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

HOTĂRÂRE nr. 202

privind concesionarea prin licitatie a terenului proprietate privată a Comunei Lumina ,în suprafată de 300 mp, str. Ştefan cel Mare, nr. 78, situat in intravilanul localitatii Lumina, comuna Lumina, Judetul Constanta, având nr. cadastral 109111

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

Având în vedere iniţiativa 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. 3224/17.08.2023

Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii,

Avizul nr. 2665/PS/29.08.2023 al Administratiei Nationale a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale.

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

In temeiul art. 129 si art. 196 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aproba Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitaţie publică a terenului intravilan in suprafata de 300 mp, situat în Lumina, comuna Lumina, **str. Ştefan cel Mare, nr. 78, Lumina**, judetul Constanta, avand nr. cadastral **109111** aflat în domeniul privat al Comunei Lumina, cuprins in Anexa 1, ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. Se aprobă concesionarea, prin licitaţie publica, a terenului proprietate privată a Comunei Lumina, în suprafaţă de 300 mp, situat in Lumina, comuna Lumina, **str. Ştefan cel Mare, nr. 78,** comuna Lumina, jud. Constanta , numar cadastral **109111,** identificat conform Anexei nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în scopul edificarii unei constructii cu destinatia de locuinta.

Art.3. Se aproba raportul de evaluare nr. 3224/17.08.2023 , intocmit pentru imobilul, teren in suprafaţă de 300 mp, situat in Lumina, comuna Lumina, **str. Ştefan cel Mare, nr. 78,** sat

Lumina, comuna Lumina, judetul Constanta si se aproba valoarea de pornire la licitatie a redeventei in cuantum de 164 lei/ luna.

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

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

Art.5. Durata concesionării va fi de 20 ani și poate fi prelungita, prin simplul acord de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 ani.

Art.6. Se aprobă Documentatia de atribuire a contractului de concesiune, incluzand si Caietul de sarcini, pentru concesionarea terenului în suprafață de 300 mp, situat in Lumina, comuna Lumina, **str. Ștefan cel Mare, nr. 78**, comuna Lumina, judetul Constanta, avand numar cadastral 109111 inscris in Cartea Funciara 109111 UAT Lumina, cuprinsa în Anexa 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre. Concesionarului i se transmite dreptul si obligatia de proiectare, executie si exploatare a terenului cu scopul edificarii unei construcții cu destinatia de locuință.

Art.7. Se aproba comisia de licitație, in urmatoarea componenta:

- - Președinte: Popescu Viorel – consilier local
- - Membri:
- Nita George – consilier local
- Irizescu Ionelia- consilier juridic compartiment ADPP
- Jukovschi Anca Rodica – consilier juridic compartiment achizitii, investitii, proiecte
- Reprezentant ANAF

- - Presedinte de rezerva: Roman Ioan - viceprimar
- Membri de rezerva: Calin Madalina – consilier local
- Dumitrescu Alina Ioana – inspector comaprtiment ADPP
- Nedelcu Lavinia Iuliana – inspector compartiment urmarire contracte,
- Reprezentant ANAF

Art.8 La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare in continuare a terenului de catre proprietarul investitiei.

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

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 împuterniceşte 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 - abtinere.

In sedinta au fost prezenti 16 consilieri locali din 17 in functie. Total membri in consiliul local 17.

Presedinte de sedinta
Popescu Viorel

Contrasemneaza
Secretar General UAT Lumina

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

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 202/17.10.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitatie a terenului proprietate privată a Comunei Lumina , în suprafată de 300 mp, situat in Lumina, comuna Lumina, **str. Ştefan cel Mare, nr. 78,** comuna Lumina, judetul Constanta, având nr. cadastral 109111 înscris in cartea funciară nr. 109111.

Prezentul studiu de Oportunitate este intocmit în conformitate cu prevederile:

- > Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- > Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii

Capitolul I

Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul este situat in intravilanul localitatii Lumina, Comuna Lumina, str. **Ştefan cel Mare, nr. 78,** judetul Constanta, in suprafata de 300 mp, având număr cadastral 109111, înscris în cartea funciară nr. 109111 a UAT Lumina, înregistrat în domeniul privat al Comunei Lumina. Terenul este neingradit.

Terenul se prezinta ca o suprafata plana, nefiind supus inundatiilor sau viiturilor de apa datorita faptului ca se afla pe un platou superior cursurilor de apa , apele pluviale nestagnand in zona in cazul unor precipitatii abundente în interval scurt de timp.

Accesul pe teren este posibil din strada **Ştefan cel Mare.**

Capitolul II

1. Aspecte de ordin economic, financiar

Obiectivul ce urmeaza a fi amenajat va aduce bugetului local sume rezultate din redevente, impozite si taxe.

In prezent terenul este viran.

Se va imbunatati imaginea generala a zonei centrale si implicit va creşte potenţialul 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 întretinere, 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. 3224/17.08.2023 întocmit de Laiber Victor - evaluator membru ANEVAR, s-a evaluat imobilul situat în localitatea Lumina, comuna Lumina, str. **Ştefan cel Mare, nr. 78** judetul Constanta şi s-a stabilit valoarea de pornire a redeventei de 164 lei/ luna.

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

- - redeventa anuală - redeventa de pornire la licitatie este de 164 lei/luna şi a fost stabilita avand la baza raportul de evaluare 3224/17.08.2023 , 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. **Ştefan cel Mare, nr. 78,** sat Lumina, comuna Lumina, jud. Constanta se va face prin licitaţie publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Concesiunea imobilului ca şi 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 finanţare alternative, în actualul context economic şi financiar. Conform legislaţiei în vigoare concesiunea poate fi acordată pe o perioada de maximum 49 de ani, sub conditia respectării clauzelor contractuale. În situatia de fată perioada pentru concesionare este de 20 ani.

3. Aspecte privind protecţia si amenajarea mediului

Realizarea obiectivului „ casa de locuit" va respecta prevederile Legii nr. OUG nr. 195/ 2005 privind protecţia 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) sa nu abandoneze și sa nu depoziteze deșeurile provenite din lucrări de construcții și/sau desființări/demolări pe domeniul public sau privat al autorității administrației publice locale.

e) in 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 / si trebuie să fie acoperite prin utilizarea de prelate sau materiale ce acoperă încărcătura corespunzător pe întreaga sa suprafata.

a) Protecția calității apelor:

Lucrările de realizare a obiectivului „ casa de locuit ,' nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate incat 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 sa produca modificări ale echilibrului ecologic din perimetru.

c)Amenajarea mediului

Suprafata spatiului verde nu va putea fi diminuata.

4. Aspecte privind norme de protecţia mediului si PSI

Obiectivul „ casa de locuit ,' va trebui să îndeplinească cerinţa esenţială de calitate „securitate la incendiu", prevăzută de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, cu modificările ulterioare, şi de Hotărârea Guvernului nr. 668/2017 privind stabilirea condiţiilor de introducere pe piaţă a produselor pentru construcţii, republicată.

Capitolul III

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune şi justificarea alegerii procedurii

In conformitate cu prevederile art. 362 alin (1) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune pentru imobilul situat în str. Stefan cel Mare, nr. 78, localitatea Lumina, comuna Lumina, judetul Constanta, se face prin procedura licitatiei publice.

Potrivit art 362 alin (3) din OUG nr. 57/2019 „ *Dispoziţiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea şi darea în folosinţă gratuită a bunurilor aparţinând domeniului public al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător*", respectiv art. 302 - 331 din OUG nr. 57/2019.

Capitolul IV

Durata estimată a concesiunii

Conform legislatiei in domeniu si a valorii stabilite in raportul de evaluare a imobilului, se estimeaza ca in cazul concesionarii valoarea acestuia poate fi recuperată în maximum 20 ani.

Capitolul V

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

In conformitate cu prevederile Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, preconizam ca incheierea procedurilor de concesionare a imobilului situat in Lumina, str. **Ştefan cel Mare, nr. 78**, comuna Lumina, jud. Constanta este de aproximativ 45-60 zile de la data aprobarii proiectului de hotarare (proiect ce include si aprobarea Studiul de Oportunitate, respectiv a Caietului de Sarcini), publicarea anuntului de organizare a licitatiei (în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală).

Capitolul VI Avize obligatorii

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
CONSILIUL LOCAL
Str. Marc 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. 2665/PS/29.08.2023 Administratiei Nationale a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

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

Nr. cerere 124456
Ziua 01
Luna 08
Anul 2023
Cod verificare
100150973118

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 109111 Lumina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lumina, Str Stefan Cel Mare , Nr. 78, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	109111	300	Teren imprejmuit. Imobil imprejmuit cu gard din plasa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
126867 / 26/08/2022		
Act Administrativ nr. 70, din 31/03/2022 emis de Consiliul Local Lumina; Act Administrativ nr. 11443, din 29/06/2022 emis de Primaria Lumina; Act Administrativ nr. 11523, din 30/06/2022 emis de Primaria Lumina; Act Administrativ nr. 2422, din 30/06/2022 emis de Primaria Lumina;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEDOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA LUMINA**, CIF:4671807	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

CONFORM CU ORIGINALUL

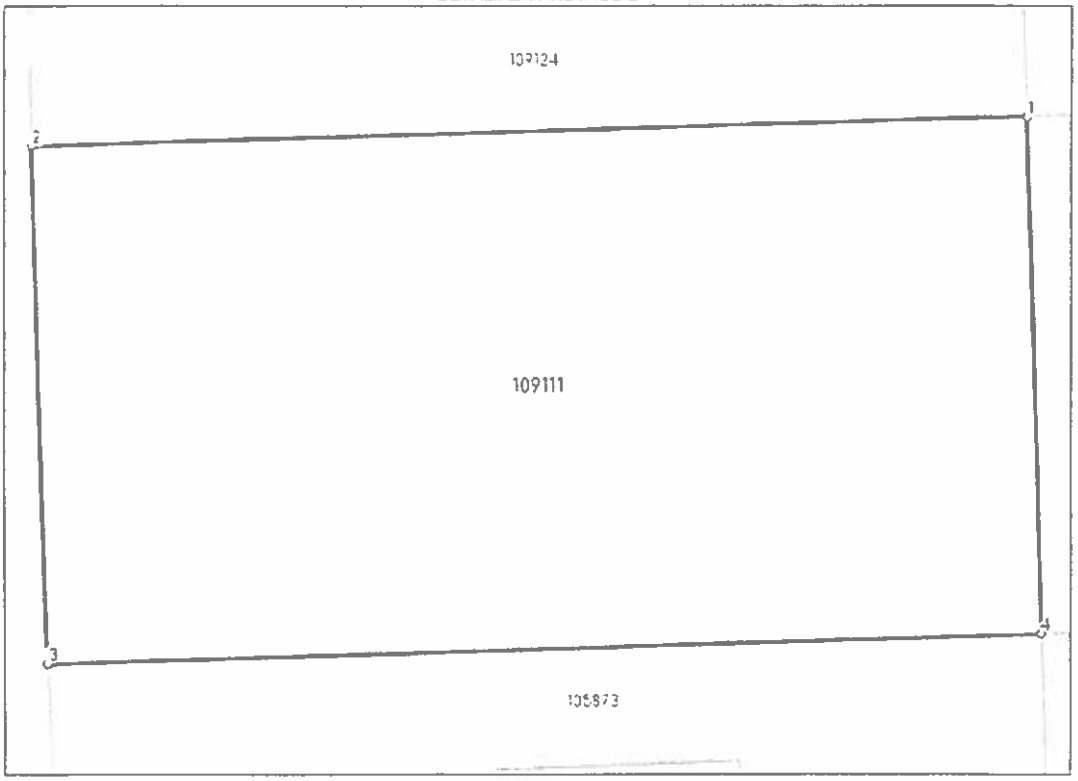
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
109111	300	Imobil imprejmuit cu gard din plasa

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	Imobil imprejmuit cu gard din plasa

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	24.005
2	3	12.505
3	4	24.001
4	1	12.495

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

CONFORM CU ORIGINALUL

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
01/08/2023, 13:06

CONFORM CU ORIGINALUL

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta
STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr.cerere	126867
Ziua	26
Luna	08
Anul	2022

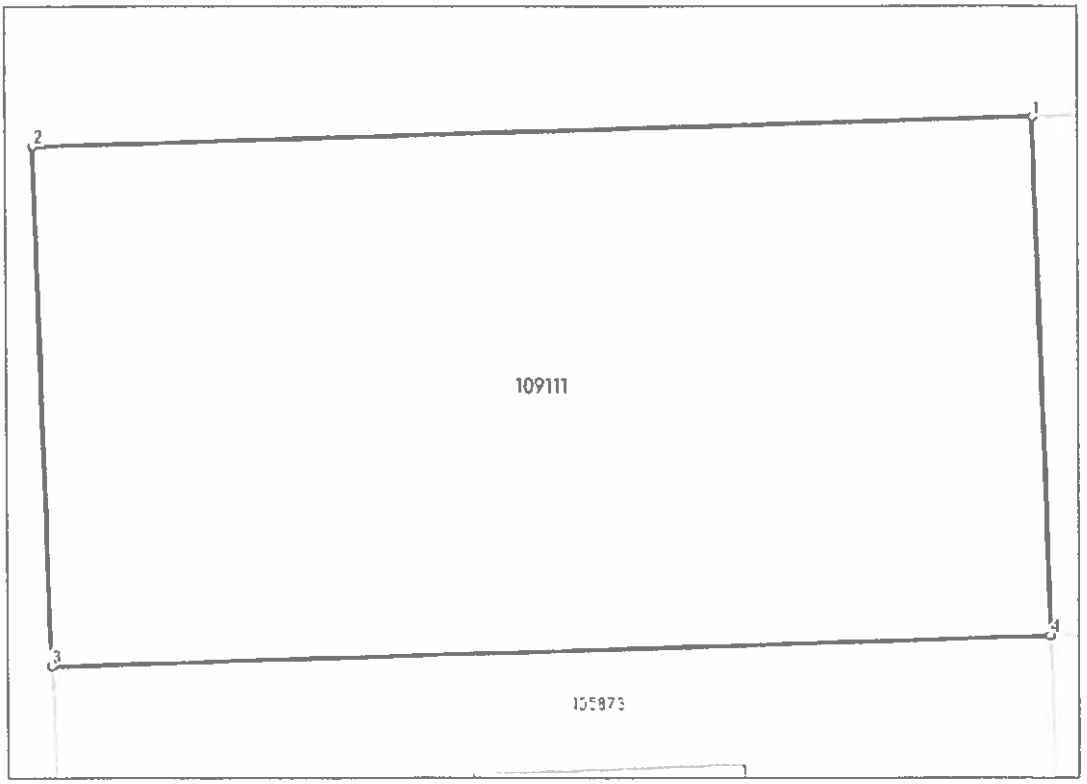
Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 109111 / UAT Lumina

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Lumina, Str Stefan Cel Mare , Nr. 78, Jud. Constanta Comuna/Oraş/Municipiu: Lumina

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Observaţii / Referinţe
109111	300	Imobil impreJmuit cu gard din plasa

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



CONFORM CU ORIGINALUL

Incadrare in zonă
scara 1:500

CONFORM CU
ORIGINALUL

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300			imobil imprejmuit cu gard din plasa
	TOTAL:		300			

Date referitoare la construcţii

Crt	Numar	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
Imobilul nu are in componenţă construcţii					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	24.005
2	3	12.505
3	4	24.001
4	1	12.495

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

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 22-09-2022
Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condiţiile Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Carmen Nicolai

Carmen Nicolai

Digitally signed by Carmen Nicolai
Date: 2022.09.23 07:35:54 +03'00'

CONFORM CU ORIGINALUL

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. 3224/17.08.2023

RAPORT DE EVALUARE

a Valorii redeventei din concesionare pentru terenul intravilan de 300 mp din comuna Lumina, str. Stefan cel Mare nr.78 CF: 109111 proprietate a comunei Lumina, domeniul privat, in vederea concesionarii

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	**6.639 EUR/ 32.766 RON (echiv.22,13 EUR/mp)**
REDEVENTA DIN CONCESIUNE	**33 EUR/luna/ 164 RON/luna (echiv.0.5461 RON/mp*luna)**

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber

PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ LAIBER VICTOR Expert evaluator C.U.I.: 20852678 CONSTANTA

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 concesionare pentru terenul intravilan de 300 mp din comuna Lumina, Str.Stefan cel Mare nr.78, proprietatea privata a comunei Lumina, domeniul privat, in vederea concesionarii.

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 concesionare.

Destinatarul 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 ŞI 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:

VALOREA DE PIATA

Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

VALOREA ECHITABILA

Valoarea echitabilă este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, preţ care reflectă interesele acelor părţi.

CONCESIUNEA

Este o conventie intre stat si concesionar. Concesionarea se face in 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 piaţă este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere. Chiria de piaţă 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	**6.639 EUR/ 32.766 RON (echiv.22,13 EUR/mp)**
REDEVENTA DIN CONCESIUNE	**33 EUR/luna/ 164 RON/luna (echiv.0.5461 RON/mp*luna)**

Valorile nu sunt afectate de TVA.

LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13590
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

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.Stefan cel Mare nr.78
Zona de amplasament	cartier nou in Estul localitatii la rambleul de CF si fostul islaz comunal
Caracteristicile constructiei	nu are constructie
Caracteristicile terenului	teren intravilan de forma dreptunghiulara de cca. 12,5 x 24 m, cu toate utilitatile la gard, d=12,5 m
Proprietar	Primaria LUMINA, domeniul privat
Acte de proprietate	Poz.Cadastru si Carte Funciara 109111 Lista transmisa de Primarie, poz.3
Data inspectiei	16.08.2023
Data de referinta a evaluarii	16.08.2023
Curs schimb [RON/EUR]	4.9354
Valoarea estimata a redeventei din concesionare	33 EUR/luna/ 164 RON/luna (echiv.0.5461 RON/mp*luna)
Conditii/ ipoteze limitative	*nefiind indeplinite conditiile pentru o Valoare de piata, se utilizeaza corespunzator Standardelor de Evaluare ANEVAR (2022) Valoarea echitabila*

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 adeverintelor, 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 statutara.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati	**Primaria comunei LUMINA**
Clientul raportului	**Primaria comunei LUMINA**
Utilizatorul raportului	**Primaria comunei LUMINA** , domeniul privat
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	
Scopul evaluarii	Tranzactie de concesionatr
Identificarea Obiectului evaluarii	Teren intravilan de 300 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.Stefan cel Mare nr.78
Drepturi de proprietate evaluate	Drept real de proprietate privata
Tipul valorii estimate	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 concesionare, 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 concesionare, 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 *nu trebuie* 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) *In SEV 104 art.50.4 chiar se da un exemplu: „determinarea unui pret care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, (..) pentru transferul permanent al activului închiriat" adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.*
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
- Inspectia 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 intermedieri 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 incalcari sau violari ale altor proprietati, daca nu se mentioneaza altfel;
- Proprietatea este inscrisa in Registrul cadastral si de asemenea, este inscrisa 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 ipoteci 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/ revizuiri, 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 construibil.
- 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/ revizuiri, 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 construibil.
- Valoarea terenului s-a determinat in ipoteza dupa concesionare

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare si anexele acestuia au caracter confidential atat pentru Client, cat si pentru Evaluator.Raportul de evaluare sau orice fel de

Legitimația Nr. 13[illegible]
Valabil 2023

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 prevderile *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 creditori, 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 așezata în zonă plată de o parte și de alta a Văii Cogealiei care debușează 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.

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 debușează 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 desțelinarea ei aproape în totalitate. Având în vedere acest fenomen, se constată că vegetația ierboasă, 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 carbonatat 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 sisstem 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 ce se efectuau la canal.În 1985 este construită gara nouă care a devenit un nod de cale ferată cu 3 direcții de mers calea ferată Dorobanțu, Capul Midia.

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. In momentul de fata comuna Lumina dispune de conexiuni la internet prin fibra optica si de asemenea serviciile de comunicatii mobile au acoperire 4G. Pe piata locala opereaza 2 operatori nationale de servicii de telecomunicatii fixe precum si 1 operator local. Din datele oferite de Evidenta Populatiei, la data de 1 ianuarie 2016 , comuna Lumina avea o populatie totala de 10603 locuitori.
În comuna Lumina există o școala generala (cu 3 sedii: Scoala Noua, Scoala Veche, Scoala Unitate, 1 Oituz, 1 Sibioara) și trei grădinițe.
Pe raza comunei isi desfasoara de asemenea activitatea si un liceu privat.
În comuna Lumina există două cămine culturale, cu capacitate de: 250 locuri căminul cultural Lumina si 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 situatiei juridice

Terenul este proprietatea din domeniul privat al Primariei comunei LUMINA, jud. Constanta.
Dreptul de proprietate este confirmat de Lista transmisa de Primarie, care contine adresa si poz.de Carte Funciara a terenurilor (***ANEXA B)***

Descrierea terenului

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

4. Analiza pietei
Analiza cererii, a ofertei si a echilibrului pietei

Cererea de terenuri pentru constructii nerezidentiale in aceasta zona de dezvoltare a municipiului este relativ mare. Cererea vine din partea unor Persoane fizice sau juridice din Lumina , jud.Constanta, dar exista si cereri din partea unor persoane din alte localitati, dar se refera la terenuri libere, construibile, in zone rezidentiale noi sau in vatra satului. Terenurile mari in zone periferice se solicita in general pentru investitii comerciale/ industriale/ agrozootehnice.

Oferta din partea Proprietarului pentru astfel de terenuri nu exista pe piata, deoarece ele au un singur Cumparator potential: proprietarul constructiei, adica Beneficiarul folosintei sau concesiunii. In cazul vanzarilor de locuinte construite pe teren in folosinta sau concesionat, se pot transfera Cumparatorului si drepturile de folosinta sau concesiune.

Echilibrul intre cerere si oferta este deplasata spre cerere, oferta fiind tot mai redusa odata cu dezvoltarea comunei.

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

Cea Mai Buna Utilizare este definite in Standardele de evaluare ANEVAR 2022 (Glosar) astfel:
"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare"

Standardele internationale de Evaluare au gandit CMBU in ideea utilizarii in evaluarea valorii de investitie pentru un Cumparator investitor sau dezvoltator, care doreste sa achizitioneze un teren liber sau o proprietate oarecare, motivat fiind de un profit net si/ sau cresterea valorii proprietatii in urma investitiei. In Manualul ANEVAR "Evaluarea proprietatilor imobiliare - modul 3", cap.10 (2016) se mentioneaza insa, ca daca Cumparatorul potential sau Proprietarul doreste sa achizitioneze, resp. sa utilizeze o proprietate imobiliara proprie, motivatia lor principala o reprezinta beneficiile reflectate prin obtinerea satisfactiilor dorite, a prestigiului si intimitatii.

In cazul de fata, obiectul analizei il constituie un teren liber utilizat pentru a fi folosit in interes propriu pentru un activ nerezidential, astfel ca *fezabilitatea financiara* si *profitabilitatea* sunt asigurate prin Planul de Afaceri al viitorului concesionar.

LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13590
Valabil 2023
Specializarea: Ev. Bunuri
ANEVAR

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
- Conditiile 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 redate sub forma de extrase din piata imobiliara in ***ANEXA E.***

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

VALOAREA ECHITABILA A TERENULUI	**6.639 EUR/ 32.766 RON (echiv.22,13 EUR/mp)**

Evaluarea redeventei din concesionare

Ca si Valoare, Redeventa din concesiune este asimilabila Redeventei din chirii sau din superficii.
In Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR (2022), termenele de concesiune si redevente se regasesc doar in glosar, referitor la Renta funciara. Definitia juridica a termenelor 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 piete 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 societatilor 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:

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimatia Nr. 13590
Valabil 2023

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

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	**33 EUR/luna/ 164 RON/luna** **(echiv.0.5461 RON/mp*luna)**

7.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Scopul acestei analize a fost acela de 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

LAIBER VICTOR
Legitimatia Nr. 135[illegible]
Valabil 2023
Specializarea: EI, E[illegible]
ANEVAR

In ceea ce priveste ***adecvarea*** abordarilor, acestea au fost corelate cu tipul proprietatii, cu viabilitatea acesteia pe piata. Fiind vorba de un teren construibil ***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 suficent 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	**6.639 EUR/ 32.766 RON (echiv.22,13 EUR/mp)**
REDEVENTA DIN CONCESIUNE	**33 EUR/luna/ 164 RON/luna (echiv.0.5461 RON/mp*luna)**

Valorile nu sunt afectate de TVA.

ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 16.08.2023 **Curs: 4.9354 RON/EUR**

ELEMENT DE COMPARAŢIE	subiect	PROPRIETĂŢILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		M	N	X
Preţ de oferta (EUR/mp)	?	11.50	11.50	11.80
Tipul tranzactiei		tranzactie	tranzactie	tranzactie
Ajustare ptr. marja de negociere		0%		0%
Ajustare pentru tip tranzactie[EUR/mp]		0.00	0.00	0.00
Pret de vanzare (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
Pret ajustat (EUR/mp)		17.25	17.25	17.70
Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanţare[EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		17.25	17.25	17.70
Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		17.25	17.25	17.70
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	N/A	N/A	N/A	N/A
Ajustare pentru chelt.imediate[EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		17.25	17.25	17.70
Conditii de piata		trim.IV/2022	trim.IV/2022	trim.IV/2022
Ajustare pentru condiţiile pieţei		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret 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
Pret ajustat (EUR/mp)		21.56	21.56	22.13
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		21.56	21.56	22.13
		M	N	X
Localizare	Stefan cel mare	Mihai Viteazu	Mircea cel Batran	Stefan cel Mare
Comparabilitate		inferioara	inferioara	similara
Suprafata teren [mp]	300.00	300	300	300
Comparabilitate		similara	similara	similara
Acces	amenajat	amenajat	amenajat	amenajat
Comparabilitate		similara	similara	similara
Formal 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		***inferioara***	***inferioara***	***similara***

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
X	22.13	superioara
Subiect	***22.13***	
N	21.56	similara
M	21.56	inferioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
300	**6,639**	**32,766**

ANEXA la

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE			
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 plata 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 si N este amplasat ***inferior***			
X este amplasat ***similar***			0%
Ajustare pentru suprafata terenului			
Toate sunt sunt ***similare***			
Ajustare pentru acces			
Ca si Subiectul, toate Comparabilele se acceseaza din strazi amenajate;sunt ***similare***			
Ajustare pentru deschidere la strada			
Toate au deschideri normale; sunt ***similare***			
Ajustare pentru utilitati			
Ca si Subiectul, toate au utilitatile la gard, incl.gaze, ele sunt ***similare***			

ANEXA 2

Calculul redeventei din valoarea de randament a terenului concesionat

Elemente de calcul	U.M.	Valoare
Pret de piata	EUR/mp	22.13
Rata de capitalizare	%	6
Venit din concesiune	EUR/mp*an	1.3278
Costuri fixe ale proprietarului	EUR/mp*an	0.0000
Pretul concesiunii	EUR/mp*luna	0.1107
Suprafata concesionata	mp	300
Redeventa lunara medie	EUR/luna	33
	RON/luna	164
	RON/luna/mp	0.5461
Data	**16.08.2023**	
Cursul:	**4.9354**	

Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimatia Nr. 13590
Valabil 2023

Calificarile evaluatorului

ANEXA A

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 legitimatia 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 Agreere 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.

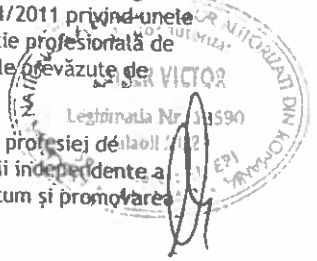
In domeniul evaluarilor, a absolvit cursul de "Evaluarea intreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garantiilor bancare" (2002), "Standarde internationale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea 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 exeutie (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 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, Doma, Modern din Mamaia, Soletta si Ferdinand din Constanta, Excelsior, Dumbrava, Viforul, Margaritar din Eforie Sud, Irina, Gambrinus 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 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 fiinţă în anul 1992, ca asociaţie profesională neguvernamentală, independentă, conform prevederilor legale în vigoare la acea dată, iar în anul 2011 profesia de evaluator autorizat a fost reglementată prin Ordonanţa Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ANEVAR fiind constituită ca organizaţie profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizaţi care dobândesc această calitate, în condiţiile prevăzute de actul normativ mai sus menţionat.

Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România are drept scop organizarea, coordonarea şi autorizarea exercitării profesiei de evaluator autorizat în România, reprezentarea şi protejarea intereselor profesionale ale membrilor săi, asigurarea exercitării independente a profesiei de evaluator autorizat cu respectarea deontologiei profesionale şi a unui înalt nivel de calificare profesională, precum şi promovarea standardelor, metodelor si tehnicilor de evaluare în activitatea evaluatorilor autorizati.



ANEXA B

TERENURI LIBERE DE SCOS LA LICITATIE

Nr. Crt.	Elemente de identificare					
	Localitate	Denumirea bunului	Strada	Nr.	Suprafata mp	Nr. Cadastral
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

LAIBER VICTOR

Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina pentru concesionare 2023

Ref	Zona	Drepturi	Amplasament	Zone Evaluator	Obs.	Acces	Utilitati	Suprafata	d(m)	[EUR/mp]
B	USAS	absolute	industrial	17	la DC86	asfalt	apa, curent	10000	170	25
L	Tulcei/GEPETO	absolute	industrial	13	la DN 22	asfalt	toate	25000	82	40
G	Prel.Petrolului	absolute	periferic	11		pietruit	apa, curent	1362	22	45
E	Morii Vest UM	absolute	median	7		pietruit	apa, curent	1000	12	50
J	Derea, Rogozului, Berzelor	absolute	periferic	12		pietruit	apa, can, gaze in zona	1500	50	50
K	Morii/ Sud	absolute	median	6	zona Primarie	pietruit	apa, can.gaze in zona	520	16	50
A	Peninsula	absolute	perif.	16	loturi la canal	pietruit	in zona,fara gaze	500	30	59
I	Belsugului/Cuza Voda	absolute	periferic	4		asfalt	toate	1000	25	65
F	Fosta zona A-300	absolute	periferic	8	cu garaj beton pe teren	asfalt	toate	1000	16	69
C	central	absolute	periferic	6	intre str.Mare si Luceafarul	asfalt	toate	335	alee 6m	75
H	Garii/Sirenei	absolute	periferic	2	cartier nou vile	asfalt	toate	438	13	93
D	Iulia Hasdeu	absolute	median	11		asfalt	toate	500	25	110
U	Iuliu Maniu 37F	concesiune	insustrial	14	Contract/HCL 46	pietruit	apa, curent	3000	35	4.27
T	Garii 4	concesiune	perif	2	Contract/HCL 66	asfalt	toate	605	12	9.7
O	Comsa 29	concesiune	perif	1	Contract/HCL 107	asfalt	toate	300	12	9.9
P	Pinului 49	concesiune	perif	1	Contract/HCL 89	pietruit	toate	300	12	9.9
S	Prel.C.Porumbescu	concesiune	median	11	Contract/HCL 84	pietruit	toate	412	12	11.3
M	Mihai Viteazu 3	concesiune	perif	3	Contract/HCL 110	pietruit	toate	300	12	11.5
N	Mircea cel batran 54	concesiune	perif	3	Contract/HCL 109	pietruit	toate	300	12	11.5
Q	Liliacului lot 24	concesiune	median	11	Contract/HCL 87	pietruit	toate	495	12	11.5
W	Soimului 1	concesiune	perif	7	Contract/HCL 38	asfalt	toate	404	12	11.5
R	Dacilor 5	concesiune	perif	7	Contract/HCL 86	asfalt	toate	450	12	11.6
X	Stefan cel mare 2	concesiune	perif	3	Contract/HCL 12	pietruit	toate	300	12	11.8
V	Murelor 31	concesiune	median	5	Contract/HCL 40	pietruit	toate	300	12	12

ANEXA E

Loturi teren de vanzare Lumina, Constanta

Lumina Vezi harta

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția REMAX FUTURE HOME

29.500 EUR

59 EUR / mp

0371.786.656

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 functiuni locuire, cazare turistica, servicii, dotari, spatii verzi, comert, activitati nenocive.

POT-ul zonei est...Citește mai mult

Caracteristici

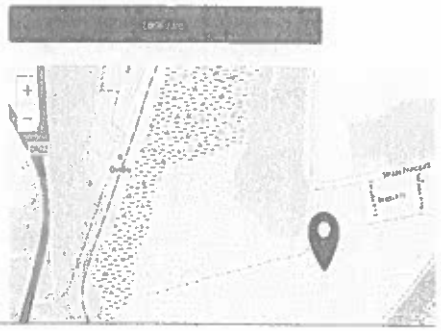
Suprafață teren	500 mp	Împrejmuire	construcții
Front stradal	30 m	Clasificare teren	intravilan
Nr. loturi	1	Construcție pe teren	Nu

- Amenajare strazi pietruite, mentenanțe

Vecinătăți

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 alăturate de câte 10.000 mp fiecare.

Au deschiderea de 170, respectiv 67 de metri direct la drum județean asfaltat.

Terenul poate avea destinație 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.

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

Lumina - Vezi harta

250.000 EUR

25 EUR / mp Comision 0% cumpărător

PARTICULAR

0745.128.897

Alte telefoane:

Caracteristici

Suprafață teren	10000 mp	Împrejmuire	construcții
Front stradal	170 m	Clasificare teren	intravilan
Construcție pe teren	Nu		

Zona 17 DC86(CCICh) 25 EUR/mp

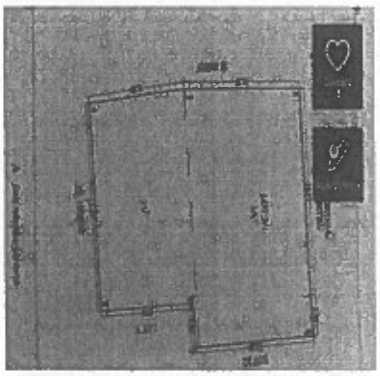
Caracteristici

Suprafață teren	335 mp	Împrejmuire	construcții
Front stradal	6 m	Clasificare teren	intravilan
Construcție pe teren	Nu		
		Suprafață construită	100 mp

n intravilan de vanzare in Lumina

ra - Vezi harta

25.000 EUR



PERSOANĂ FIZICĂ

0723.346.693

Specificații

Utilități

- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi asfaltate
- Mijloace de transport

Acte, avize

Contract Vanzare Cumparare,studiu geotehnic,proiect,certificat de urbanism

Strada Pelicanului
Strada Mării
Strada Teilor
Strada Castanilor
Strada Cocorilor
Strada Privighetorilor
Strada Brotacilor
Strada Prelungirea Mării
Strada Prelungirea Mării Nr.1
Strada Prelungirea Mării Nr.2
Strada Prelungirea Mării Nr.3
Strada Prelungirea Mării Nr.4
Strada Prelungirea Mării Nr.5
Strada Prelungirea Mării Nr.6
Strada Prelungirea Mării Nr.7
Strada Prelungirea Mării Nr.8
Strada Prelungirea Mării Nr.9
Strada Prelungirea Mării Nr.10
Strada Prelungirea Mării Nr.11
Strada Prelungirea Mării Nr.12
Strada Prelungirea Mării Nr.13
Strada Prelungirea Mării Nr.14
Strada Prelungirea Mării Nr.15
Strada Prelungirea Mării Nr.16
Strada Prelungirea Mării Nr.17
Strada Prelungirea Mării Nr.18
Strada Prelungirea Mării Nr.19
Strada Prelungirea Mării Nr.20
Strada Prelungirea Mării Nr.21
Strada Prelungirea Mării Nr.22
Strada Prelungirea Mării Nr.23
Strada Prelungirea Mării Nr.24
Strada Prelungirea Mării Nr.25
Strada Prelungirea Mării Nr.26
Strada Prelungirea Mării Nr.27
Strada Prelungirea Mării Nr.28
Strada Prelungirea Mării Nr.29
Strada Prelungirea Mării Nr.30
Strada Prelungirea Mării Nr.31
Strada Prelungirea Mării Nr.32
Strada Prelungirea Mării Nr.33
Strada Prelungirea Mării Nr.34
Strada Prelungirea Mării Nr.35
Strada Prelungirea Mării Nr.36
Strada Prelungirea Mării Nr.37
Strada Prelungirea Mării Nr.38
Strada Prelungirea Mării Nr.39
Strada Prelungirea Mării Nr.40
Strada Prelungirea Mării Nr.41
Strada Prelungirea Mării Nr.42
Strada Prelungirea Mării Nr.43
Strada Prelungirea Mării Nr.44
Strada Prelungirea Mării Nr.45
Strada Prelungirea Mării Nr.46
Strada Prelungirea Mării Nr.47
Strada Prelungirea Mării Nr.48
Strada Prelungirea Mării Nr.49
Strada Prelungirea Mării Nr.50
Strada Prelungirea Mării Nr.51
Strada Prelungirea Mării Nr.52
Strada Prelungirea Mării Nr.53
Strada Prelungirea Mării Nr.54
Strada Prelungirea Mării Nr.55
Strada Prelungirea Mării Nr.56
Strada Prelungirea Mării Nr.57
Strada Prelungirea Mării Nr.58
Strada Prelungirea Mării Nr.59
Strada Prelungirea Mării Nr.60
Strada Prelungirea Mării Nr.61
Strada Prelungirea Mării Nr.62
Strada Prelungirea Mării Nr.63
Strada Prelungirea Mării Nr.64
Strada Prelungirea Mării Nr.65
Strada Prelungirea Mării Nr.66
Strada Prelungirea Mării Nr.67
Strada Prelungirea Mării Nr.68
Strada Prelungirea Mării Nr.69
Strada Prelungirea Mării Nr.70
Strada Prelungirea Mării Nr.71
Strada Prelungirea Mării Nr.72
Strada Prelungirea Mării Nr.73
Strada Prelungirea Mării Nr.74
Strada Prelungirea Mării Nr.75
Strada Prelungirea Mării Nr.76
Strada Prelungirea Mării Nr.77
Strada Prelungirea Mării Nr.78
Strada Prelungirea Mării Nr.79
Strada Prelungirea Mării Nr.80
Strada Prelungirea Mării Nr.81
Strada Prelungirea Mării Nr.82
Strada Prelungirea Mării Nr.83
Strada Prelungirea Mării Nr.84
Strada Prelungirea Mării Nr.85
Strada Prelungirea Mării Nr.86
Strada Prelungirea Mării Nr.87
Strada Prelungirea Mării Nr.88
Strada Prelungirea Mării Nr.89
Strada Prelungirea Mării Nr.90
Strada Prelungirea Mării Nr.91
Strada Prelungirea Mării Nr.92
Strada Prelungirea Mării Nr.93
Strada Prelungirea Mării Nr.94
Strada Prelungirea Mării Nr.95
Strada Prelungirea Mării Nr.96
Strada Prelungirea Mării Nr.97
Strada Prelungirea Mării Nr.98
Strada Prelungirea Mării Nr.99
Strada Prelungirea Mării Nr.100
Strada Prelungirea Mării Nr.101
Strada Prelungirea Mării Nr.102
Strada Prelungirea Mării Nr.103
Strada Prelungirea Mării Nr.104
Strada Prelungirea Mării Nr.105
Strada Prelungirea Mării Nr.106
Strada Prelungirea Mării Nr.107
Strada Prelungirea Mării Nr.108
Strada Prelungirea Mării Nr.109
Strada Prelungirea Mării Nr.110
Strada Prelungirea Mării Nr.111
Strada Prelungirea Mării Nr.112
Strada Prelungirea Mării Nr.113
Strada Prelungirea Mării Nr.114
Strada Prelungirea Mării Nr.115
Strada Prelungirea Mării Nr.116
Strada Prelungirea Mării Nr.117
Strada Prelungirea Mării Nr.118
Strada Prelungirea Mării Nr.119
Strada Prelungirea Mării Nr.120
Strada Prelungirea Mării Nr.121
Strada Prelungirea Mării Nr.122
Strada Prelungirea Mării Nr.123
Strada Prelungirea Mării Nr.124
Strada Prelungirea Mării Nr.125
Strada Prelungirea Mării Nr.126
Strada Prelungirea Mării Nr.127
Strada Prelungirea Mării Nr.128
Strada Prelungirea Mării Nr.129
Strada Prelungirea Mării Nr.130
Strada Prelungirea Mării Nr.131
Strada Prelungirea Mării Nr.132
Strada Prelungirea Mării Nr.133
Strada Prelungirea Mării Nr.134
Strada Prelungirea Mării Nr.135
Strada Prelungirea Mării Nr.136
Strada Prelungirea Mării Nr.137
Strada Prelungirea Mării Nr.138
Strada Prelungirea Mării Nr.139
Strada Prelungirea Mării Nr.140
Strada Prelungirea Mării Nr.141
Strada Prelungirea Mării Nr.142
Strada Prelungirea Mării Nr.143
Strada Prelungirea Mării Nr.144
Strada Prelungirea Mării Nr.145
Strada Prelungirea Mării Nr.146
Strada Prelungirea Mării Nr.147
Strada Prelungirea Mării Nr.148
Strada Prelungirea Mării Nr.149
Strada Prelungirea Mării Nr.150
Strada Prelungirea Mării Nr.151
Strada Prelungirea Mării Nr.152
Strada Prelungirea Mării Nr.153
Strada Prelungirea Mării Nr.154
Strada Prelungirea Mării Nr.155
Strada Prelungirea Mării Nr.156
Strada Prelungirea Mării Nr.157
Strada Prelungirea Mării Nr.158
Strada Prelungirea Mării Nr.159
Strada Prelungirea Mării Nr.160
Strada Prelungirea Mării Nr.161
Strada Prelungirea Mării Nr.162
Strada Prelungirea Mării Nr.163
Strada Prelungirea Mării Nr.164
Strada Prelungirea Mării Nr.165
Strada Prelungirea Mării Nr.166
Strada Prelungirea Mării Nr.167
Strada Prelungirea Mării Nr.168
Strada Prelungirea Mării Nr.169
Strada Prelungirea Mării Nr.170
Strada Prelungirea Mării Nr.171
Strada Prelungirea Mării Nr.172
Strada Prelungirea Mării Nr.173
Strada Prelungirea Mării Nr.174
Strada Prelungirea Mării Nr.175
Strada Prelungirea Mării Nr.176
Strada Prelungirea Mării Nr.177
Strada Prelungirea Mării Nr.178
Strada Prelungirea Mării Nr.179
Strada Prelungirea Mării Nr.180
Strada Prelungirea Mării Nr.181
Strada Prelungirea Mării Nr.182
Strada Prelungirea Mării Nr.183
Strada Prelungirea Mării Nr.184
Strada Prelungirea Mării Nr.185
Strada Prelungirea Mării Nr.186
Strada Prelungirea Mării Nr.187
Strada Prelungirea Mării Nr.188
Strada Prelungirea Mării Nr.189
Strada Prelungirea Mării Nr.190
Strada Prelungirea Mării Nr.191
Strada Prelungirea Mării Nr.192
Strada Prelungirea Mării Nr.193
Strada Prelungirea Mării Nr.194
Strada Prelungirea Mării Nr.195
Strada Prelungirea Mării Nr.196
Strada Prelungirea Mării Nr.197
Strada Prelungirea Mării Nr.198
Strada Prelungirea Mării Nr.199
Strada Prelungirea Mării Nr.200
Strada Prelungirea Mării Nr.201
Strada Prelungirea Mării Nr.202
Strada Prelungirea Mării Nr.203
Strada Prelungirea Mării Nr.204
Strada Prelungirea Mării Nr.205
Strada Prelungirea Mării Nr.206
Strada Prelungirea Mării Nr.207
Strada Prelungirea Mării Nr.208
Strada Prelungirea Mării Nr.209
Strada Prelungirea Mării Nr.210
Strada Prelungirea Mării Nr.211
Strada Prelungirea Mării Nr.212
Strada Prelungirea Mării Nr.213
Strada Prelungirea Mării Nr.214
Strada Prelungirea Mării Nr.215
Strada Prelungirea Mării Nr.216
Strada Prelungirea Mării Nr.217
Strada Prelungirea Mării Nr.218
Strada Prelungirea Mării Nr.219
Strada Prelungirea Mării Nr.220
Strada Prelungirea Mării Nr.221
Strada Prelungirea Mării Nr.222
Strada Prelungirea Mării Nr.223
Strada Prelungirea Mării Nr.224
Strada Prelungirea Mării Nr.225
Strada Prelungirea Mării Nr.226
Strada Prelungirea Mării Nr.227
Strada Prelungirea Mării Nr.228
Strada Prelungirea Mării Nr.229
Strada Prelungirea Mării Nr.230
Strada Prelungirea Mării Nr.231
Strada Prelungirea Mării Nr.232
Strada Prelungirea Mării Nr.233
Strada Prelungirea Mării Nr.234
Strada Prelungirea Mării Nr.235
Strada Prelungirea Mării Nr.236
Strada Prelungirea Mării Nr.237
Strada Prelungirea Mării Nr.238
Strada Prelungirea Mării Nr.239
Strada Prelungirea Mării Nr.240
Strada Prelungirea Mării Nr.241
Strada Prelungirea Mării Nr.242
Strada Prelungirea Mării Nr.243
Strada Prelungirea Mării Nr.244
Strada Prelungirea Mării Nr.245
Strada Prelungirea Mării Nr.246
Strada Prelungirea Mării Nr.247
Strada Prelungirea Mării Nr.248
Strada Prelungirea Mării Nr.249
Strada Prelungirea Mării Nr.250
Strada Prelungirea Mării Nr.251
Strada Prelungirea Mării Nr.252
Strada Prelungirea Mării Nr.253
Strada Prelungirea Mării Nr.254
Strada Prelungirea Mării Nr.255
Strada Prelungirea Mării Nr.256
Strada Prelungirea Mării Nr.257
Strada Prelungirea Mării Nr.258
Strada Prelungirea Mării Nr.259
Strada Prelungirea Mării Nr.260
Strada Prelungirea Mării Nr.261
Strada Prelungirea Mării Nr.262
Strada Prelungirea Mării Nr.263
Strada Prelungirea Mării Nr.264
Strada Prelungirea Mării Nr.265
Strada Prelungirea Mării Nr.266
Strada Prelungirea Mării Nr.267
Strada Prelungirea Mării Nr.268
Strada Prelungirea Mării Nr.269
Strada Prelungirea Mării Nr.270
Strada Prelungirea Mării Nr.271
Strada Prelungirea Mării Nr.272
Strada Prelungirea Mării Nr.273
Strada Prelungirea Mării Nr.274
Strada Prelungirea Mării Nr.275
Strada Prelungirea Mării Nr.276
Strada Prelungirea Mării Nr.277
Strada Prelungirea Mării Nr.278
Strada Prelungirea Mării Nr.279
Strada Prelungirea Mării Nr.280
Strada Prelungirea Mării Nr.281
Strada Prelungirea Mării Nr.282
Strada Prelungirea Mării Nr.283
Strada Prelungirea Mării Nr.284
Strada Prelungirea Mării Nr.285
Strada Prelungirea Mării Nr.286
Strada Prelungirea Mării Nr.287
Strada Prelungirea Mării Nr.288
Strada Prelungirea Mării Nr.289
Strada Prelungirea Mării Nr.290
Strada Prelungirea Mării Nr

Descriere

Ambele loturi sunt cadastrate, cartier vile, 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 Tuzlei
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

Zona 4 Est B3 Belsugului Cuza Voda 65 EUR/mp

Descriere

Vând teren intravilan, în 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 Derea, Rogozului, Berzelor 50 EUR/mp

Comparabile terenuri Lumina 2022 pentru concesionari 2023

Descriere

Ambele loturi sunt cadastrate, cartier vile, 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

Zona 4 Est B3 Belsugului Cuza Voda 65 EUR/mp

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 Derea, Rogozului, Berzelor 50 EUR/mp

Comparabile terenuri Lumina 2022 pentru concesionari 2023

Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13580
Valabil 2023

omimo.ro
o marca russmedia

Cor

auta anunturi...

Toate judetele

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

Ieftin teren lumina, intravilan, 520 mp, zona primarie
Constanta, Lumina · Vezi pe harta

26 000 EUR

Descriere

Intermediez vanzarea unui teren in Lumina, intravilan, 520 mp, cu deschidere 16,5 ml
Pret unic 26000 euro

0726796695

Mesaj

Adauga fisier

Trimite

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 274

Raporteaza

Zona 6 Str.Morii/ Sud 50 EUR/mp

storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-com-lumina-jud...

Constanta (judet), Lumina · 25 000 m² · 1 000 000 € · Salveaza la Favorite · Contact

Vand teren intravilan in Com. Lumina Jud. Constanta
Constanta (judet), Lumina

1 000 000 €
40 €/m²

Vrei un credit ipotecar?

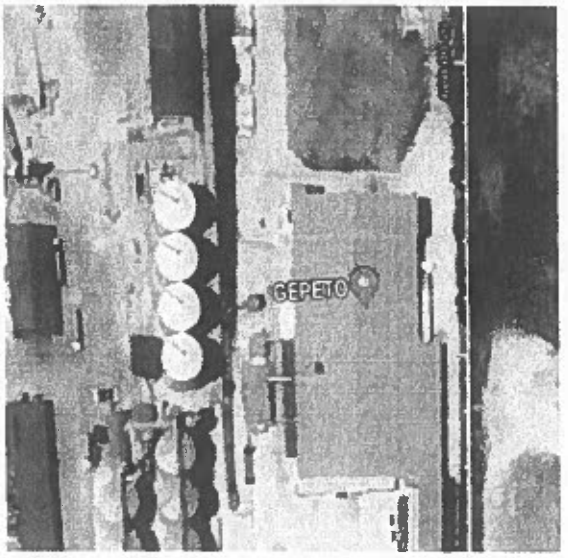
Prezentare generala

Suprafata	25.000 m²	Tip teren	teren intravilan
		Tip vanzator	agentie

KiwiFinance: 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 40 EUR/MP



Caracteristici

nfrastructura	**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
	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

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimatia Nr. 13690
Valabil 2021

Comparabile terenuri Lumina 2022 pentru concesionari 2023

ANEXA F

CF 109111

Evaluator Autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația nr. 13590
Valabil 2023

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitaţie publică a terenului in suprafaţă de 300 mp inscris in CF 109111, nr. cad. 109111, proprietate privata a comunei Lumina , situat in Comuna Lumina, Localitatea Lumina, Str. Ştefan cel Mare, nr. 78, cu destinatia – constructie cu destinatia de locuinta.

CONTINUT:

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

II. Instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de concesionare

A .Procedura licitatiei publice

B. Garantii

III. Caietul de sarcini;

Cap. 1- Principii generale

Cap 2- Obiectul concesiuni

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

CAP 4- Obligatiile concesionarului 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 .Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare ofertelor;

V.Informaţii detaliate şi complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare, precum şi ponderea lor.

VI Anularea licitatiei

VII Instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

VIII Informaţii 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 in conformitate cu :

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

II INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

A. Procedura licitatiei publice

1. In cazul acestei proceduri, concedentul are obligatia sa publice anuntul de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, partea a VI a, intr-un cotidian de circulatie nationala, intr-unul de circulatie locala si pe site-ul Comunei Lumina

2. Anuntul se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

3. Documentatia de atribuire se ridica contra cost de la sediul Primăriei Comunei Lumina, cu sediul in Com Lumina, Judetul Constanta, Strada Mare, nr. 170

- Costul Documentației de atribuire este de 500 lei si se achită la Casieria Primariei Comunei Lumina .
- Persoanele interesate pot solicita clarificari, iar reprezentantii concedentului au obligatia de a le transmite raspunsul intr-o perioada ce nu depaseste 5 zile lucratoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- Pentru comunicarea clarificarilor, persoana interesata va pune la dispozitie adresa, nr. fax si e-mail-ul sau va preciza in scris daca doreste o alta modalitate de comunicare (ex: sa ridice personal corespondenta).

4. Ofertele se depun la sediul concedentului, intr-un singur exemplar, in doua plicuri inchise si sigilate, unul exterior si unul interior, care vor contine documentele solicitate de concedent.

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

Plicul exterior va trebui să conţină:
a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fara îngroşări, ştersături sau modificări;
b)acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor concedentului;
c)acte doveditoare privind intrarea in posesia documentatiei de atribuire,
Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Dupa 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 conform legii.
Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.
Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau dupa expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

5. Procedura de licitatie se desfasoara numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte. Sedinta de deschidere a plicurilor este publica.

6. Dupa deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si datelor solicitate in "Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor" si intocmeste un proces verbal in care se mentioneaza rezultatul analizei. Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin 2 oferte sa intruneasca conditiile de participare.

7. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai dupa semnarea procesului verbal care consemneaza operatiunile descrise la pct. 4 de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti, numai daca exista cel putin 2 oferte valabile.

8. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, concedentul va anula procedura si va organiza o noua procedura de licitatie, cu aceeasi documentatie. In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

9. Criteriile de atribuire al contractului de concesiune sunt:

1. - ***Cel mai mare nivel al redevenţei*** = maxim 40 puncte;
   Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al redevenţei obţine maximul de puncte. Pentru ceilalţi ofertanţi se va aplica principiul proporţionalităţii directe.
   2. *Capacitatea economico - financiară* = maxim 20 puncte;
   Ofertantul persoana fizica va prezenta adeverinta de salarizare eliberata de angajator pe perioada solicitata/ adeverinta de venit eliberata de ANAF iar ofertantul persoana juridica va prezenta bilantul contabil insotit de recipisa si balanta de verificare aferenta
   Ofertantul care are soldul cel mai mare obţine maximul de puncte. Pentru ceilalţi ofertanţi se va aplica principiul proporţionalităţii directe.

   3. Protecţia mediului înconjurător maxim 20 puncte
   Condiţiile concesiunii privind protecţia 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 clasați 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 participle la licitatia publica platesc o garantie de participare in suma **de 591 lei.**

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

2. Garanția de participare este de **591** 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. Garantia de participare se va restitui participantilor care au pierdut licitatia, 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 căștigător nu se prezintă pentru incheierea contractului de concesionare în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicarii 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. CAIET DE 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 concesionarii**: imobilul proprietate privată a comunei Lumina teren in suprafată de 300 mp, situat in Comuna Lumina, Sat Lumina, str. **Ştefan cel Mare, nr. 78**, nr. cadastral 109111, înscris in cartea funciară a comunei Lumina sub nr. 109111.
2.2. **Scopul concesiunii**: imobilul se concesioneaza 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 şi întreţinerii imobilului ce face obiectul contractului de concesiune. Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate şi permanenţă a bunului concesionat, pe toata durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de

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

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

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

(4) Concesionarul are obligaţia sa respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acţiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(5) Concesionarul este obligat să plătească redeventa si penalitatile/majorarile calculate de concedent in caz de nerespectare a termenelor de plata.

(6) Concesionarul are obligaţia să plătească taxele şi impozitele pentru obiectul concesiunii, functie de legislatia in 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 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.

(9) Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii, condiţii privind folosirea şi 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.

(10) Concesionarul va respecta condiţiile de exploatare a concesiunii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiţie, organizare de şantier, intervenţie, exploatare, demolare etc.) şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreţinere, precum şi pentru aşezările umane.

(11) Concesionarul va lua toate masurile necesare pentru ca prin lucrarile realizate sa nu afecteze proprietatile vecine; este direct raspunzator defectiunile/degradarile/distrugerile si alte asemenea si va suporta exclusiv prejudiciile create.
(12) Concesionarul are obligatia de a înregistra contractul de concesiune inregistrele de publicitate imobiliară.

(13) La incetarea 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 imobilului de catre proprietarul investitiei, sau daca constructia realizata va putea intra in 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 garanţie, **o sumă reprezentând 30% din redeventa datorată concedentului pentru un an de concesionare** in contul _____ deschis la TREZORERIA CONSTANTA

În cazul în care concesionarul nu respectă această obligaţie, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului şi fără intervenţia instanţei.
Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza prezentului contract.

(15) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrarilor de construire sa prezinte concedentului procesul verbal de receptie a lucrarilor executate; la recepţialucrărilor vor fi invitati şi reprezentanţi ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);

(16) Concesionarul este obligat să pună la dispoziţia organelor de control ale concedentului toate evidenţele şi informaţiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(17) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiţii stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din contractul de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, daca este posibila continuarea exploatarii acestuia cu aceeasi destinatie pentru care a fost concesionat.
In cazul in care modificarea unilaterala a contractului de concesiune ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca o justa despagubire. In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar.

(18) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice la reteaua de canalizare a comunei şi va avea grija ca prin lucrarile executate sa nu afecteze imobilele vecine.

(19) Concesionarul trebuie sa se conformeze tuturor prevederilor legale, privind controlul traficului rutier şi al securităţii utilizatorilor imobilului;

(20) Concesionarul are obligatia de a obtine autorizatia de construire in termen de 12 luni de la data incheierii contractului, sub sanctiunea rezilierii acestuia, de plin drept, si fara interventia instantelor judecatoresti. De asemenea are obligatia de a executa lucrarile de construire in

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 şi întreţinerii imobilului de pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune, pe toata durata acestuia.

4.3 Renuntarea la concesiune

a) Concesionarul poate renunţa la concesiune în cazul imposibilităţii 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. Motivaţia renunţării la concesiune va fi analizată de o comisie numita de concedent, formată din specialişti de profil ai acestuia şi ai altor autorităţi 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 şi a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanţa de judecata.

c) În cazul renunţării 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 concesionarii - 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 îşi manifestă intenţia de a le prelua, în schimbul unei compensaţii banesti; in caz contrar concesionarul isi va ridica bunurile.

4.4 **Obligaţiile concedentului**

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

(2) Concedentul nu are dreptul sa modifice unilateral contractul de concesiune, exceptand situatiile excepţionale 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 redeventei.

CAPITOLUL 5 DREPTURILE PARTILOR

5.1. Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata , pe riscul si pe raspunderea 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

5.2. Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul sa inspecteze bunul concesionat , sa verifice stadiul e realizare a investitiilor, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar . Verificarea bunului concesionat se va efectua numai cu notificare prealabila a concesionarului , in scris, cu minim 3 zile inainte de data stabilita pentru vizitare

(2) Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

(3) Concedentul are dreptul sa execute orice lucrari de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, anuntand in prealabil in scris concesionarul .

CAPITOLUL 6 REGIMUL FINANCIAR AL CONCESIUNII

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

6.2 Sursele de finantare se asigura de concesionar .

6.3. Valoarea redeventei anuale rezulta in urma licitatiei publice. Valoarea de pornire la licitație este o redevență de 164 lei/luna. Redevența adjudecată se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislatiei in domeniu (prin indexare cu indicele de inflatie). Pe perioada derularii relatiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea la data licitatiei 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 obligația sa achite impozitele şi alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislatia in vigoare.

6.8.Garantia de participare in cuantum de 591 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 şi 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 şi inregistrarii contractului.
Obligația 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 îndeplineste, prin documentele prezentate, condițiile de participare ; orice document lipsa sau neconform duce la descalificare.

8.4 Garantia de participare in cuantum de 591 lei se va restitui participantilor care au pierdut licitatia, în termen de 15 zile lucrătoare de la data licitatiei.

8.5 Pentru ofertantul câştigător, garanţia de participare se constituie în plata redevenţei.

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

CAPITOLUL 9 - PREZENTAREA OFERTELOR ŞI DESFĂŞURAREA LICITATIEI

9.1 Deschiderea licitaţiei are loc în data de ....., **ora** ....., la sediul Primăriei Lumina din comuna Lumina, str. Mare, nr. 170, Judetul Constanta.
In ziua stabilită pentru licitaţie, comisia se va întruni având asupra ei documentaţia întocmită pentru licitatie.

Pentru desfasurarea procedurii licitatiei publice este obligatoriu depunerea a cel putin 2 oferte.

9.2. Dupa 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) Dupa deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si datelor cerute in,,Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor".
(b) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
(c) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către concedent ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
(d) Ofertanţii 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 apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(f) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.
Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

9.5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai dupa semnarea procesului verbal care consemneaza operatiunile descrise la pct. 4 de catre toti membrii comisiei de evaluare si de

catre ofertanti, numai daca exista cel putin 2 oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

9.6. In cazul in care nu exista cel putin 2 oferte valabile comisia de evaluare va intocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmand a se repeta procedura de licitatie publica, conform legii.

9.7 Criteriile de atribuire al contractului de concesiune sunt:

1. ***- Cel mai mare nivel al redevenţei*** = **maxim 40 puncte;**
   Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al redevenţei obţine maximul de puncte. Pentru ceilalţi ofertanţi se va aplica principiul proporţionalităţii directe.
2. ***Capacitatea economico - financiară*** **= maxim 20 puncte;**
   Ofertantul persoana fizica va prezenta adeverinta de venit eliberata de ANAF / adeverinta de salarizare eliberata de angajator pe ultimele 12 luni, dupa caz, iar ofertantul persoana juridica va prezenta bilantul contabil insotit de recipisa si balanta de verificare aferenta, din care rezulta cifra de afaceri.
   Ofertantul care are soldul cel mai mare obţine maximul de puncte. Pentru ceilalţi ofertanţi se va aplica principiul proporţionalităţii directe.
3. ***Protecţia mediului înconjurător = maxim 20 puncte***

Condiţiile concesiunii privind protecţia mediului înconjurător acceptate de către ofertant:
a) Responsabilităţile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea imobilului iar concesionarul are obligaţia, în cazul execuţiei unor lucrări de reparaţii şi investiţii de a reface cadrul natural după execuţia lucrărilor de orice fel . (5 puncte)
b) În cursul lucrărilor de înfiinţare şi după terminarea acestora, concesionarul are obligaţia să nu afecteze în niciun fel suprafeţele de teren din afara celor alocate pentru concesiune. (10 puncte)
c) Concesionarul are obligaţia de a deţine, pe cheltuiala sa toate acordurile şi avizele solicitate de legislaţia privind mediul. (5 puncte).
Ofertantul care acceptă toate condiţiile de mediu prezentate în caietul de sarcini obţine punctajul maxim, în cazul în care acceptă doar parţial condiţiile de mediu, va fi punctat corespunzător celor specificate mai sus la alin. a), b) şi c)

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

Ofertantul care dovedeste:

- justa utilizare a spaţiului, (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 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.

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 licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

9.15 Ofertantul va participa la licitație prezentând actul de identitate si eventualele procuri în cazul mandatarilor.

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

9.17 După încheierea fiecărei licitatii, participanții și comisia de licitație vor semna procesul verbal încheiat privind derularea licitației.

CAPITOLUL 10.
CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

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

10.2. Ofertantii interesati in a participa la licitatia publica privind concesionarea imobilului teren in suprafata de 300 mp, situat in Com.Lumina, Sat Lumina, CF nr.109111, str. **Ștefan cel Mare, nr. 78** 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 licitatie are dreptul sa descalifice orice optiune care nu indeplineste , prin documentele prezentate , conditiile de participare , orice document lipsa sau neconform duce la descalificare.

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

11.1 Prin simplul acord de vointa al partilor de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat:

11.2 La expirarea duratei initiale stabilite in contract, dacă părțile nu convin, in scris, 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, fara plata unei despagubiri, caz in care acesta va notifica indata concedentul despre disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarand renuntarea la concesiune. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar;

11.4 In cazul în care interesul național sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata. Concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.

11.5 In 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 In cazul in care concesionarul intra in procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

11.7 In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat sa achite folosinta terenului pana la predarea efectiva a acestuia catre concedent. Cuantumul lipsei de folosinta teren, pe luna, reprezinta 1/12 din valoarea anuala a redeventei licitate. Plata se va efectua

lunar pana la ultima zi a lunii in curs. Pentru nerespectarea acestei obligatii se calculeaza majorari de intarziere conform legislatiei in vigoare.

11.8 Pact comisoriu : Neexecutarea obligaţiei de plată a redevenţei sau a taxelor şi 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.

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 şi liber de orice sarcini.

11.10 Neexecutarea obligaţiilor contractuale, conferă concedentului dreptul să solicite instantei rezilierea contractului de concesionare, cu plata unei despagubiri, constand in valoarea redeventei si a penalitatilor calculate pana la preluarea bunului.

11.11. In conditiile incetarii contractului de concesiune din alte cauze decat ajungerea la termen, forta majora sau cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarii bunului proprietate publica, in conditiile stipulate in prezentul contract, pana la preluarea de catre concedent.

IV. INSTRUCTIUNI PRIVIND PREZENTARE A OFERTELOR SI MODUL DE ELABORARE A ACESTORA

1. Ofertele se redacteaza in limba romana

2. Ofertantii transmit ofertele lor in 2 plicuri sigilate, unul exterior si unul interior.

3. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta si acesta va contine:

Anexa 1: Fisa ofertantului.
Anexa 2: Declaraţie de participare.
Anexa 3: Declaraţie pe proprie răspundere ca nu este in procedura de reorganizare, lichidare judiciara sau faliment
Anexa 4: Declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.
Anexa nr.5 Declaratie 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 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 591 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 al acestuia

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 DETALIATE ŞI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE, PRECUM ŞI PONDEREA LOR

1. Criteriile de atribuire al contractului de concesiune sunt:
2. - ***Cel mai mare nivel al redevenţei*** = **maxim 40 puncte;**
   Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al redevenţei obţine maximul de puncte. Pentru ceilalţi ofertanţi se va aplica principiul proporţionalităţii 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 obţine maximul de puncte. Pentru ceilalţi ofertanţi se va aplica principiul proporţionalităţii directe.

   3. Protecţia mediului înconjurător = maxim 20 puncte
   Condiţiile concesiunii privind protecţia mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

   a) Responsabilităţile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea imobilului iar concesionarul are obligaţia, în cazul execuţiei unor lucrări de reparaţii şi investiţii de a reface cadrul natural după execuţia lucrărilor de orice fel . (5 puncte)
   b) În cursul lucrărilor de înfiinţare şi după terminarea acestora, concesionarul are obligaţia să nu afecteze în niciun fel suprafeţele de teren din afara celor alocate pentru concesiune. (10 puncte).
   c) Concesionarul are obligaţia de a deţine, pe cheltuiala sa toate acordurile şi avizele solicitate de legislaţia privind mediul. (5 puncte).
   Ofertantul care acceptă toate condiţiile de mediu prezentate în caietul de sarcini obţine punctajul maxim, în cazul în care acceptă doar parţial condiţiile de mediu, va fi punctat corespunzător celor specificate mai sus la alin. a), b) şi c).
   4. Condiţii specifice impuse de natura bunului concesionat= maxim 20 puncte
   Ofertantul care dovedeste:
   - justa utilizare a spaţiului, (10 puncte)
   - stabilitate, securitate în exploatare (5 puncte)
   - fiabilitate (5 puncte).

2. Ofertantul câştigător 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 obligaţia ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanţie o sumă reprezentând 30% din redeventa datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

4. Nesemnarea de către adjudecatarul licitaţiei a contractului de concesiune in termenul stabilit atrage după sine nulitatea adjudecării, cu urmatoarele consecinte: suma achitată cu titlu de garanţie de participare de catre acesta se pierde (nu se va restitui intrand in bugetul concedentului) iar acesta este obligat sa achite catre bugetul local un sfert din suma adjudecata reprezentand redeventa anuala, cu titlu de daune. Ofertantul in cauza nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitaţie pentru terenul în cauză.

5. În cazul în care concedentul nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se afla intr-o situaţie de forta majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, depunand documente pentru probarea celor precizate anterior, concedentul are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

6. În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului sau nu il semneaza in termen de 20 zile de la comunicarea rezultatului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

VI. ANULAREA LICITATIEI

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 şi anterior încheierii contractului, in situaţia 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 indeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

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

Anularea licitaţiei are loc si atunci când:

● nu au fost depuse cel putin 2 oferte valabile in cadrul primei proceduri de licitatie -nu a fost depusa cel putin o oferta valabila in cadrul celei de-a doua licitatii,ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului sau nu se prezinta in termenul stabilit pentru semnarea contractului;

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

2. Anularea se face prin hotărârea comisiei de licitaţie. Concedentul are obligatia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atát încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

3. Poate fi exclus din procedura de licitaţie, atât în timpul licitaţiei cât şi ulterior,până la semnarea contractului de concesiune, ofertantul despre care se dovedeşte că a furnizat informaţii false în documentele de calificare.

4 Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului In a cărui jurisdicţie se află sediul concedentului.

VII. CAI DE ATAC

In măsura în care partile nu ajung la o solutie pe cale amiabila, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul concedentului.

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

COMUNA LUMINA

CONTRACT DE CONCESIUNE

- **I. Părţile 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, şi

- 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 şi 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. **Ştefan cel Mare, nr. 78**, Lumina, jud. Constanta , nr. cadastral 109111 identificat prin schiţa 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, şi 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**

Art. 3

Redevența este de _____ **lei/ luna** , si se va plati in baza facturilor emise de catre concedent, in termenele scadente precizate in cuprisul 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 de concesiune, 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 prealabila a concesionarului, in scris, cu min. 3 zile inainte de data stabilita 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 lucrari, de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, anuntand in prealabil in scris concesionarul
- (4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redeventei functie de hotararile de consiliu local sau functie de legislatia in domeniu, conform art.3.

- **V. Obligațiile părților**

Art. 7 - Obligațiile concesionarului

- (1) Concesionarul va obtine documentatiile tehnice: proiect, documentatii urbanistice, proiect tehnic, detalii de executie etc. pe cheltuiala sa. 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 casei de locuit ce va fi construita pe terenul 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. Concesionarul are obligatia obtinerii autorizatiei de construire in termen de 12 luni de la data incheierii contractului de concesiune, sub sanctiunea rezilierii contractului.
- (2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toata durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, asa cum a fost stabilit la art.1.
- (3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- (4) Concesionarul are obligația sa respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului
- (5) Concesionarul este obligat să plătească redevența si penalitatile/majorarile calculate de concedent in caz de nerespectare a termenelor de plata.
- (6) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, functie de legislatia in 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, deszapezire 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 pentru defectiunile/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 recepția 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, daca este posibila continuarea exploatarii acestora cu aceeasi destinatie pentru care au fost concesionate. In cazul de modificarea unilaterala a contractului de concesiune ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire. In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar.
- (19) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice și va avea grija ca prin lucrarile executate sa nu afecteze imobilele vecine.
- (20) Concesionarul are obligația sa asigure si sa mențină toate lucrările și instalațiile în buna stare de funcționare, conform prevederilor regulamentarilor in 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 forța majora.
- (23) Concesionarul are obligatia de a executa lucrarile de construire in termenul stabilit prin autorizatia de construire. Concesionarul va respecta specificatiile tehnice stabilite prin documentatiile 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 sa modifice unilateral contractul de concesiune, exceptand situatia prevazuta la art.6 alin (2) sau alte situatii prevazute 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 vointa al partilor 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, fara plata unei despagubiri, caz in care acesta va notifica indata concedentul despre disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarand renuntarea la concesiune, in conformitate cu art. 14.1 (a) al prezentului document. In aceste situatii

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 denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata. Concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.
- (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 in care concesionarul intra in procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.
- (7) In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat sa achite folosinta terenului pana la predarea efectiva a acestuia catre concedent. Cuantumul lipsei de folosinta teren, pe luna, reprezinta 1/12 din valoarea anuala a redeventei licitate. Plata se va efectua lunar pana la ultima zi a lunii in curs. Pentru nerespectarea acestei obligatii se calculeaza majorari de intarziere conform legislatiei in vigoare.
- (8) **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. In aceleasi conditii de mai sus se sanctioneaza si neobtinerea autorizatiei de construire in termen de 12 luni de la incheierea 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 instantei rezilierea contractului de concesionare, cu plata unei despagubiri, constand in valoarea redeventei si a penalitatilor calculate pana la preluarea bunului.

- (10) In conditiile incetarii contractului de concesiune din alte cauze decat ajungerea la termen, forta majora sau cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarii bunului proprietate publica, in conditiile stipulate in prezentul contract, pana la preluarea de catre concedent.

- **VII. Răspunderea contractuală**

Art. 10

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

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

Art. 11

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

Decăderea din drepturi se pronunţă de către instanţa de judecata. Aceasta sancţiune se aplică în cazul când concesionarul:

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

În situaţiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somaţie scrisă concesionarului, cu menţionarea situaţiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somaţie se va acorda un termen pentru înlăturarea deficienţelor. În cazul în care situaţiile se menţin şi după expirarea acestui termen, se va sesiza instanţa de judecata.

(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune şi obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent. Înainte de sesizarea instanţei de judecata pentru decăderea din drepturi a concesionarului, concedentul este obligat sa anunţe finantatorii lucrării în vederea exercitării dreptului de a decide invocarea beneficiului substituirii concesionarului. Finantatorii vor comunica concedentului intenţia lor ferma de a constitui o persoană juridică substitutoare, care va trebui sa posede capacitate financiară şi tehnica suficienta pentru a continua concesiunea. Concedentul este obligat ca, în termen de două luni de la notificarea persoanei juridice substitutoare, sa comunice confirmarea sa sau motivele respingerii. De la data confirmării exprese a substituirii, unitatea substitutoare se bucură de totalitatea drepturilor şi îşi asumă totalitatea obligaţiilor aferente concesiunii.

- **IX. Litigii**

Art. 12

In măsura în care partile nu ajung la o solutie pe cale amiabila, soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum si a celor privind acordarea despagubirilor se realizeaza potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

- **X. Rascumpararea 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 şi se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Lumina.
- c) Pretul rascumpararii se stabileşte de comun acord intre parti iar în caz de dezacord, părţile se vor adresa instanţei de judecata.

- **XI. Renuntarea la concesiune**

Art. 14

14.1 a) Concesionarul poate renunţa la concesiune în cazul imposibilităţii 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. Motivaţia renunţării la concesiune va fi analizată de o comisie numita de concedent, formată din specialişti de profil ai acestuia şi ai altor autorităţi 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 şi a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanţa de judecata.

- d) În cazul renunţării 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 concesionarii –

-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 îşi manifestă intenţia de a le prelua, în schimbul unei compensaţii 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 in 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) In situatia în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părtile contractante vor putea negocia și stabili alte conditii decît 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 national 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 concesionarea terenului in suprafata de 300 mp din str. **Ștefan cel Mare, nr. 78,** 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 Declaratie 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. Declaratie pe propria raspundere ca se vor realiza investitiile consemnate in Caietul de Sarcini,

Anexa 7-Formularul de oferta
Anexa 8 Declaratie privind conditii legate de bunul concesionat

ANEXA NR. 1

FIŞA OFERTANTULUI

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

1) Ofertant_____

2) Sediul societăţii sau adresa _____

_____

3) Telefon_____

4) Reprezentant legal_____

5) Funcţia_____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului_____

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 licitaţie publică , a bunului imobil- _____- ce apartine domeniului privat al Comunei Lumina, in suprafaţă de _____ mp, Inscris In Cartea funciară nr. _____ a comunei Lumina, având numărul cadastral _____

Catre, COMUNA LUMINA ,
Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia_____, din data de_____

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

manifest intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă pentru concesionarea, prin licitaţie publică deschisă, a bunului imobil - _____
- ce apartine domeniului privat al Comunei Lumina , în suprafaţa de _____ mp, înscris în Cartea funciară nr_____ a comunei Lumina, având numărul cadastral _____ organizată în şedinţă publică la data de _____, ora_____

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în Documentaţia de atribuire şi îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru şedinţa 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 şi să semneze actele incheiate cu aceasta ocazie.

Data_____

Ofertant

ANEXA NR. 3

DECLARAŢIE

Subsemnatul(a)_____

(se inserează numele persoanei juridice),

în calitate de participant la procedura de licitaţie 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 de un administrator judiciar sau activităţile mele comerciale nu sunt suspendate şi nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situaţie similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situaţiile prevăzute la lit. a);
c) mi-am îndeplinit obligaţiile de plată impozitelor, taxelor şi contribuţiilor 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 instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem Inteleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de Încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată şi ştampilă)

ANEXA NR. 4

Operator ofertant

_____.

(denumire/ nume si adresa completa)
OFERTANT _____
DECLARAŢIE PRIVIND RESPECTAREA MĂSURILOR DE PROTECŢIE A MEDIULUI

Subsemnatul (a)....., reprezentant(ă) al(a) .... (denumirea/numele şi sediul/adresa operatorului economic)..... ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică a terenului in suprafata de ..... din domeniul privat al comunei Lumina organizata de Primaria comunei Lumina in data de ....., ora ....., cunoscând prevederile art.326 din Codul penal, declar că la elaborarea ofertei am luat în considerare toate obligaţiile legale,precum şi cele prevăzute în documentatia de atribuire, privitoare la protecţia mediului, obligaţii pe care mă oblig să le respect în totalitate pe întreaga durată contractuală .

Totodata declar pe propria raspundere ca sunt intru totul de acord cu urmatoarele obligatii de mediu sa fie in sarcina mea, in cazul in care voi fi declarat castigatorul licitatiei, dupa cum urmeaza:

a) Responsabilităţile de mediu începând de la preluarea imobilului cu obligaţia, în cazul execuţiei unor lucrări de reparaţii şi investiţii de a reface cadrul natural după execuţia lucrărilor de orice fel .
b) În cursul lucrărilor de înfiinţare şi după terminarea acestora, să nu afectez în niciun fel suprafeţele de teren din afara celor alocate pentru concesiune.
c) Am obligaţia de a deţine, pe cheltuiala mea toate acordurile şi avizele solicitate de legislaţia privind mediul.

Subsemnatul (a) ....., declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, orice documente doveditoare de care dispun.
Numele, funcţia, ştampila şi semnătura
reprezentantului legal.....
.....
Data întocmirii
.....

Data completării

OFERTANT

ANEXA NR.5

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 concesionarea _____,

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 semenea, declar ca imi asum obligatiile cu privire la condițiile privind folosirea şi conservarea patrimoniului, respectarea normelor igienico-sanitare.

Data completării

OFERTANT

ANEXA NR. 7

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 in str. _____, nr. _____, sat _____, comuna _____Inscris in 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 concesionarea bunului imobil mai sus menționat este de_____lei/ luna este valabilă până la semnarea contractului de concesiune a bunului concesionat.

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

Data completării

OFERTANT

Anexa 8

OFERTANT _____
DECLARAŢIE PRIVIND CONDITIILE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CONCESIONAT

Subsemnatul (a)....., reprezentant(ă) al(a) .... (denumirea/numele şi sediul/adresa operatorului economic) ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică a terenului in suprafata de ..... din domeniul privat al comunei Lumina organizata de Primaria comunei Lumina in data de ....., ora ....., cunoscând prevederile art.326 din Codul penal, declar că:
Pe terenul concesionat voi edifica urmatoarea constructie/ urmatoarele constructii cu:

- Destinatia de .....
- In suprafata construita estimata de .....
- Parter / Cu .....etaje / mansarda
- Din urmatoarele materiale de constructii .....
- In regie proprie/ Prin intermediul unei firme de constructii
- Cu o durata a existentei estimata de .....

Subsemnatul (a) ....., declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Numele, funcţia, ştampila şi 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 de .....pentru concesionarea .....in suprafata de .....situat 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 aprobati transferul sumei de _____, pe care am achitat-o cu chitanta nr. _____, in vederea participarii la licitatia organizata de Primaria Lumina in data de _____, in vederea concesionarii 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 aprobati deblocarea garantiei de participare in valoare de_____ pe care am achitat-o cu chitanta nr._____, in vederea participarii la licitatia organizata de Consiliul Local al Comunei Lumina in data de _____, in vederea concesionarii ..... situat in Lumina, str.. ....., nr. ....., comuna Lumina, jud. Constanta.

Data Semnatura