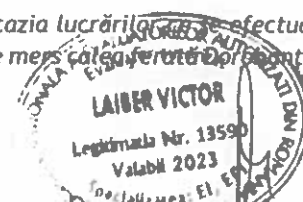
Construcții, terenuri

Comuna Lumina dispune de o suprafață de 592 ha teren intravilan, din care 348 ha sunt ocupate de curți-construcții.

Infrastructura de transport

Localitatea Lumina este străbătută de drumul județean DJ 226 care face legătura cu orașul Năvodari. Prin localitatea Lumina trece calea ferată Medgidia- Betonaj(Năvodari), care în partea estică a localității se ramifică în direcția Ovidiu - Constanța.

În partea nordică, se află gara Gogealia-Lumina. Prima gară a fost construită în 1952, cu ocazia lucrărilor de efectuare la canal. În 1985 este construită gara nouă care a devenit un nod de cale ferată cu 3 direcții de mers către stațiile Ovidiu-Capul Midia.



RAPORT DE EVALUARE pentru concesionare Mihai Viteazu 30 (R 3237)

Din anul 1965, localitatea Lumina este racordată telefonic, inițial cu două posturi de telefon, în 2005 numărul acestora crescând la 1030, ceea ce reprezintă un procent de aproximativ 32% din numărul familiilor din localitate. În momentul de față comuna Lumina dispune de conexiuni la internet prin fibra optica și de asemenea serviciile de comunicații mobile au acoperire 4G. Pe piața locală operează 2 operatori naționali de servicii de telecomunicații fixe precum și 1 operator local. Din datele oferite de Evidența Populației, la data de 1 ianuarie 2016, comuna Lumina avea o populație totală de 10603 locuitori.

În comuna Lumina există o școală generală (cu 3 sedii: Școala Nouă, Școala Veche, Școala Unitate, 1 Oituz, 1 Sibioara) și trei grădinițe.

Pe raza comunei își desfășoară de asemenea activitatea și un liceu privat.

În comuna Lumina există două cămine culturale, cu capacitate de: 250 locuri căminul cultural Lumina și 200 locuri căminul cultural Oituz.

Biblioteca comunală Lumina are un număr de 7800 volume, fiind înregistrați 500 de cititori.

În comuna Lumina există 4 biserici ortodoxe (2 Lumina, 1 Sibioara, 1 Oituz), 1 biserică catolică și o geamie.

Descrierea situației juridice

Terenul este proprietatea din domeniul privat al Primăriei comunei LUMINA, jud. Constanța. Dreptul de proprietate este confirmat de Lista transmisă de Primărie, care conține adresa și poz. de Carte Funciara a terenurilor (**ANEXA B**)

Descrierea terenului

Teren intravilan de forma dreptunghiulară de cca. 12,5 x 24 m, cu toate utilitățile la gard, d=12,5m.

4. Analiza pieței Analiza cererii, a ofertei și a echilibrului pieței

Cererea de terenuri pentru construcții nerezidențiale în această zonă de dezvoltare a municipiului este relativ mare. Cererea vine din partea unor Persoane fizice sau juridice din Lumina, jud. Constanța, dar există și cereri din partea unor persoane din alte localități, dar se referă la terenuri libere, construibile, în zone rezidențiale noi sau în vatra satului. Terenurile mari în zone periferice se solicită în general pentru investiții comerciale/ industriale/ agrozootehnice.

Oferta din partea Proprietarului pentru astfel de terenuri nu există pe piață, deoarece ele au un singur Cumparator potențial: proprietarul construcției, adică Beneficiarul folosinței sau concesiunii. În cazul vânzării de locuințe construite pe teren în folosință sau concesiune, se pot transfera Cumparatorului și drepturile de folosință sau concesiune.

Echilibrul între cerere și ofertă este deplasat spre cerere, oferta fiind tot mai redusă odată cu dezvoltarea comunei.

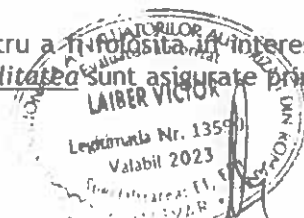
5. Cea Mai Bună Utilizare (CMBU)

Cea Mai Bună Utilizare este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2022 (Glosar) astfel:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”

Standardele internaționale de Evaluare au gândit CMBU în ideea utilizării în evaluarea valorii de investiție pentru un Cumparator investitor sau dezvoltator, care dorește să achiziționeze un teren liber sau o proprietate oarecare, motivat fiind de un profit net și/ sau creșterea valorii proprietății în urma investiției. În Manualul ANEVAR “Evaluarea proprietăților imobiliare - modul 3”, cap.10 (2016) se menționează însă, că dacă Cumparatorul potențial sau Proprietarul dorește să achiziționeze, resp. să utilizeze o proprietate imobiliară proprie, motivația lor principală o reprezintă beneficiile reflectate prin obținerea satisfacțiilor dorite, a prestigiului și intimității.

În cazul de față, obiectul analizei îl constituie un teren liber utilizat pentru a fi folosit în interes propriu pentru un activ nerezidențial, astfel că fezabilitatea financiară și profitabilitatea sunt asigurate prin Planul de Afaceri al viitorului concesionar.



Conform planurilor urbanistice, terenurile sunt destinate unor constructii astfel ca, acestea vor fi fizic posibile si permise legal.

In conditiile estimarii valorilor de piata pentru tranzactii certe, pentru garantarea imprumutului, pentru asigurare sau pentru impozitare, CMBU este nerelevanta si ca atare nu are obiect.

Avand in vedere ca se evalueaza terenuri in zone rezidentiale si avand in vedere cele de mai sus, se poate accepta in mod justificat, cu grad maxim de probabilitate ca utilizarea rezidentiala este Cea Mai Buna Utilizare.

6. Evaluarea proprietatii

Abordarea evaluarii terenului prin piata

Pe parcursul acestei abordari, s-a tinut seama de principiile si conceptele de baza ale evaluarii prin piata:

- Anticipare
- Schimbare
- Cerere-oferta
- Substitutia
- Echilibrul
- Conditii externe

In evidentele Primariei Lumina exista numeroase documente care confirma tranzactii de astfel de terenuri concesionate in zona in ultimii 2-3 ani, dar au existat un numar suficient de oferte , care au fost corectate cu marjele de negociere efective, fiind aduse astfel in apropierea datelor din tranzactii. Ofertele selectate in final drept Comparabile sunt redacte sub forma de extrase din piata imobiliara in **ANEXA E**.

Din Grila de comparatie din **ANEXA 1** in care sunt redacte si principalele caracteristici ale Comparabilelor care au servit drept criterii de comparatie, rezulta Valoarea de piata/ echitabila a terenului evaluat:

VALOAREA ECHITABILA A TERENULUI	6.468 EUR/ 31.922 RON (echiv.21,56 EUR/mp)
--	---

Evaluarea redeventei din concesiune

Ca si Valoare, Redevanta din concesiune este asimilabila Redevantei din chirii sau din superficii. In Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR (2022), termenii de concesiune si redevente se regasesc doar in glosar, referitor la Renta funciara. Definitia juridica a termenilor este data in Noul Cod Civil, sectiunea a 3-a, art 871-873.

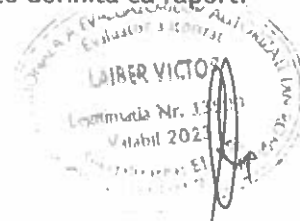
Abordarea prin tehnica inversa capitalizarii veniturilor din chirii

Abordarea prin venit la evaluarea unei proprietati sau constructii se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective (adica venituri banesti periodice plus valoarea de revanzare a proprietatii).

De regula, pentru evaluarea unei proprietati sau constructii prin abordarea prin venit se aplica Metoda capitalizarii venitului (capitalizare directa), in care un venit anual net se imparte la o rata de venit (Rata de capitalizare - r_c) sau se inmulteste cu un **Multiplicator al venitului net - MVN** pentru a obtine o valoare.

Rata de capitalizare este un indicator deosebit de util pentru caracterizarea unei pietei imobiliare si folosirea ei este recomandata de standardele de evaluare. Ea are numeroase definitii, care rezulta fiecare din modul de deducere, de calcul, al ratei de capitalizare. De exemplu, in cazul societatiilor comerciale, daca Rata de capitalizare se deduce din formula de acoperire a datoriei sau din rata de capitalizare medie pentru componentele credit si capital propriu, atunci ea este definita drept "**Costul capitalului propriu**".

In Raportul de fata, unde se reevalueaza proprietati imobiliare si nu valoarea de piata a societatii insasi, Rata de capitalizare (c) se deduce din vanzarile comparabile si in acest caz este definita ca raport:



$$c = \frac{\text{Venit Net Operational (anual)}}{\text{Pret de vanzare}}$$

Desigur ca metoda este aplicabila:

* atunci cand pentru aceeasi proprietate exista atat date despre tranzactia proprietatii, cat si informatii despre chiriile practicate inainte de vanzare sau

* atunci cand proprietatile referitor la care se culeg date despre chirii si tranzactii sunt proprietati comparabile prin localizare, grad de ocupare a terenului, rata cheltuielilor, echilibrul pietii, etc.

O definire deosebit de pragmatica a Ratei de capitalizare pentru proprietati imobiliare, mai ales pentru terenuri, o identifica pe aceasta cu inversul anilor in care Cumparatorul doreste sa-si recupereze investitia.

In Baza de Date proprie, dar si din informatiile curente de pe internet, Evaluatorul dispune de o serie de oferte/ tranzactii de vanzare si de concesionare/ inchiriere a unor terenuri valabile in prezent.

Trebuie mentionat ca, desi piata imobiliara se afla in prezent intr-o perioada de usoara revenire din perioada de relativa recesiune imobiliara pe subpiata terenurilor rezidentiale preturile si chiriile cresc in continuare usor.

Din cauza celor expuse la capitolul dedicat Analizei pietii, practic nici chiriile si nici valorile de piata nu se pot extrage din piata imobiliara pentru acest tip de terenuri.

Pentru a fi si mai aproape de realitatea pietei, s-a observat intr-un numar mare de contracte de concesiune recente redevente de 57- 115 RON/luna pentru terenuri in medie de 300-500 mp. Si preturi efective de vanzare (cf.Contractelor incheiate de Primarie) intre 10-15 EUR/mp.

Din tabelul de mai jos rezulta o Rata de capitalizare, dedusa din piata de rotund 6 %

Estimarea Ratei de capitalizare din piata imobiliara

Data 16.08.2023

Curs: 4.9354

S [mp]	Element de calcul	Nivel	Valoare	Rata de capitalizare [%]		
				max	min	medie
300	Superficie [RON/luna]	min	57			
300		max	115			
300	Superficie [RON/mpxluna]	min	0.1900			
300		max	0.3833			
300	Superficie [EUR/mpxluna]	min	0.0385			
300		max	0.0777			
300	Pret vanzare {EUR/mp}	min	10	4.6197	3.0798	
		max	15	9.3204	6.2136	
						5.8084

Tinand seama de valoarea de piata a terenului (cap.anterior), de Rata de capitalizare amintita mai sus, de gradul de ocupare (100% in acest caz, superficie pe termen lung) si de cheltuielile totale ale proprietarului (egale cu zero in acest caz), pentru redeventa din concesiune a terenului evaluat s-a ajuns la : (ANEXA 2)

REDEVENTA DIN CONCESIUNE	32 EUR/luna/ 160 RON/luna (echiv.0.5320 RON/mp*luna)
---------------------------------	---

7.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Scopul acestei analize a fost acela de a asigura precizia datelor, informatiile utilizate, consecventei in abordare si a rationamentului care a condus in mod logic la rezultatul final.

Principalele criterii de analiza au fost:

- ✓ Adecvarea informatiilor si a abordarilor
- ✓ Precizia informatiilor si
- ✓ Cantitatea informatiilor analizate



RAPORT DE EVALUARE pentru concesionare Mihai Viteazu 30 (R 3237)

In ceea ce priveste **adecvarea** abordarilor, acestea au fost corelate cu tipul proprietatii, cu viabilitatea acesteia pe piata. Fiind vorba de un teren construit **abordarea prin piata este recomandata de standarde ca fiind cea mai adecvata**. Dintre metodele alternative de evaluare a terenurilor - extractia, alocarea si tehnicile de capitalizare ale veniturilor - abordarea prin piata ni s-a parut cea mai adecvata in acest caz, avand in vedere ca motivul acordarii terenului in concesiune va fi construirea unei constructii locuinta pe el.

In ceea ce priveste **precizia** informatiilor utilizate, se observa ca:

- ✓ Numarul de Comparabile a fost suficient de mare
- ✓ Numarul ajustarilor si valoarea lor a fost argumentata si acceptabila

Asadar, in ceea ce priveste precizia informatiilor **abordarea prin piata poate fi considerata suficient de precisa, cu mentiunea ca se lucreaza in ipoteza abaterii de la standardele referitoare la Valoarea de piata (se evalueaza terenuri care urmeaza a fi concesionate, avand in vedere ca legea nu permite vanzari directe din domeniul privat al UAT-urilor), fiind obligati sa optam pentru o Valoare echitabila, cf. definirii ei in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.**

In ceea ce priveste **cantitatea informatiilor** se considera suficiente comparabile pe piata imobiliara.

Din numarul suficient de oferte disponibile, dar si de informatii despre tranzactii similare cu credite bancare (pe care le cunosc, in calitate de evaluator bancar), s-au selectat acele comparabile pentru teren, care au putut fi cel mai bine verificate si care au corespuns cel mai bine din punctul de vedere al celorlate criterii de analiza: adecvarea si precizia.

Mai putin numeroase au fost datele utilizate in cazul abordarii prin venit.

Asadar, si in ceea ce priveste cantitatea informatiilor **abordarea prin piata poate fi considerata a fi corecta, in ipoteza expusa la aliniatul anterior.**

Pentru estimarea redeventelor din concesiune, abordarea prin Venit este evident singura adecvata.

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	6.468 EUR/ 31.922 RON (echiv.21,56 EUR/mp)
REDEVENTA DIN CONCESIUNE	32 EUR/luna/ 160 RON/luna (echiv.0.5320 RON/mp*luna)

Valorile nu sunt afectate de TVA.



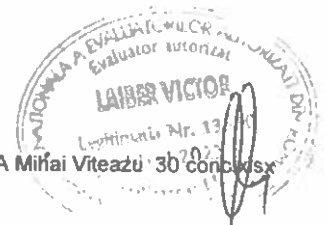
ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ANEXA 4

Data: 16.08.2023

Curs: 4.9354 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		M	N	X	
Preț de oferta (EUR/mp)	?	11.50	11.50	11.80	
Tipul tranzacției		tranzacție	tranzacție	tranzacție	
Ajustare ptr. marja de negociere		0%		0%	
Ajustare pentru tip tranzacție [EUR/mp]		0.00	0.00	0.00	
Preț de vânzare (EUR/mp)		11.50	11.50	11.80	
Ajustari specifice tranzactionarii					
Drepturi de proprietate transmise	Valoare de piata	concesiune	concesiune	concesiune	
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila		50%	50%	50%	
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		5.75	5.75	5.90	
Preț ajustat (EUR/mp)		17.25	17.25	17.70	
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	
Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]		0	0	0	
Preț ajustat (EUR/mp)		17.25	17.25	17.70	
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent	
Ajustare pentru vânzare [EUR/mp]		0	0	0	
Preț ajustat (EUR/mp)		17.25	17.25	17.70	
Cheltuieli necesare imediat după cumparare	N/A	N/A	N/A	N/A	
Ajustare pentru chelt.imediate [EUR/mp]		0	0	0	
Preț ajustat (EUR/mp)		17.25	17.25	17.70	
Condiții de piata		trim.IV/2022	trim.IV/2022	trim.IV/2022	
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%	
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0	
Preț ajustat (EUR/mp)		17.25	17.25	17.70	
Ajustari specifice proprietatii					
Teren liber/ ocupat	liber	ocupat	ocupat	ocupat	
Ajustare (%)		25%	25%	25%	
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		4.31	4.31	4.43	
Preț ajustat (EUR/mp)		21.56	21.56	22.13	
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		21.56	21.56	22.13	
Localizare	Mihai Viteazu	Mihai Viteazu	Mircea cel Batran	Stefan cel Mare	
Comparabilitate		similara	superioara	superioara	
Suprafata teren [mp]	300.00	300	300	300	
Comparabilitate		similara	similara	similara	
Acces	amenajat	amenajat	amenajat	amenajat	
Comparabilitate		similara	similara	similara	
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi,12	dreptunghi,12	dreptunghi,12	dreptunghi,12	
Comparabilitate		similara	similara	similara	
Utilitati	toate	toate	toate	toate	
Comparabilitate		similara	similara	similara	
Comparabilitate totala		similara	superioara	superioara	
Proprietatea Pret [EUR/mp] Comparab.totala					
X		22.13	superioara		
N		21.56	superioara		
Subject		21.56			
M		21.56	similara		
Valoarea de piata/ echitabila					
S[mp]	EUR	RON			
300	6,468	31,922			



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE	ANEXA 1a	
Ajustare pentru tipul tranzactiei		
Toate Comparabilele sunt tranzactii efective de vanzare cumparare si nu se ajusteaza cu marja de negociere		
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis		
Terenul Subiect, ca si Comparabilele este teren ce va fi concesionat, pe care utilizatorul va construi un imobil. Acest teren nu va putea avea o valoare de piata cf. Standardelor de Evaluare ANEVAR, neputand fi negociata pe piata libera. Este o abatere de la Valoarea de piata; este o Valoare echitabila, cf. definitiei din Standardele ANEVAR 2022 .		
Ajustare pentru conditii financiare		
Normale, nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru conditii de vanzare		
Se presupune o vanzare independenta cu piata cash. Nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare		
Nu sunt necesare cheltuieli imediate dupa vanzare. Nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru conditii de piata		
Normale, nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat		
Subiectul este un teren liber, iar Comparabilele sunt terenuri ocupate cu constructii. Studiile de piata (utilizate de Notari) constata o diminuare a preturilor unitare ale terenurilor ocupate cu constructii de 25% se ajusteaza		25%
Ajustare pentru localizare		
M este amplasat <i>similar</i>		
N si X este amplasat <i>superior</i>		
Ajustare pentru suprafata terenului		
Toate sunt <i>similare</i>		
Ajustare pentru acces		
Ca si Subiectul, toate Comparabilele se acceseaza din strazi amenajate; sunt <i>similare</i>		
Ajustare pentru deschidere la strada		
Toate au deschideri normale; sunt <i>similare</i>		
Ajustare pentru utilitati		
Ca si Subiectul, toate au utilitatile la gard, incl. gaze, ele sunt <i>similare</i>		



Calculul redeventei din valoarea de randament a terenului concesionat

Elemente de calcul	U.M.	Valoare
Pret de piata	EUR/mp	21.56
Rata de capitalizare	%	6
Venit din concesiune	EUR/mp*an	1.2936
Costuri fixe ale proprietarului	EUR/mp*an	0.0000
Pretul concesiunii	EUR/mp*luna	0.1078
Suprafata concesionata	mp	300
Redeventa lunara medie	EUR/luna	32
	RON/luna	160
	RON/luna/mp	0.5320
Data	16.08.2023	
Cursul:	4.9354	



Acest Raport de Evaluare a fost elaborat de catre dr.ing.Victor Laiber, membru titular a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR , cu legitimitatia si parafa nr. 13590, valabila pentru anul 2023.

Dr.ing.Victor Laiber este expert evaluator, membru ANEVAR - avand certificatul nr. 537/2.02.1994, beneficiar al Fisei de Acordare din partea fostului Fond al Proprietatii de Stat nr.1/5151 din 25.09.1997 si a fost acordat si de catre S.C. Mamaia S.A. pentru evaluari de hoteluri si restaurante, prin scrisoarea nr.4432/9.09.1998.

Victor Laiber a absolvit Institutul Politehnic Bucuresti, Facultatea de Chimie Industriala in 1970 si a obtinut doctoratul in Petrol si Gaze de la Institutul de Petrol si Gaze din Ploiesti in 1978.

In cursul carierei a indeplinit mai multe functii:

- Inginer tehnolog petrochimie la Combinatul Petrochimic Pitesti -C.P.P.1970 - 1974)
- Analist programator IT la Centrul de Calcul al C.P.Pitesti (1975-1978)
- Manager IT la Combinatul Petrochimic Midia Navodari/ Rompetrol (1978 - 2001)
- Evaluator Autorizat la Banca Transilvania Suc.Constanta (2003 - 2016)
- PFA Evaluator Autorizat ANEVAR (1994 - in prezent)

In cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

- ❖ Tehnologia Informatiilor la Control Data Corp. (La Jolla, CA, SUA) - 1977
- ❖ IT la SAP (Austria, SUA si Germania) 1995 - 2000
- ❖ Management strategic, financiar si de relatii interpersonale la Coopers & Lybrand (Londra)1992-1993
- ❖ Evaluarea intreprinderii si a bunurilor imobiliare la Muse & Stancil (Dallas, TX, SUA) -1991

In perioada 1994 - 2003, Victor Laiber a elaborat Rapoarte de evaluare pentru clienti ai principalelor banci; BCR, BRD, Banca Transilvania, MiroBank/ ProCredit, RoBank/ OTP, WestBank/ SanPaolo Imi, Eurom, Daewoo Bank, Banca Italo - Romena, Mindbank, Unicredit, Garanti Bank, Millennium Bank, CEC Bank, Banca Romaneasca, s.a. in calitate de colaborator extern, iar in perioada 2003 - 2016 pentru Banca Transilvania, in calitate de angajat. In prezent colaboreaza cu unele Primarii, Agentii Notariale si IFN-uri.

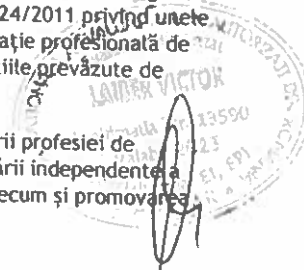
In domeniul evaluarilor, a absolvit cursul de "Evaluarea intreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garantiilor bancare" (2002), "Standarde internationale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea pentru piata de capital" (2007), "Evaluarea terenurilor agricole si padurilor" (2007), "Costul capitalului propriu. Rata de capitalizare, Rata de actualizare SPIC D-21" (2008), "Elemente specifice la evaluarea pentru garantarea imprumuturilor: Valoarea de lichidare, evaluarea in conditii de criza" (2009), "Deprecierea constructiilor SPIC D-20" (2010), "Ghid de aplicare - evaluarea pentru mijloace fixe mobile - D22" (2010), "Particularitati in evaluarea bunurilor mobile pentru garantarea imprumuturilor - D04E" (2010), "Particularitati in evaluarea terenurilor agricole" (2011), "Indici imobiliari de evaluare statistica" (2011), "Evaluarea garantiilor imobiliare in conditii de risc" (2012), "Evaluarea proprietatilor agricole" (2012), "Legislatie 2012" (2012), "D36- Conceptele de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatii imobiliare" (2013), "D33 - Verificarea evaluarii (2013)", "C018 - Evaluarea proprietatilor imobiliare in curs de executie in scopul garantarii imprumutului (2013)", "D40 Bazele evaluarii proprietatilor imobiliare (2014), D39.1 - Business/ Competitive Intelligence pentru evaluatori (2014), Verificarea evaluarii (2015), Etica in activitatea de evaluare a garantiilor (2015), CO 39 Evaluarea valorii de impozitare/ Noul Cod fiscal (2016), C007 Evaluarea pentru executarea silita, C018 Evaluarea proprietatilor imobiliare in curs de executie (2016) curs de formare EPI (2016), C062 Evaluarea proprietatilor complexe (2018), D57 Evaluarea proprietatilor imobiliare de tip comercial (2018), D43 Evaluarea terenurilor (2019), D48 Verificarea evaluarii (2019), D43 Evaluarea terenurilor (2020), C039 Evaluarea pentru impozitarea cladirilor (2021), D51 Identificarea cadastrala a proprietatilor imobiliare (2021),C095 Evaluarea pentru raportare financiara si impozitare (2022) s.a. . In 2002 si a fost numit de ANEVAR director de curs in pentru cursul de "Evaluarea proprietatilor imobiliare" si seminariile "Evaluarea afacerilor" si "Planul de afaceri" . Tot in 2002 a fost acordat de catre ANEVAR ca lector in domeniul evaluarii intreprinderilor. In ultimii ani s-a specializat si in evaluarea Valorilor de impozitare cf. Noului Cod Fiscal (GEV 500) -ATESTAT ANEVAR EPI (2017) - si este autorizat sa le efectueze.

Autorul prezentului Raport de Evaluare este beneficiarul unei polite de asigurare profesionata.

In calitate de evaluator autorizat a efectuat in ultimii 30 de ani peste 8000 de evaluari de intreprinderi, proprietati imobiliare, rezidentiale, mixte sau nerezidentiale - spatii comerciale, spatii de birouri, industriale -, bunuri mobile, planuri de afaceri si studii de fezabilitate pentru firme din Constanta, dar si din Bacau, Tulcea, Galati, Brasov, Arges. O mare parte dintre ele s-au referit la hoteluri si restaurante (Majestic, Parc,Jupiter Junona, Sulina, Doma, Modern din Mamaia, Soletta si Ferdinand din Constanta, Excelsior, Dumbrava, Viforul, Margaritar din Eforie Sud, Irina, Gambrius din Venus, Tosca din Satum, Eco Corsa din Mangalia, PNP IMPEX din Jupiter si pensiuni in Costinesti) dar si la firme de productie (Rafinaria Petromidia, CCICH/MARWAY/NOVIFERT Navodari, Contex Dobrogeana, Microplasma, Metacom, Sterk Plast, Steelbuilding, Euro Tranzit 2000, Meconst, Dobrogea, COM CM, Eurotex-Mangalia, Union Serv Mangalia, GHETUR Constanta, GEPETO Lumina), de comerț (Navodari S.A., Metachim S.A., Libri Maris S.A., Laurette SRL, Ovidius Remit S.A., Ovidius S.A., Sammarina Trading, Consal, C & D, Andromeda, Cardinal Motors, Laurette), din constructii (Deltacons Tulcea, Scut Tulcea, Lufadori Extract Constanta), servicii (Polaris Constanta, Romferex, SCM Recycling, Connexions), de transport (SimpaTrans) din agricultura si zootehnie (Avicola Lumina, Limco Ovidiu, Vereco Bacau, Eraos) sau de presa (Cuget Liber, Poligraf).

ANEVAR a luat fiinta in anul 1992, ca asociatie profesionala neguvernamentala, independenta, conform prevederilor legale in vigoare la acea data, iar in anul 2011 profesia de evaluator autorizat a fost reglementata prin Ordonanta Guvernului Romaniei nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor, aprobata cu modificari prin Legea nr. 99/2013, ANEVAR fiind constituita ca organizatie profesionala de utilitate publica, fara scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizati care dobandesc aceasta calitate, in conditiile prevazute de actul normativ mai sus mentionat.

Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania are drept scop organizarea, coordonarea si autorizarea exercitarii profesiei de evaluator autorizat in Romania, reprezentarea si protejarea intereselor profesionale ale membrilor sai, asigurarea exercitarii independente a profesiei de evaluator autorizat cu respectarea deontologiei profesionale si a unui inalt nivel de calificare profesionala, precum si promovarea standardelor, metodelor si tehnicilor de evaluare in activitatea evaluatorilor autorizati



TERENURI LIBERE DE SCOS LA LICITATIE

Nr. Crt.	Elemente de identificare			Nr.	Suprafata mp	Nr. Cadastral
	Localitate	Denumirea bunului	Strada			
1	Lumina	Teren intravilan	Stefan cel Mare	45	300	109110
2	Lumina	Teren intravilan	Stefan cel Mare	56	300	109144
3	Lumina	Teren intravilan	Stefan cel Mare	78	300	109111
4	Lumina	Teren intravilan	Stefan cel Mare	80	300	109124
5	Lumina	Teren intravilan	Stefan cel Mare	47	300	109105
6	Lumina	Teren intravilan	Stefan cel Mare (lot 1)		300	108808
7	Lumina	Teren intravilan	Mircea cel Batran	48	300	109116
8	Lumina	Teren intravilan	Mircea cel Batran	6	300	109104
9	Lumina	Teren intravilan	Mircea cel Batran (lot 58)	78	300	109114
10	Lumina	Teren intravilan	Mircea cel Batran (lot 50)		300	108823
11	Lumina	Teren intravilan	Mircea cel Batran (lot 68)	63A	300	108843
12	Lumina	Teren intravilan	Carol I	21	288	109245
13	Lumina	Teren intravilan	Prel. Iuliu Maniu (lot 8)	31H	2000	109217
14	Lumina	Teren intravilan	Prel. Iuliu Maniu (lot 7)	31G	2000	109226
15	Lumina	Teren intravilan	Prel. Iuliu Maniu	31F	2000	109177
16	Lumina	Teren intravilan	Mihai Viteazu (lot 140)	30	300	109123
17	Lumina	Teren intravilan	Islazului	66A	32	109278
18	Lumina	Teren intravilan	Luceafarului	12A	15	109253
19	Lumina	Teren intravilan	Independentei (lot 50)		300	108830
20	Lumina	Teren intravilan	Mare	170E	19	109407
21	Lumina	Teren intravilan	Crizantemelor	14E	73	109288
22	Sibioara	Teren intravilan	Mihai Eminescu	1	1127	108212



Acest Raport de Evaluare a fost elaborat de catre dr.ing.Victor Laiber, membru titular a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR , cu legitimitatia si parafa nr. 13590, valabila pentru anul 2023.

Dr.ing.Victor Laiber este expert evaluator, membru ANEVAR - avand certificatul nr. 537/2.02.1994, beneficiar al Fisei de Acordare din partea fostului Fond al Proprietatii de Stat nr.1/5151 din 25.09.1997 si a fost agreat si de catre S.C. Mamaia S.A. pentru evaluari de hoteluri si restaurante, prin scrisoarea nr.4432/9.09.1998.

Victor Laiber a absolvit Institutul Politehnic Bucuresti, Facultatea de Chimie Industriala in 1970 si a obtinut doctoratul in Petrol si Gaze de la Institutul de Petrol si Gaze din Ploiesti in 1978.

In cursul carierei a indeplinit mai multe functii:

- Inginer tehnolog petrochimie la Combinatul Petrochimic Pitesti -C.P.P.1970 - 1974)
- Analist programator IT la Centrul de Calcul al C.P.Pitesti (1975-1978)
- Manager IT la Combinatul Petrochimic Midia Navodari/ Rompetrol (1978 - 2001)
- Evaluator Autorizat la Banca Transilvania Suc.Constanta (2003 - 2016)
- PFA Evaluator Autorizat ANEVAR (1994 - in prezent)

In cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

- ❖ Tehnologia Informatiilor la Control Data Corp. (La Jolla, CA, SUA) - 1977
- ❖ IT la SAP (Austria, SUA si Germania) 1995 - 2000
- ❖ Management strategic, financiar si de relatii interpersonale la Coopers & Lybrand (Londra)1992-1993
- ❖ Evaluarea intreprinderii si a bunurilor imobiliare la Muse & Stancil (Dallas, TX, SUA) -1991

In perioada 1994 - 2003, Victor Laiber a elaborat Rapoarte de evaluare pentru clienti ai principalelor banci; BCR, BRD, Banca Transilvania, MiroBank/ ProCredit, RoBank/ OTP, WestBank/ SanPaolo Imi, Eurom, Daewoo Bank, Banca Italo - Romena, Mindbank, Unicredit, Garanti Bank, Millennium Bank, CEC Bank, Banca Romaneasca, s.a. in calitate de colaborator extern, iar in perioada 2003 - 2016 pentru Banca Transilvania, in calitate de angajat. In prezent colaboreaza cu unele Primarii, Agentii Notariale si IFN-uri.

In domeniul evaluarilor, a absolvit cursul de "Evaluarea intreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garantiilor bancare" (2002), "Standarde internationale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea pentru piata de capital" (2007), "Evaluarea terenurilor agricole si padurilor" (2007), "Costul capitalului propriu. Rata de capitalizare, Rata de actualizare SPIC D-21" (2008), "Elemente specifice la evaluarea pentru garantarea imprumuturilor: Valoarea de lichidare, evaluarea in conditii de criza" (2009), "Deprecierea constructiilor SPIC D-20" (2010), "Ghid de aplicare - evaluarea pentru mijloace fixe mobile - D22" (2010), "Particularitati in evaluarea bunurilor mobile pentru garantarea imprumuturilor - D04E" (2010), "Particularitati in evaluarea terenurilor agricole" (2011), "Indici imobiliari de evaluare statistica" (2011), "Evaluarea garantiilor imobiliare in conditii de risc" (2012), "Evaluarea proprietatilor agricole" (2012), "Legislatie 2012" (2012), "D36- Conceptele de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatii imobiliare" (2013), "D33 - Verificarea evaluarii (2013)", "C018 - Evaluarea proprietatilor imobiliare in curs de executie in scopul garantarii imprumutului (2013)", D40 Bazele evaluarii proprietatilor imobiliare (2014), D39.1 - Business/ Competitive Intelligence pentru evaluatori (2014), Verificarea evaluarii (2015), Etica in activitatea de evaluare a garantiilor (2015), CO 39 Evaluarea valorii de impozitare/ Noul Cod fiscal (2016), C007 Evaluarea pentru executarea silita, C018 Evaluarea proprietatilor imobiliare in curs de executie (2016) curs de formare EPI (2016), C062 Evaluarea proprietatilor complexe (2018), D57 Evaluarea proprietatilor imobiliare de tip comercial (2018), D43 Evaluarea terenurilor (2019), D48 Verificarea evaluarii (2019) ,D43 Evaluarea terenurilor (2020), C039 Evaluarea pentru impozitarea cladirilor (2021), D51 Identificarea cadastrala a proprietatilor imobiliare (2021),C095 Evaluarea pentru raportare financiara si impozitare (2022) s.a. . In 2002 si a fost numit de

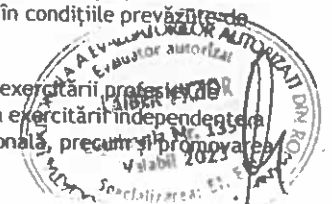
VAR director de curs in pentru cursul de "Evaluarea proprietatilor imobiliare" si seminariile "Evaluarea afacerilor" si "Planul de afaceri" . Tot in 2002 a fost agreat de catre ANEVAR ca lector in domeniul evaluarii intreprinderilor. In ultimii ani s-a specializat si in evaluarea Valorilor de impozitare cf. Noului Cod Fiscal (GEV 500) -ATESTAT ANEVAR EPI (2017) - si este autorizat sa le efectueze.

Autorul prezentului Raport de Evaluare este beneficiarul unei polite de asigurare profesionala.

In calitate de evaluator autorizat a efectuat in ultimii 30 de ani peste 8000 de evaluari de intreprinderi, proprietati imobiliare, rezidentiale, mixte sau nerezidentiale - spatii comerciale, spatii de birouri, industriale -, bunuri mobile, planuri de afaceri si studii de fezabilitate pentru firme din Constanta, dar si din Bacau, Tulcea, Galati, Brasov, Arges. O mare parte dintre ele s-au referit la hoteluri si restaurante (Majestic, Parc,Jupiter Junona, Sulina, Dorna, Modern din Mamaia, Soletta si Ferdinand din Constanta, Excelsior, Dumbrava, Viforul, Margaritar din Eforie Sud, Irina, Gambrinus din Venus, Tosca din Saturn, Eco Corsa din Mangalia, PNP IMPEX din Jupiter si pensiuni in Costinesti) dar si la firme de productie (Rafinaria Petromidia, CCICH/MARWAY/NOVIFERT Navodari, Contex Dobrogeana, Microplasma, Metacom, Sterk Plast, Steelbuilding, Euro Tranzit 2000, Meconst, Dobrogea, COM CM, Eurotex-Mangalia, Union Serv Mangalia, GHETUR Constanta, GEPETO Lumina), de comert (Navodari S.A., Metachim S.A., Libri Maris S.A., Laurette SRL, Ovidius Remit S.A., Ovidius S.A., Sammarina Trading, Consal, C & D, Andromeda, Cardinal Motors, Laurette), din constructii (Deltacons Tulcea, Scut Tulcea, Lufadori Extract Constanta), servicii (Polaris Constanta, Romferex, SCM Recycling, Connexions), de transport (SimpaTrans) din agricultura si zootehnie (Avicola Lumina, Limco Ovidiu, Vereco Bacau, Eraos) sau de presa (Cuget Liber, Poligraf).

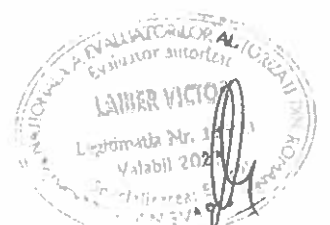
ANEVAR a luat fiinta in anul 1992, ca asociatie profesionala neguvernamentala, independenta, conform prevederilor legale in vigoare la acea data, iar in anul 2011 profesia de evaluator autorizat a fost reglementata prin Ordonanta Guvernului Romaniei nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ANEVAR fiind constituita ca organizatie profesionala de utilitate publica, fara scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizati care dobândesc aceasta calitate, in conditiile prevazute de actul normativ mai sus mentionat.

Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania are drept scop organizarea, coordonarea si autorizarea exercitarii profesiei de evaluator autorizat in Romania, reprezentarea si protejarea intereselor profesionale ale membrilor sai, asigurarea exercitarii independente profesiei de evaluator autorizat cu respectarea deontologiei profesionale si a unui inalt nivel de calificare profesionala, precum si promovarea standardelor, metodelor si tehnicilor de evaluare in activitatea evaluatorilor autorizati



TERENURI LIBERE DE SCOS LA LICITATIE

Nr. Crt.	Elemente de identificare			Nr.	Suprafata mp	Nr. Cadastral
	Localitate	Denumirea bunului	Strada			
1	Lumina	Teren intravilan	Stefan cel Mare	45	300	109110
2	Lumina	Teren intravilan	Stefan cel Mare	56	300	109144
3	Lumina	Teren intravilan	Stefan cel Mare	78	300	109111
4	Lumina	Teren intravilan	Stefan cel Mare	80	300	109124
5	Lumina	Teren intravilan	Stefan cel Mare	47	300	109105
6	Lumina	Teren intravilan	Stefan cel Mare (lot 1)		300	108808
7	Lumina	Teren intravilan	Mircea cel Batran	48	300	109116
8	Lumina	Teren intravilan	Mircea cel Batran	6	300	109104
9	Lumina	Teren intravilan	Mircea cel Batran (lot 58)	78	300	109114
10	Lumina	Teren intravilan	Mircea cel Batran (lot 50)		300	108823
11	Lumina	Teren intravilan	Mircea cel Batran (lot 68)	63A	300	108843
12	Lumina	Teren intravilan	Carol I	21	288	109245
13	Lumina	Teren intravilan	Prel. Iuliu Maniu (lot 8)	31H	2000	109217
14	Lumina	Teren intravilan	Prel. Iuliu Maniu (lot 7)	31G	2000	109226
15	Lumina	Teren intravilan	Prel. Iuliu Maniu	31F	2000	109177
16	Lumina	Teren intravilan	Mihai Viteazu (lot 140)	30	300	109123
17	Lumina	Teren intravilan	Islazului	66A	32	109278
18	Lumina	Teren intravilan	Luceafarului	12A	15	109253
19	Lumina	Teren intravilan	Independentei (lot 50)		300	108830
20	Lumina	Teren intravilan	Mare	170E	19	109407
21	Lumina	Teren intravilan	Crizantemelor	14E	73	109288
22	Sibioara	Teren intravilan	Mihai Eminescu	1	1127	108212



ANEXA E

Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina pentru concesiune 2023

Zona	Drepturi	Amplasament	Zone Evaluator	Obs.	Acces	Utilitati	Suprafata	d(m)	[EUR/mp]
USAS	absolute	industrial	17	la DC86	asfalt	apa, curent	10000	170	25
Tulcei/GEPEO	absolute	industrial	13	la DN 22	asfalt	toate	25000	82	40
Prel.Petrolului	absolute	periferic	11		pietruit	apa, curent	1362	22	45
Morii Vest UM	absolute	median	7		pietruit	apa, curent	1000	12	50
Derea, Rogozului, Berzelor	absolute	periferic	12		pietruit	apa, can, gaze in zona	1500	50	50
Morii/ Sud	absolute	median	6	zona Primarie	pietruit	apa, can, gaze in zona	520	16	50
Peninsula	absolute	perif.	16	loturi la canal	pietruit	in zona, fara gaze	500	30	59
Belsugului/Cuza Voda	absolute	periferic	4		asfalt	toate	1000	25	65
Fosta zona A-300	absolute	periferic	8	cu garaj beton pe teren	asfalt	toate	1000	16	69
central	absolute	periferic	6	intre str.Mare si Lucafarul	asfalt	toate	335	alee 6m	75
Garii/Sirenei	absolute	periferic	2	cartier nou vile	asfalt	toate	438	13	93
Iulia Hasdeu	absolute	median	11		asfalt	toate	500	25	110
Iuliu Maniu 37F	concesiune	insustrial	14	Contract/HCL 46	pietruit	apa, curent	3000	35	4.27
Garii 4	concesiune	perif	2	Contract/HCL 66	asfalt	toate	605	12	9.7
Comsa 29	concesiune	perif	1	Contract/HCL 107	asfalt	toate	300	12	9.9
Pinului 49	concesiune	perif	1	Contract/HCL 89	pietruit	toate	300	12	9.9
Prel.C.Porumbescu	concesiune	median	11	Contract/HCL 84	pietruit	toate	412	12	11.3
Mihai Viteazu 3	concesiune	perif	3	Contract/HCL 110	pietruit	toate	300	12	11.5
Mircea cel batran 54	concesiune	perif	3	Contract/HCL 109	pietruit	toate	300	12	11.5
Liliacului lot 24	concesiune	median	11	Contract/HCL 87	pietruit	toate	495	12	11.5
Soimului 1	concesiune	perif	7	Contract/HCL 38	asfalt	toate	404	12	11.5
Dacilor 5	concesiune	perif	7	Contract/HCL 86	asfalt	toate	450	12	11.6
Stefan cel mare 2	concesiune	perif	3	Contract/HCL 12	pietruit	toate	300	12	11.8
Mureșului 3	concesiune	median	5	Contract/HCL 40	pietruit	toate	300	12	12

LAIBER VICTOR
 Legitimatie Nr. 13590
 Valabil 2023
 Specialist in E.I.

Loturi teren de vanzare Lumina, Constanta
Lumina - Vezi harta

Proprietate rezidentiala exclusiv de agentia REMAX FUTURE HOME

29.500 EUR

18 EUR/mp Comision 0% cumparator



ANUNȚ PUBLICAT DE
REMAX FUTURE HOME
0371.786.656

Pentru a descoperi toate avantajele acestui teren, vă recomandăm să vizitați terenul.

Va propunem spre vanzare 8 loturi de teren intravilan, fiecare cu suprafata de 500 mp, in loc. Lumina, jud. Constanta, situate in prima linie la canalul Poarta Alba-Midia Navodari si cu vedere catre lacul Siutghiol, fiind in directia insulei Ovidiu.

Terenurile sunt amplasate intr-o zona cu un potential de dezvoltare foarte ridicat, existand posibilitatea de a fi achizitionate toate loturile, avand o suprafata totala de 4000 mp sau individual, totodata pentru fiecare lot in parte exista cota parte din calea de acces.

De asemenea, exista certificatul de urbanism al zonei, care are regim de inaltime P+2E, fiind reglementate in zona urmatoarele functii: locuire, cazare turistica, servicii, dotari, spatii verzi, comerț, activități necomerciale.

POT-ul zonei este... Citește mai mult

Caracteristici

Suprafata teren	500 mp	Tip teren	constructii
Front strada	50 m	Clasificare teren	intravilan
Nr. fronturi	1	Constructii pe teren	Nu

Amenajare strazi, petruze, neamenajate

Vezi harta

Canalul Poarta Alba-Midia Navodari, Lacul Siutghiol

Localizare și împrejurimi



Zona 16 Peninsula 59 EUR/mp

De vanzare, 10.000 mp teren intravilan in localitatea Lumina, jud. Constanta.

Sunt două parcele situate de câte 10.000 mp fiecare.

Au desfundarea de 170, respectiv 87 de metri direct la drum județean asfaltat.

Terenul poate avea destinația de zonă rezidențială, mică industrie, servicii, depozitare, comerț en gros.

Toate utilitățile sunt în apropiere, iar conducta de gaze este situată la marginea terenului.

250.000 EUR

25 EUR/mp Comision 0% cumparator



ANUNȚ PUBLICAT DE
REMAX FUTURE HOME
0745.128.897

Pentru a descoperi toate avantajele acestui teren, vă recomandăm să vizitați terenul.

De vanzare, 10.000 mp teren intravilan in localitatea Lumina, jud. Constanta.

Sunt două parcele situate de câte 10.000 mp fiecare.

Au desfundarea de 170, respectiv 87 de metri direct la drum județean asfaltat.

Terenul poate avea destinația de zonă rezidențială, mică industrie, servicii, depozitare, comerț en gros.

Toate utilitățile sunt în apropiere, iar conducta de gaze este situată la marginea terenului.

Preț 25 Euro/mp, negociabil.

Caracteristici

Suprafata teren	10000 mp	Tip teren	constructii
Front strada	170 m	Clasificare teren	intravilan
Nr. fronturi	1	Constructii pe teren	Nu



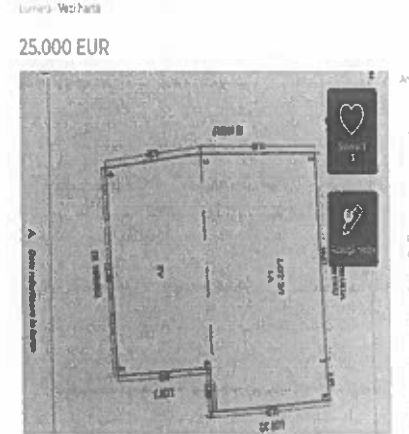
Zona 17 DC86(CCICH) 25 EUR/mp

Teren intravilan de vanzare in Lumina

Lumina - Vezi harta

25.000 EUR

25 EUR/mp Comision 0% cumparator



ANUNȚ PUBLICAT DE
REMAX FUTURE HOME
0723.346.693

Pentru a descoperi toate avantajele acestui teren, vă recomandăm să vizitați terenul.

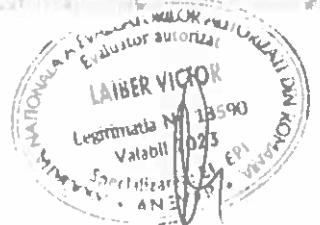
Caracteristici

Suprafata teren	335 mp	Tip teren	constructii
Front strada	6 m	Clasificare teren	intravilan
Nr. fronturi	1	Constructii pe teren	Nu



Zona 10 Centrala 75 EUR/mp

Comparabile terenuri Lumina 2022 pentru concesionari 2023

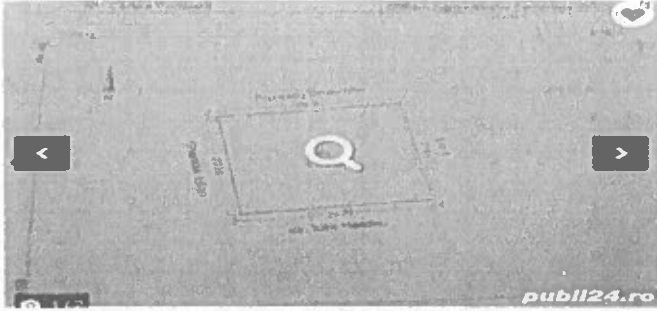


Descriere

Teren
 Constanta, Lumina

55 000 EUR
 Vanzare din 11/05/2022

Vand teren 500mp ideal pentru constructie casa. Utilitatile sunt la strada. Deschidere 25 20 suprafata totala 500mp



Vezi detalii pe www.romimo.ro

0723640042

Zona 11 DJ226Sud Iulia Hasdeu 110 EUR/mp

Descriere

Teren intravilan
 Constanta, Lumina

50 EUR

Teren ideal pentru o casa visurilor tale / o investitie profitabila 11.7m * 85.5m

Zona linistita
 Iluminare stradala
 Cartier in crestere
 Centru Lumina
 Vecini gospodari
 Pretul zonei este in crestere
 Negociabil in limita bunului simt

Vezi detalii pe www.romimo.ro



0729048922

Zona 7 Morii Vest UM 50 EUR/mp

Specificatii

Teren intravilan
 Constanta, Lumina

69 000 EUR

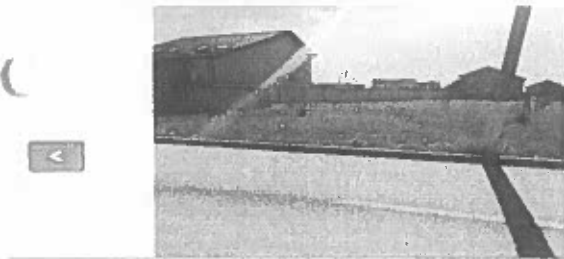
Suprafata terenului	1000,0 m ²
Front stradal	16

Vand 1000mp teren intravilan, 16 km constanta, cartier vile 69 euro/mp

Descriere

Vand 1000 mp teren intravilan la sosea asfaltata in Lumina jud Constanta, cartier nou de vile (Sos Tulcea 16 km de Constanta), utilitati la marginea terenului apa energie electrica gaze canalizare, garaj beton pe teren Pret 69 Eimp negociabil Telefon 0799 730 438

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Zona 8 NordVest A-300 69 EUR/mp

Specificatii

Teren intravilan
 Constanta, Lumina

61 290 EUR

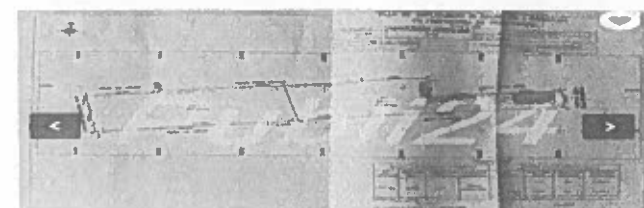
Suprafata terenului	1362,0 m ²
Front stradal	22.4

Vand teren in lumina 1362 m2

Descriere

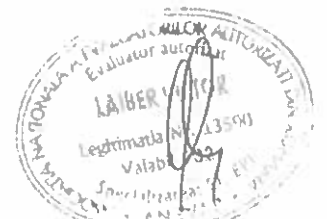
Vand teren in loc Lumina 1362m2 deschidere 22.4m Str Prefungrea Petrolului 45 Euro/m2 Negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro



0721982951

Comparabile terenuri Lumina 2022 pentru concesionari 2023



Zona 11 Prel.Petrolului 45 EUR/mp

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/ter...

ubli.ro
o marca românească

424 Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vând teren intravilan lumina doua loturi a câte 369/438 str sirenei nr 33 **75 000 EUR negociabil**
Constanța, Lumina



Descriere

Ambele loturi sunt cadastrate, cartier vîle, șosea asfaltată
Toate utilitățile sunt funcționale- apă curent, canalizare, lumină gaze
Primul lot de 438 de metri se prezintă cu lățime de 13 metri iar lungime 34 metri
Cel de-al doilea lot a câte 369 de metri are o intrare personală și separată de primul lot și are 5 metri lățime
Cu ieșire la șoseaua Tulcei
Localitatea Lumina se afla la 5 km de mare și oraș adică aproximativ 10-12 minute

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0735551831

Zona 2 Nord Garii Sirenei 93 EUR/mp

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/ter...

ubli.ro
o marca românească

424 Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vând teren **65 000 EUR negociabil**
Constanța, Lumina / Vezi pe harta

Descriere

Vând teren 1000 mp, deschidere 25.40, canalizare brasă împreună cu gard din plăci de beton armat toate utilitățile la poartă

Vezi detalii pe www.romimo.ro



0732964621

Mesaj

Adauga poza ?

Contactează vânzător

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari 25

Raporteaza

Zona 4 Est B3 Belsugului Cuza Voda 65 EUR/mp

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/ter...

ubli.ro
o marca românească

424 Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vând teren intravilan 1500 mp **50 EUR**
Constanța, Lumina / Vezi pe harta



Descriere

Vând teren intravilan, in localitatea Lumina, 1500 mp, deschidere circa 50 m spre est Utilitati canalizare pe strada, iar curentul, gazele la circa 30 m, pe strada Berzelor Zona liniștită, fără trafic

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0721909015

Zona 12 Dereă, Rogozului, Berzelor 50 EUR/mp

Comparabile terenuri Lumina 2022 pentru concesionari 2023



autia anunturi...

Toate judetele

omimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

leftin teren lumina, intravilan, 520 mp,

26 000 EUR

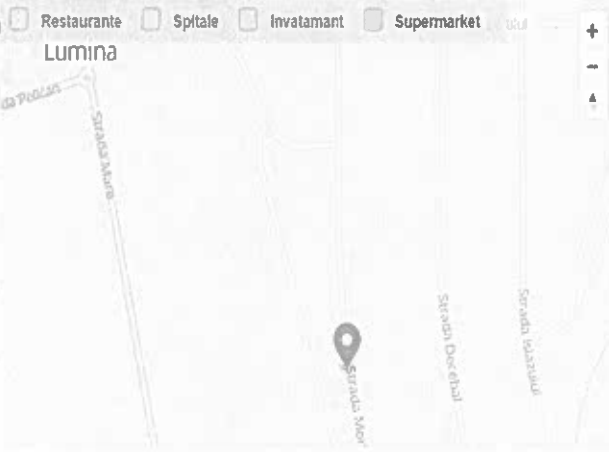
zona primarie

Constanta, Lumina

Valabil din 19 10 2021 12:20:11

Descriere

Intermediez vanzarea unui teren in Lumina intravilan 520 mp cu deschidere 16.5 m
Pre unit: 26000 euro



Aleasa

Adauga fisier ?

Trimite

Fa o oferta

Salveaza ca favorita

Vizualizari 274

Raporteaza

Zona 6 Str.Morii/ Sud 50 EUR/mp

Constanta (judet), Lumina 25 000 mp 1 000 000 €

Vand teren intravilan in Com. Lumina jud. Constanta

1 000 000 €

40 €/mp

Vrei un credit ipotecar ?

Prezentare generala

Suprafata	25.000 mp	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	fara informatii	Suprafata	fara informatii
Oferta vizionare prin apel video fara informatii		Tip vanzator	agentie

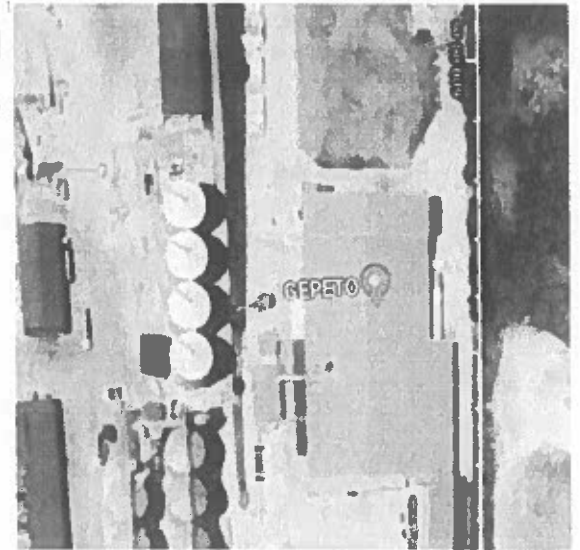
KIWI Financo: Calculeaza-ti rata pentru credit

Descriere anunt

Vand teren intravilan in Com. Lumina jud. Constanta, suprafata 25.000 mp, cu 82 m deschidere la DN 22 , cu toate utilitatile
Ideal pentru cartier de case-blocuri,hotel,PECO,spital,clinici,fabrica, etc.
SE VINDE SI DEZMEMBRAT
SE POATE VINDE CU AVANS 50% IAR RESTUL IN RATE
ACCEPT SI SCHIMBURI
PRET AD FIROZ/MP

Caracteristici

- Infrastructura electricitate, canalizare
- Facilitati conducta de gaze naturale
- Caracteristici acces - drum asfaltat



Zona 13 Sos.Tulcei zona GEPETO 40 EUR/mp

Ref	Nr.act	data	adresa	Zona	Supr. [mp]	Pret [RON]	Curs
M	HCL 110	29.06.2021	Mihai Viteazu 24	3	300	16989	4.9243
N	HCL 109	29.06.2021	Mircea cel Batran 54	3	300	16989	4.9243
O	HCL 107	29.06.2021	Comsa 29	1	300	14632	4.9265
P	HCL 89	31.05.2021	Pinului 49	1	300	14625	4.9243
Q	HCL 87	31.05.2021	Liliacului lot 24	11	495	28032	4.9243
R	HCL 86	31.05.2021	Dacilor 5	7	450	25716	4.9265
S	HCL 84	31.05.2021	Prel.Ciprian Porumbescu	11	412	22936	4.9265
T	HCL 66	20.04.2021	Garii 4	2	605	28850	4.9161
U	HCL 46	20.04.2021	Iuliu maniu 37F	14	3000	62005	4.8367
V	HCL 40	31.03.2021	Murelor 31	5	300	17549	4.8746
W	HCL 38	31.03.2021	Soimului 1	7	404	22647	4.8746
X	HCL 12	28.01.2021	Stefan cel Mare 2	3	300	17250	4.873



ANEXA F



CF:109123

Stampa circulară și semnătură. Textul din stampă include: 'Județul Constanța', 'Căminul de copii', 'Strada...', 'Nr. 13', 'Data...', '2023'. Semnătura este scrisă în negru peste stampă.

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

privind concesiunea prin licitație publică a terenului in suprafață de 300 mp inscris in CF 109123, nr. cad. 109123, proprietate privata a comunei Lumina , situat in Comuna Lumina, Localitatea Lumina, Str. Mihai Viteazu, nr. 30, (Lot 140), cu destinatia – constructie cu destinatia de locuinta.

CONTINUT:

I. Informații generale privind concedentul, in special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.

II. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune

A .Procedura licitatiei publice

B. Garantii

III. Caietul de sarcini;

Cap. 1- Principii generale

Cap 2- Obiectul concesiunii

Cap 3- Informatii generale privind investitia ce urmeaza a fi realizata

CAP 4- Obligatiile concesiionarului si concedentului

CAP 5- Drepturile partilor

CAP 6-Regimul financiar al concesiunii

CAP 7- Durata concesiunii

CAP 8- Organizarea licitatiei si taxe

CAP 9 Prezentarea ofertelor si desfasurarea licitatiei

CAP.10 Conditii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

CAP.11Clauze referitoare la încetarea/ rezilierea contractului de concesiune

IV .Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare ofertelor;

V.Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor.

VI Anularea licitatiei

VIIInstrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

VIIIInformații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

FORMULARE- modele

I INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Autoritatea contractantă: Primăria comunei Lumina, Judetul Constanta

CUI: 4671807

Adresă: Strada Mare, nr. 170, Com Lumina, Judetul Constanta

Date de contact: tel. 0241/251828, e-mail primarialumina@yahoo.com

Persoane de contact: Dumitru Chiru- Primar

Licitația de atribuire a contractului de concesiune se organizează în conformitate cu :

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Hotărârea Consiliului Local nr....., adoptată de Consiliul Local al comunei Lumina

II INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

A. Procedura licitației publice

1. În cazul acestei proceduri, concedentul are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală și pe site-ul Comunei Lumina

2. Anunțul se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

3. Documentația de atribuire se ridică contra cost de la sediul Primăriei Comunei Lumina, cu sediul în Com Lumina, Judetul Constanta, Strada Mare, nr. 170

- Costul Documentației de atribuire este de 500 lei și se achită la Casieria Primăriei Comunei Lumina .
- Persoanele interesate pot solicita clarificări, iar reprezentanții concedentului au obligația de a le transmite răspunsul într-o perioadă ce nu depășește 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- Pentru comunicarea clarificărilor, persoana interesată va pune la dispoziție adresă, nr. fax și e-mail-ul sau va preciza în scris dacă dorește o altă modalitate de comunicare (ex: să ridice personal corespondența).

4. Ofertele se depun la sediul concedentului, într-un singur exemplar, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele solicitate de concedent.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

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

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire,

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "Candidaturi și oferte", plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită conform legii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

5. Procedura de licitație se desfășoară numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

6. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor solicitate în "Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor" și întocmește un proces verbal în care se menționează rezultatul analizei. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să îndeplinească condițiile de participare.

7. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la pct. 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile.

8. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul va anula procedura și va organiza o nouă procedură de licitație, cu aceeași documentație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

9. Criteriile de atribuire al contractului de concesiune sunt:

1. **-Cel mai mare nivel al redevenței = maxim 40 puncte;**

Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al redevenței obține maximum de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

2. **Capacitatea economico - financiară = maxim 20 puncte;**

Ofertantul persoană fizică va prezenta adeverința de salarizare eliberată de angajator pe perioada solicitată/ adeverința de venit eliberată de ANAF iar ofertantul persoană juridică va prezenta bilanțul contabil însoțit de recipisă și balanța de verificare aferentă. Ofertantul care are soldul cel mai mare obține maximum de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

3. **Protecția mediului înconjurător maxim 20 puncte**

Condițiile concesiunii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

a) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea imobilului iar concesionarul are obligația, în cazul execuției unor lucrări de reparații și investiții de a reface cadrul natural după execuția lucrărilor de orice fel . (5 puncte)

b) În cursul lucrărilor de înființare și după terminarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune. (10 puncte)

c) Concesionarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele solicitate de legislația privind mediul. (5 puncte).

Ofertantul care acceptă toate condițiile de mediu prezentate în caietul de sarcini obține punctajul maxim, în cazul în care acceptă doar parțial condițiile de mediu, va fi punctat corespunzător celor specificate mai sus la alin. a), b) și c)

4. Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat= maxim 20 puncte

Ofertantul care dovedeste:

- justa utilizare a spațiului, (10 puncte)
- stabilitate, securitate în exploatare (5 puncte)
- fiabilitate (5 puncte).

Pentru determinarea ofertei castigatoare, comisia de evaluare aplica criteriile de atribuire prevazute in documentatie.

10. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta. Se aplica art. 341 alin. (17) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ.

11. In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, secretarul comisiei intocmeste un proces verbal in care mentioneaza ofertele valabile, oferta declarata castigatoare, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

12. In baza procesului verbal, in termen de o zi, comisia de evaluare intocmeste un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesionare si operatiunile de evaluare, elementele esentiale ale ofertelor depuse si motivele alegerii ofertantului castigator sau, in cazul in care nu a fost desemnat nici un castigator, cauzele respingerii pe care il comunica concedentului.

13. Dupa primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, in termen de 3 zile lucratoare informeaza in scris cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse indicand motivele excluderii si ofertantul declarat castigator.

14. Pe parcursul procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricaror clarificari si completari ale documentelor necesare pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

15. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertantilor vizati.

16. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea concedentului in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

17. In cazul in care licitatie publica nu a condus la desemnarea unui castigator se va consemna aceasta situatie intr-un proces verbal si se va organiza o noua licitatie.

18. Daca nici cea de-a doua licitatie nu a condus la desemnarea unui castigator aceasta se va consemna intr-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza caruia comisia de evaluare va recurge la reluarea procedurii de licitatie.

19. Autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora, sau personal sub semnatura privata.

In cadrul comunicării autoritatea contractantă are obligatia de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

In cadrul comunicării autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinsi sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

B. Taxe si Garantii

1. Persoanele interesate care doresc sa participe la licitatie publica platesc o garantie de participare in suma de **576 lei**.

2. In vederea participarii la licitatie ofertantii sunt obligati sa depuna garantia de participare la licitatie

2. Garanția de participare este de **576 lei** și poate fi constituită prin ordin de plată în contul Comunei Lumina, CUI 4671807, respectiv contul RO11TREZ2315006XXX020070 deschis la Trezoreria Constanta sau poate fi depusă în numerar la casieria institutiei;

3. Garanția de participare se va restitui participantilor care au pierdut licitatie, în termen de 15 zile lucrătoare de la data licitatiei.

4. Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se constituie în plata redeventei.

5. Garanția de participare se pierde în situația în care solicitantul câștigător nu se prezintă pentru incheierea contractului de concesiune în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

6. Concesionarul are obligatia ca in termen de 60 zile de la data semnarii contractului de concesiune , sa depuna cu titlu de garantie o suma fixa reprezentand 30 % din valoarea redeventei pentru un an contractual.

7. Suma depusa drept garantie va fi indexata, incepand cu al doilea an contractual, cu indicele de inflatie anual comunicat de Institutul National de Statistica . Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul , penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar , in baza contractului de concesiune si a dispozitiilor legale in vigoare.

III. CAIETDE SARCINI

CAPITOLUL 1- PRINCIPII GENERALE

Licitatia se va desfasura in conformitate cu prevederile legale in vigoare, respectiv: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HCL

CAPITOLUL 2-OBIECTUL CONCESIUNII

2.1. **Obiectul concesiunii:** imobilul proprietate privată a comunei Lumina teren in suprafată de 300 mp, situat in Comuna Lumina, Sat Lumina, str. **Mihai Viteazu, nr. 30, (Lot 140)**, nr. cadastral 109123, înscris in cartea funciara a comunei Lumina sub nr. 109123.

2.2. **Scopul concesiunii:** imobilul se concesiuneaza pentru constructii cu destinatia de casa de locuit.

2.3. **Predarea -primirea** terenului se va face pe baza de proces verbal in maxim 30 zile (treizeci) zile de la data semnarii contractului

CAPITOLUL 3. INFORMATII GENERALE PRIVIND INVESTITIA CE URMEAZA A FI REALIZATA

3.1 Autorizatii, avize, studii etc

Concesionarul are obligatia elaborarii si obtinerii documentatiilor tehnice: documentatii urbanistice, proiect tehnic, detalii de executie etc. Cheltuielile vor fi suportate in exclusivitate de concesionar, acestea neputand fi recuperate in cazul rezilierii contractului de concesiune din orice motiv. Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, pe cheltuiala sa.

CAPITOLUL 4.

OBLIGATIILE CONCESIONARULUI/CONCEDENTULUI:

4.1 Obligatiile concesionarului:

(1)

Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei, in conformitate cu prevederile legale. Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii imobilului ce face obiectul contractului de concesiune. Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toata durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de

către concedent. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, așa cum a fost stabilit la Cap. 2 al caietului de sarcini.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii

(4) Concesionarul are obligația să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.

(6) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.

(7) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și altele asemenea.

(8) Concesionarul are obligația de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricărui lucru de interes public pe care acesta îl consideră a fi necesare.

(9) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(10) Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

(11) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător defecțiunile/degradările/distrugerile și altele asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

(12) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.

(13) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal.

La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului de către proprietarul investiției, sau dacă construcția realizată va putea intra în proprietatea Comunei Lumina.

(14) În termen de 60 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru un an de concesiune în contul deschis la

TREZORERIA CONSTANTA

În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

(15) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrărilor de construcție să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanții ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);

(16) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(17) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din contractul de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestuia cu aceeași destinație pentru care a fost concesiionat.

În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

(18) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a comunei și va avea grija ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(19) Concesionarul trebuie să se conformeze tuturor prevederilor legale, privind controlul traficului rutier și al securității utilizatorilor imobilului;

(20) Concesionarul are obligația de a obține autorizația de construcție în termen de 12 luni de la data încheierii contractului, sub sancțiunea rezilierii acestuia, de plin drept, și fără intervenția instanțelor judecătorești. De asemenea are obligația de a executa lucrările de construcție în

termenul stabilit prin autorizatia de construire. Concesionarul va respecta specificatiile tehnice stabilite prin documentatiile de urbanism.

4.2. Cheltuieli în sarcina concesionarului:

Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii imobilului de pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune, pe toata durata acestuia.

4.3 Renuntarea la concesiune

a) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de disparitia bunului concesionat, dintr-o cauza de forta majora, sau datorita faptului ca pe parcursul executarii lucrarilor se constata existenta unor vestigii arheologice. Concesionarul va instiinta deindata in scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numita de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. In situtia in care nu intreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafata concesionata poate fi diminuata cu suprafata afectata de vestigiile istorice, care va fi preluata de concedent, redeventa urmand a fi diminuata in mod corepunzator. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

b) În cazul in care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorita nerespectarii obligatiilor de catre concedent, atunci concesionarul are dreptul la despagubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecata.

c) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decat cele prevazute la alin 1

(a) ce tin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despagubiri: - în situatia in care constructia nu este inceputa, despăgubirea în sarcina concesionarului consta in contravaloarea lucrarilor executate de concedent in vederea aducerii bunului la starea fizica de la data concesiunii - in situatia in care constructia este in diverse stadii de construire sau finalizata, despagubirea în sarcina concesionarului reprezinta valoarea investitiilor executate pana la data renuntarii la concesiune.

Bunurile proprii, constand din bunuri achizitionate de concesionar, ce pot fi ridicate fara a afecta functionarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații banesti; in caz contrar concesionarul isi va ridica bunurile.

4.4 Obligațiile concedentului

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul sa modifice unilateral contractul de concesiune, exceptand situatiile excepționale legate de interesul national sau local sau alte situatii prevazute expres de lege.

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

(4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul concedentului, cu renegocierea redevenței.

CAPITOLUL 5 DREPTURILE PARTILOR

5.1. Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare funcționării pe cheltuiala sa

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de parti prin prezentul contract de concesiune

5.2. Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai cu notificare prealabilă a concesionarului, în scris, cu minim 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare

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

(3) Concedentul are dreptul să execute orice lucrări de interes public, pe care acesta le consideră a fi necesare, anunțând în prealabil în scris concesionarul.

CAPITOLUL 6 REGIMUL FINANCIAR AL CONCESIUNII

6.1. Costurile estimate de realizare a obiectului concesiunii cad în sarcina concesionarului.

6.2. Sursele de finanțare se asigură de concesionar.

6.3. Valoarea redevenței anuale rezultă în urma licitației publice. Valoarea de pornire la licitație este o redevență de 160 lei/lună. Redevența adjudecată se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea la data licitației publice.

6.4. In termen de 60 zile de la data intrarii in vigoare a contractului a contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa achite redeventa pentru anul 2023.

6.5 Plata redeventei pentru anii urmatori de concesiune se va efectua prin Ordin de plata in contul proprietarului (Comuna Lumina) RO 61 TREZ 23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Constanta sau la casieria Primariei Lumina,

6.6 Pentru neplata la timp a sumelor datorate, concesionarul va suporta obligatii de plata accesorii, penalitati de 0.10 lei/zi de intarziere, calculate conform legislatiei in vigoare, incepand din prima zi care urmeaza aceleia cand suma devine exigibila.

6.7. Concesionarul are obligatia sa achite impozitele si alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislatia in vigoare.

6.8. Garantia de participare in cuantum de 576 lei se va restitui participantilor care au pierdut licitatia, in termen de 15 zile lucratoare de la data licitatiei.

6.9. Pentru ofertantul castigator, garantia de participare se constituie in plata redeventei

6.10. Garantia de participare se pierde in situatia in care solicitantul castigator nu se prezinta pentru incheierea contractului de concesiune in termen de 20 zile calendaristice de la data comunicarii rezultatului procedurii de atribuire.

6.11 In termen de 60 zile de la data semnarii contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa depuna, cu titlu de garantie, o suma reprezentand 30 % din redeventa anuala datorata concedentului in contul RO11TREZ2315006XXX020070 deschis la Trezoreria Constanta

CAPITOLUL 7. DURATA CONCESIUNII

7.1 Durata concesiunii este de 20 de ani si poate fi prelungita, prin simplul acord de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 ani. Concesiunea decurge de la data semnarii si inregistrarii contractului. Obligatia plății redeventei începe de la această dată.

CAPITOLUL 8-ORGANIZAREA LICITATIEI SI TAXE

8.1 La licitatie pot participa persoane fizice si persoane juridice(agenti economici)

8.2 Ofertanții interesați în a participa la licitația publică privind concesionarea imobilului- teren situat în Comuna Lumina, vor depune la Registratura Primariei Lumina str. Mare, nr. 170, până în data de....., ora....., documentele solicitate.

8.3 Comisia de licitatie are dreptul să descalifice orice opțiune, care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de participare ; orice document lipsa sau neconform duce la descalificare.

8.4 Garantia de participare in cuantum de 576 lei se va restitui participantilor care au pierdut licitatia, întermen de 15 zile lucrătoare de la data licitatiei.

8.5 Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se constituie în plata redevenței.

8.6 Garantia de participare se pierde in situatia in care solicitantului câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului de concesiune în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

CAPITOLUL 9 - PREZENTAREA OFERTELOR ȘI DESFĂȘURAREA

LICITATIEI

9.1 Deschiderea licitației are loc în data de....., ora....., la sediul Primăriei Lumina din comuna Lumina, str. Mare, nr. 170, Judetul Constanta.

In ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentația întocmită pentru licitatie.

Pentru desfășurarea procedurii licitatiei publice este obligatoriu depunerea a cel puțin 2 oferte.

9.2. După primirea ofertelor, in perioada anuntata si inscrierea lor in ordinea primirii in registrul "Candidaturi si oferte", plicurile inchise si sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituita prin hotararea de consiliu local.

9.3. Sedinta de deschidere a plicurilor este publica.

9.4. (a) După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si datelor cerute in „Instrucțiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor”.

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

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

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

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

(f) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele

care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

9.5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la pct. 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

9.6. În cazul în care nu există cel puțin 2 oferte valabile comisia de evaluare va întocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică, conform legii.

9.7 Criteriile de atribuire al contractului de concesiune sunt:

1. - Cel mai mare nivel al redevenței = maxim 40 puncte;

Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al redevenței obține maximum de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

2. Capacitatea economico - financiară = maxim 20 puncte;

Ofertantul persoană fizică va prezenta adeverința de venit eliberată de ANAF / adeverința de salarizare eliberată de angajator pe ultimele 12 luni, după caz, iar ofertantul persoană juridică va prezenta bilanțul contabil însoțit de recușină și balanță de verificare aferentă, din care rezultă cifra de afaceri.

Ofertantul care are soldul cel mai mare obține maximum de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

3. Protecția mediului înconjurător = maxim 20 puncte

Condițiile concesiunii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

- a) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea imobilului iar concesionarul are obligația, în cazul execuției unor lucrări de reparații și investiții de a reface cadrul natural după execuția lucrărilor de orice fel . (5 puncte)
- b) În cursul lucrărilor de înființare și după terminarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune. (10 puncte)
- c) Concesionarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele solicitate de legislația privind mediul. (5 puncte).

Ofertantul care acceptă toate condițiile de mediu prezentate în caietul de sarcini obține punctajul maxim, în cazul în care acceptă doar parțial condițiile de mediu, va fi punctat corespunzător celor specificate mai sus la alin. a), b) și c)

4. Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat= maxim 20 puncte

Ofertantul care dovedește:

- justă utilizare a spațiului, (10 puncte)
- stabilitate, securitate în exploatare (5 puncte)
- fiabilitate (5 puncte).

9.8 . Pentru determinarea ofertei castigatoare, comisia de evaluare aplica criteriul de atribuire prevazut in documentatie.

9.10. In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, secretarul comisiei intocmeste un proces verbal in care mentioneaza ofertele valabile, oferta declarata castigatoare, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

9.11 In baza procesului verbal care indeplineste conditiile prevazute la pct. 6 lit (f), in termen de o zi, comisia de evaluare intocmeste un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune si operatiunile de evaluare, elementele esentiale ale ofertelor depuse si motivele alegerii ofertantului castigator sau, in cazul in care nu a fost desemnat nici un castigator, cauzele respingerii pe care il comunica concedentului.

9.12. Dupa primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, in termen de 3 zile lucratoare informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse indicand motivele excluderii, si ofertantul declarat castigator.

9.13. In cazul in care licitatie publica nu a condus la desemnarea unui castigator se va consemna aceasta situatie intr-un proces verbal si se va organiza o noua licitatie, in conditiile legii.

9.14. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, concedentul anuleaza procedura de licitatie. Concedentul va consemna aceasta intr-un proces verbal. Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

9.15 Ofertantul va participa la licitatie prezentand actul de identitate si eventualele procuri in cazul mandatarilor.

9.16 Suma adjudecata va constitui redeventa lunara, timp de 20 ani, urmand a fi indexata in conditiile legii

9.17 Dupa incheierea fiecarei licitatii, participantii si comisia de licitatie vor semna procesul verbal incheiat privind derularea licitatiei.

CAPITOLUL 10.

CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE

10.1. Ofertele se redacteaza in limba romana. Fiecare participant poate depune o singura oferta.

10.2. Ofertantii interesati in a participa la licitatie publica privind concesiunea imobilului teren in suprafata de 300 mp, situat in Com.Lumina, Sat Lumina, CF nr.109123, str. **Mihai Viteazu, nr. 30, Lot 140**, proprietatea privata a Comunei Lumina, transmit ofertele lor pana la

data de....., ora, in 2 plicuri sigilate (unul exterior si unul interior) conform documentatiei de atribuire, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, precizându-se data și ora.

10.3. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent, respectiv 120 zile calendaristice de la data depunerii.

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

10.5 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

10.6 Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice opțiune care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de participare, orice document lipsă sau neconform duce la descalificare.

CAPITOLUL 11- CLAUZE REFERITOARE la încetarea/ rezilierea CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

11.1 Prin simplul acord de voință al părților de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat:

11.2 La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, înscris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

11.3 La dispariția, cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica în data concedentului despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar;

11.4 În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta măsură.

11.5 În cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția în termen de 60 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;

11.6 În cazul în care concesionarul intră în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

11.7 In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Cuantumul lipsei de folosință teren, pe luna, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

11.8 Pact comisoriu : Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

11.9 La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bunul de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini.

11.10 Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

11.11. În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND PREZENTAREA A OFERTELOR ȘI MODULDE ELABORARE A ACESTORA

1. Ofertele se redactează în limba română
2. Ofertanții transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.
3. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și acesta va conține:

Anexa 1: Fișa ofertantului.

Anexa 2: Declarație de participare.

Anexa 3: Declarație pe proprie răspundere că nu este în procedura de reorganizare, lichidare judiciară sau faliment

Anexa 4: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.

Anexa nr.5 Declarație pe propria răspundere, sub sancțiunea prev. Codului Penal că nu fost declarat adjudecatar al unei licitații în ultimii trei ani, în urma căreia să fi refuzat încheierea contractului

Anexa nr. 6. Declaratie pe propria raspundere ca este de acord cu prevederile caietului de sarcini si se vor realiza investitiile consemnate in Caietul de Sarcini,

Anexa 7. Formularul de oferta

Anexa nr. 8 Declaratie privind conditii legate de bunul concesionat

-copie act identitate

-certificat de inmatriculare la ORC/ copie carte identitate -certificat constatator emis de ORC

- certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul local, care să certifice faptul că persoana fizica/ juridica nu figurează cu sume restante;

- certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul de stat, care să certifice faptul că persoana fizica/ juridica nu figurează cu sume restante;

- Adeverinta de venit de la ANAF sau dupa caz, adeverinta de salariu cu venitul pe ultimele 12 luni, eliberata de angajator, in cazul persoanelor fizice
- Ultimul bilant contabil din care rezulta cifra de afaceri, insotit de recipisa si balanta de verificare aferenta, in cazul ofertantilor persoana juridica,
- Imputernicire daca este cazul.

Nota: certificatele fiscale, certificatele ORC si cazierul trebuie sa fie valabile la data depunerii documentatiei.

- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini si a garantiei de participare la licitatie:

- garantia de participare este de **576** lei care se vor depune prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Lumina cod fiscal 4671807, cont nr. RO11TREZ2315006XXX020070, deschis la Trezoreria Constanta,sau la casieria Comunei Lumina, cu specificația la obiectul plății
- valoarea documentatiei de atribuire este de 500 lei.

- imputernicire pentru reprezentantul societatii, daca nu este reprezentantul legal alacestuia

4. Pe plicul interior care contine oferta propriu-zisa se inscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, precum si bunurile pentru care se liciteaza, acesta va cuprinde redeventa in lei/luna oferita.

5. Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire prevazut in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise

6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor.

V. INFORMATII DETALIIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

1. Criteriile de atribuire al contractului de concesiune sunt:

2. - ***Cel mai mare nivel al redevenței = maxim 40 puncte;***

Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al redevenței obține maximul de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

2. Capacitatea economico - financiară = maxim 20 puncte;

Ofertantul persoana fizica va prezenta adeverinta de venit eliberata de ANAF/ adeverinta de salariu eliberata de angajator cu salariul pe ultimele 12 luni, iar ofertantul persoana juridica va prezenta ultimul bilant din care rezulta cifra de afaceri

Ofertantul care are soldul cel mai mare obține maximul de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

3. Protecția mediului înconjurător = maxim 20 puncte

Condițiile concesiunii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

a) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea imobilului iar concesionarul are obligația, în cazul execuției unor lucrări de reparații și investiții de a reface cadrul natural după execuția lucrărilor de orice fel . (5 puncte)

b) În cursul lucrărilor de înființare și după terminarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune. (10 puncte).

c) Concesionarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele solicitate de legislația privind mediul. (5 puncte).

Ofertantul care acceptă toate condițiile de mediu prezentate în caietul de sarcini obține punctajul maxim, în cazul în care acceptă doar parțial condițiile de mediu, va fi punctat corespunzător celor specificate mai sus la alin. a), b) și c).

4. Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat= maxim 20 puncte

Ofertantul care dovedeste:

- justa utilizare a spațiului, (10 puncte)
- stabilitate, securitate în exploatare (5 puncte)
- fiabilitate (5 puncte).

2. Ofertantul câștigător va încheia contractul de concesiune în termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Comunicarea se va face de catre concedent la adresa declarata de ofertant ca fiind adresa de corespondenta.

3. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 30% din redevența datorată pentru primul an de exploatare.

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

4. Neseemnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de concesiune în termenul stabilit atrage după sine nulitatea adjudecării, cu următoarele consecințe: suma achitată cu titlu de garanție de participare de către acesta se pierde (nu se va restitui intrând în bugetul concedentului) iar acesta este obligat să achite către bugetul local un sfert din suma adjudecată reprezentând redevența anuală, cu titlu de daune. Ofertantul în cauză nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru terenul în cauză.

5. În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se afla într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, depunând documente pentru probarea celor precizate anterior, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

6. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu îl semnează în termen de 20 zile de la comunicarea rezultatului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

VI. ANULAREA LICITAȚIEI

1. Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de legislație, respectiv art. 311 al OUG 57/2019.

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de legislație respectiv art. 311 al OUG 57/2019.

Anularea licitației are loc și atunci când:

● nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei proceduri de licitație -nu a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă în cadrul celei de-a doua licitații, ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu se prezintă în termenul stabilit pentru semnarea contractului;

● în cazul unor contestații întemeiate, admise conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, în termen de 3 zile de la semnarea procesului verbal.

2. Anularea se face prin hotărârea comisiei de licitație. Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

3. Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior, până la semnarea contractului de concesiune, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

4 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

VII. CAI DE ATAC

În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

VIII. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII-CONTRACTUL CADRU DE CONCESIUNE COMUNA LUMINA

COMUNA LUMINA

CONTRACT DE CONCESIUNE

• I. Părțile contractante

Între: 1. **COMUNA LUMINA**, cu sediul în Lumina, str. Mare, nr. 170, Lumina, jud. Constanta în calitate de concedent, reprezentat prin Primar, pe de o parte, și

• 2. _____, cu sediul în cu sediul _____, identificata prin cod unic de inregistrare RO _____ si numar de inregistrare la Registrul Comertului Iasi _____, reprezentata prin administrator _____ în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de.....,

la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Lumina nr.....precum și a procesului verbal nr. _____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

• II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1

Obiectul contractului este teren in suprafata de 300 mp, intravilan, str. **Mihai Viteazu, nr. 30, Lot 140**, Lumina, jud. Constanta, nr. cadastral 109123 identificat prin schița ce face parte integrantă din contract.

Terenul se concesioneaza pentru constructii cu destinatia de construire locuinta.

Termenul

Art. 2

- (1) Durata concesiunii este de 20 ani, și intră în vigoare începând cu data de.....
- (2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungita, prin simplul acord de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 ani.

• III. Redevența

27

Art. 3

Redevența este de _____ lei/ luna , si se va plati in baza facturilor emise de catre concedent, in termenele scadente precizate in cuprisonul facturii.

Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislatiei in domeniu (prin indexare cu indicele de inflatie), fara a fi necesara aditionarea contractului de concesiune. Pe perioada derularii relatiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitatiei publice, respectiv _____ lei/ luna.

- **IV. Plata redevenței**

Art. 4

- (1) Plata redevenței se face prin contul concedentului nr., deschis la Trezoreria Municipiului Constanta sau în numerar la casieria concedentului.
- (2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului deconcesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul 2023.
- (3) Începând cu anul 2024, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului in baza facturilor emise de catre concedent.
- (4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite, respectiv 0,1 % pe zi de intarziere
- (5) **Pact comisoriu:**

Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, in termen de 3 luni de la expirarea perioadei pana la care era obligat sa faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara semnarea sau punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.

Neexecutarea obligatiei de obtinere a autorizatiei de construire in termen de 12 luni de la incheierea contractului, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.

- (6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

VI DREPTURILE PARTILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

- (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.
- (2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrarile necesare functionarii pe cheltuiala sa.

- (3) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia si obiectivelor stabilite de parti prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6 Drepturile concedentului

- (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu min. 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.
- (2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.
- (3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări, de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, anunțând în prealabil în scris concesionarul
- (4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcției de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislație în domeniu, conform art.3.

• V. Obligațiile părților

Art. 7 - Obligațiile concesionarului

- (1) Concesionarul va obține documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale. Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii casei de locuit ce va fi construită pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune. Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului. Concesionarul are obligația obținerii autorizației de construire în termen de 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune, sub sancțiunea rezilierii contractului.
- (2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, așa cum a fost stabilit la art.1.
- (3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- (4) Concesionarul are obligația să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului
- (5) Concesionarul este obligat să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.
- (6) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.

- (7) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercitiului functiunii organelor de politie, pompieri, salvare, protectie civila, aparare nationala si alte asemenea.
- (8) Concesionarul are obligatia intretinerii bunului concesionat pe intreaga perioada a derularii contractului de concesiune (lucrari de intretinere, curatenie, dezapezire etc).
- (9) Concesionarul are obligatia de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrari de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.
- (10) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

- (11) Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.
- (12) Concesionarul va lua toate masurile necesare pentru ca prin lucrarile realizate sa nu afecteze proprietatile vecine; este direct raspunzator pentrudefectiunile/degradarile/distrugerile si alte asemenea si va suporta exclusiv prejudiciile create.
- (13) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.
- (14) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, terenul in mod gratuit si liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare in continuare a terenului de catre proprietarul investitiei.
- (15) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesionare în contul RO În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza prezentului contract.
- (16) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrarilor sa prezinte concedentului procesul verbal de receptie a lucrarilor executate ; la receptia lucrărilor vor fi invitati și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);

- (17) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.
- (18) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatarei acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate. În cazul de modificare unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.
- (19) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice și va avea grija ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.
- (20) Concesionarul are obligația să asigure și să mențină toate lucrările și instalațiile în bună stare de funcționare, conform prevederilor regulamentarilor în vigoare;
- (21) Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile în vederea semnalizării și dirijării traficului rutier, atunci când intervin perturbații generate de execuția unor lucrări de întreținere, exploatare sau de alte cauze de forță majoră.
- (23) Concesionarul are obligația de a executa lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.

Art. 8 - Obligațiile concedentului

- (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- (2) Concedentul nu are dreptul să modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.
- (3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

• VI. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

Art. 9

- (1) Prin simplul acord de voință al părților de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat ;
- (2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- (3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune, în conformitate cu art. 14.1 (a) al prezentului document. În aceste situații

concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

- (4) In cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despagubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- (5) In cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. 10 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;
- (6) In cazul în care concesionarul intra în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.
- (7) In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Quantumul lipsei de folosință teren, pe luna, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.
- (8) **Pact comisoriu** : Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești. În aceleași condiții de mai sus se sancționează și neobținerea autorizației de construire în termen de 12 luni de la încheierea contractului de concesiune.
- (9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini.

Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, Comunei Lumina, dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despagubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

- (10) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

• VII. Răspunderea contractuală

Art. 10

- (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează : majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței, conform art. 4.4. și despagubiri, conform art 9.7.
- (2) Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

- **VIII. Decăderea din drepturi a concesionarului**

Art. 11

(1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului.

Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Aceasta sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

- (2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent. Înainte de sesizarea instanței de judecată pentru decăderea din drepturi a concesionarului, concedentul este obligat să anunțe finanțatorii lucrării în vederea exercitării dreptului de a decide invocarea beneficiului substituirii concesionarului. Finanțatorii vor comunica concedentului intenția lor ferma de a constitui o persoană juridică substituitoare, care va trebui să posede capacitate financiară și tehnică suficientă pentru a continua concesiunea. Concedentul este obligat ca, în termen de două luni de la notificarea persoanei juridice substituitoare, să comunice confirmarea sa sau motivele respingerii. De la data confirmării exprese a substituirii, unitatea substituitoare se bucură de totalitatea drepturilor și își asumă totalitatea obligațiilor aferente concesiunii.

- **IX. Litigii**

Art. 12

În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

- **X. Răscumpărarea concesiunii**

Art. 13

(1) a) Concedentul are posibilitatea, cu un preaviz de un an, de a răscumpăra concesiunea după epuizarea a 2/3 din durata acesteia.

- b) Răscumpărarea concesiunii se face când interese majore ale Comunei Lumina o impun și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Lumina.
- c) Pretul rascumpararii se stabilește de comun acord între parti iar în caz de dezacord, părțile se vor adresa instanței de judecata.

- **XI. Renunțarea la concesiune**

Art. 14

14.1 a) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauza de forta majora, sau datorita faptului ca pe parcursul executarii lucrarilor se constata existenta unor vestigii arheologice. Concesionarul va instiinta deindata in scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numita de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. In situatia in care nu intreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafata concesionata poate fi diminuata cu suprafata afectata de vestigiile istorice, care va fi preluata de concedent, redeventa urmand a fi diminuata in mod corespunzator. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

b) În cazul in care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorita nerespectarii obligatiilor de catre concedent, atunci concesionarul are dreptul la despagubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecata.

- d) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decat cele prevazute la alin 1 (a) ce tin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despagubiri:

- in situatia in care constructia nu este inceputa, despăgubirea în sarcina concesionarului consta in contravaloarea lucrarilor executate de concedent in vederea aducerii bunului la starea fizica de la data concesiunii –

-concesionarul este obligat sa plateasca redeventa si accesoriile acesteia pana la data preluarii terenului de catre concedent;

- in situatia in care constructia este in diverse stadii de construire sau finalizata, despagubirea in sarcina concesionarului reprezinta valoarea investitiilor executate pana la data renuntarii la concesiune. Bunurile proprii, constand din bunuri achizitionate de concesionar, ce pot fi ridicate fara a afecta functionarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații banesti; in caz contrar concesionarul isi va ridica bunurile.

- **XII. Alte clauze**

Art. 15

- (1) La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului.
- (2) Schimbarea situației juridice a obiectului concesiunii după încheierea contractului nu obligă pe concedent, iar concesionarul nu are dreptul de a pretinde nici un fel de despăgubire în acest caz.

Art. 16

- (1) În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 17

- (1) Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți .

Art. 18

- (1) În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesiunea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

- **XIII. Definiții**

Art. 19

- (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.
- (2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract privind concesiunea terenului în suprafața de 300 mp din str. **Mihai Viteazu, nr. 30 (Lot 140)**, Lumina, jud. Constanta s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, câte unul pentru fiecare parte. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

IX ANEXE MODELE FORMULARE

Constitue Anexe:

Anexa 1: Fisa ofertantului.

Anexa 2: Declarație de participare.

Anexa 3: Declarație pe proprie răspundere ca nu este in procedura de reorganizare, lichidare judiciara sau faliment

Anexa 4: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.

Anexa nr.5 Declarație pe propria raspundere, sub sanctiunea prev. Codului Penal ca nu fost declarat adjudecatar al unei licitatii in ultimii trei ani, in urma careia sa fi refuzat incheierea contractului

Anexa 6. Declarație pe propria raspundere ca se vor realiza investitiile consemnate in Caietul de Sarcini,

Anexa 7- Formularul de oferta

Anexa 8 Declarație privind conditii legate de bunul concesionat

ANEXA NR. 1

FIȘA OFERTANTULUI

aferentă procedurii de concesiune, prin licitație publică , a bunului imobil-teren - ce aparține domeniului privat al Comunei Lumina, Judetul Constanta în suprafata de _____ mp, Inscris in Cartea funciara nr. _____ a comunei Lumina, având numărul cadastral _____

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____

- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale -dacă este cazul

- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____
14. Obiectul de activitate pe domenii _____

Data

Ofertant

ANEXA NR. 2

DECLARATIE DE PARTICIPARE

aferentă procedurii de concesiune, prin licitație publică , a bunului imobil-

_____ - ce aparține domeniului privat al Comunei
Lumina, în suprafață de _____ mp, Inscris In Cartea funciară nr.
_____ a comunei Lumina, având numărul cadastral

Catre, COMUNA LUMINA ,

Urmare a anunțul publicitar apărut în
publicația _____, din data
de _____

Prin rezenta, _____
(denumirea/numele și prenumele ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru concesiunea, prin
licitație publică deschisă, a bunului imobil -

- ce aparține domeniului privat al Comunei Lumina , în suprafața de
_____ mp, înscris în Cartea funciară nr _____ a
comunei Lumina, având numărul cadastral _____ organizată în ședință publică
la data de _____, ora _____

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încetarea
contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație,
prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile
stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința publică c, in numele meu va
participa dl/ dna _____ posesor al CI/BI
Seria _____, nr _____ împuternicit prin
Procura Notarială nr. _____ emisa
de _____, sa ma reprezinte și să semneze actele
incheiate cu aceasta ocazie.

Data _____

Ofertant

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) _____

(se inserează numele persoanei juridice),

în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru
concesionarea _____

organizată de Primaria Comunei Lumina , în data de _____,
ora _____,

declar pe proprie răspundere că:

- a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolventa/faliment, afacerile mele nu sunt conduse deun administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată și ștampilă)

ANEXA NR. 4

Operator ofertant

(denumire/ nume si adresa completa)

OFERTANT

DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA MĂSURILOR DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Subsemnatul (a)....., reprezentant(ă) al(a)
..... (denumirea/numele și sediul/adresa operatorului
economic).....

....., în calitate de ofertant la licitația publică a terenului în suprafața de din domeniul privat al comunei Lumina organizată de Primăria comunei Lumina în data de, ora, cunoscând prevederile art.326 din Codul penal, declar că la elaborarea ofertei am luat în considerare toate obligațiile legale, precum și cele prevăzute în documentația de atribuire, privitoare la protecția mediului, obligații pe care mă oblig să le respect în totalitate pe întreaga durată contractuală .

Totodată declar pe propria răspundere că sunt întru totul de acord cu următoarele obligații de mediu să fie în sarcina mea, în cazul în care voi fi declarat castigatorul licitației, după cum urmează:

- a) Responsabilitățile de mediu începând de la preluarea imobilului cu obligația, în cazul execuției unor lucrări de reparații și investiții de a reface cadrul natural după execuția lucrărilor de orice fel .
- b) În cursul lucrărilor de înființare și după terminarea acestora, să nu afectez în niciun fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune.
- c) Am obligația de a deține, pe cheltuiala mea toate acordurile și avizele solicitate de legislația privind mediul.

Subsemnatul (a), declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal.....

.....
Data întocmirii

.....
Data completării

OFERTANT

Denumire Ofertant

(denumire/ nume si adresa completa)

DECLARATIE,

Subsemnatul/(a) _____
cu domiciliul /sediul fiscal _____
avand J _____, reprezentata prin _____
CUI/ CNP _____, in calitate de ofertant la
licitatia din data de _____, pentru concesionarea

declar pe propria raspundere, sub sanctiunea prev. Codului Penal ca nu am fost declarat
adjudecatar al unei licitatii in ultimii trei ani, in urma careia sa fi refuzat incheierea contractului,
sau nu am platit pretul din culpa proprie .

Data completarii

OFERTANT

ANEXA NR. 6

Denumire Ofertant

(denumire/ nume si adresa completa)

DECLARATIE,

Subsemnatul/(a) _____

cu domiciliul /sediul fiscal _____

avand J _____, reprezentata prin _____

CUI/ CNP _____, in calitate de ofertant la

licitatia din data de _____, pentru concesiunea

declar pe propria raspundere ca voi realiza investitiile consemnate in Caietul de Sarcini, sunt de acord cu toate prevederile caietului de sarcini si imi asum obligatiile stabilite prin acesta, de asemenea, declar ca imi asum obligatiile cu privire la conditiile privind folosirea și conservarea patrimoniului, respectarea normelor igienico-sanitare.

Data completării

OFERTANT

FORMULAR DE OFERTĂ

**Aferent procedurii de concesiune, prin licitație publică , a bunului imobil-teren - ce
apartine domeniului privat al Comunei Lumina, Judetul Constanta în suprafata de
_____ mp, situat în str. _____, nr.
_____, sat _____, comuna
_____ Inscris în Cartea funciară nr. _____ a comunei
Lumina, având numărul cadastral _____**

Cu privire la bunul imobil - _____ ce apartine domeniului privat al Comunei
Lumina , în suprafață de _____ mp, înscris în Cartea funciară nr.
_____ a comunei Lumina, având numărul cadastral _____, ce
urmează a fi CONCESIONAT în data de _____ ora _____ la sediul Primariei
Comunei Lumina -Strada Mare, nr. 170, Judetul Constanta.

Oferta mea pentru concesiunea bunului imobil mai sus menționat este de _____ lei/
lunaeste valabilă până la semnarea contractului de concesiune a bunului concesiionat.

Nu depunem oferta alternativa si nu suntem intelesi cu alti ofertanti cu privire la cuantumul
redeventei sau alte prevederi ale ofertei.

Data completării

OFERTANT

OFERTANT _____
DECLARAȚIE PRIVIND CONDIȚIILE IMPUSE DE NATURA BUNULUI
CONCESIONAT

Subsemnatul (a)....., reprezentant(ă) al(a)
..... (denumirea/numele și sediul/adresa operatorului economic)
....., în calitate de ofertant la licitația
publică a terenului în suprafața de din domeniul privat al comunei Lumina
organizată de Primăria comunei Lumina în data de, ora, cunoscând
prevederile art.326 din Codul penal, declar că:

Pe terenul concesionat voi edifica următoarea construcție/ următoarele construcții cu:

- Destinația de
- În suprafața construită estimată de
- Parter / Cuetaje / mansarda
- Din următoarele materiale de construcții
- În regie proprie/ Prin intermediul unei firme de construcții
- Cu o durată a existenței estimată de

Subsemnatul (a), declar că informațiile furnizate sunt
complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a
solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care
dispun.

Numele, funcția, ștampila și semnătura
reprezentantului legal.....

.....
Data întocmirii
.....

Denumire Ofertant

.....

(denumire/ nume si adresa completa)

DECLARATIE,

Subsemnatul/(a) _____ cu domiciliul
(sediul fiscal) in _____,
avand J/ ____/____, CUI _____, declar ca
adresa de comunicare a rezultatului licitatie organizata de Primaria Lumina,
in data depentru concesionarea
.....in suprafata desituat in
.....str.nr.,
localitate.....judet:

- adresa de domiciliu
- adresa de email:

Data

Semnatura

CERERE TRANSFER GARANTIE

Domnule Primar,

Subsemnatul/a _____, cu domiciliul in (adresa completa) _____, va rog sa-mi aprobat transferul sumei de _____, pe care am achitat-o cu chitanta nr. _____, in vederea participarii la licitatie organizata de Primaria Lumina in data de _____, in vederea concesiunii terenului in suprafata de _____, situat in _____ cu destinatia _____, din contul de garantie, in contul de redeventa.

Va multumesc!

Data

Semnatura

Domnule Primar,

Subsemnatul _____, cu domiciliul
fiscal(sediul) in (adresa
completa) _____,
CUI _____, va rog sa-mi aprobatii deblocarea garantiei de
participare in valoare de _____ pe care am achitat-o cu chitanta
nr. _____, in vederea participarii la licitatie organizata de
Consiliul Local al Comunei Lumina in data de _____, in vederea
concesionarii situat in Lumina, str..
....., nr., comuna Lumina, jud. Constanta.

Data

Semnatura