

Proiect de HOTARARE nr. *19655/20.08.2025*

privind aprobarea vanzarii prin negociere directa a unui imobil – teren in suprafata de 4000 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str. Soseaua Tulcei nr. Zona pod cale ferata Ovidiu, comuna Lumina, jud. Constanta

Consiliul Local al Comunei Lumina, intrunit in sedinta ordinara din data de

Avand in vedere: HCL nr. 147/29.07.2025 de aprobare a raportului de evaluare privind pretul de porinire la negociere directa (in vederea vanzarii) a unui imobil – teren in suprafata de 4000 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str. Soseaua Tulcei nr. Zona pod cale ferata Ovidiu, comuna Lumina, jud. Constanta

- referatul de aprobare,
- raportul compartimentului de resort;
- raportul comisiei de specialitate;
- Contractul de concesiune nr. 13083/09.12.2013, act aditional nr. 1 (13253/03.06.2025;
- Certificatul de atestare a edificarii constructiei realizate fara autorizatie de construire nr. 7641/31.03.2025,
- Art. 553, alin.(1)si (4), art.555,art.1650,art.2343, art. 1730 din Codul Civil,
- art. 364, alin. (1) si (2) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ,
- art. 2, pct. 51, alin. (4), alin. (5), art. 5 si art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale,

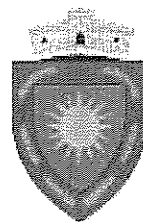
In temeiul art. 129, alin. (2), lit. „c” si alin. (6), lit. „b”, art. 139, alin. (2) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ,

HOTARASTE:

Art. 1. Se aproba vanzarea prin negociere directa catre SC Cesiga SRL a terenului in suprafata de 4000 mp situat in str. Soseaua Tulcei nr. Zona pod cale ferata Ovidiu, comuna Lumina, jud. Constanta, nr. cadastral 105947, proprietatea privata a Comunei Lumina detinut de societate conform Contractului de concesiune nr. 13083/09.12.2013, act aditional nr. 1 (13253/03.06.2025), careia i s-a eliberat Certificatul de atestare a edificarii constructiei realizate fara autorizatie de construire nr. 7641/31.03.2025.



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



Art. 2. Se aproba pretul de pornire pentru negocierea directa in vederea vanzarii - suma de 102 011 lei, la care se adauga TVA, pe baza raportului de evaluare aprobat prin HCL nr. 147/29.07.2025 suma finala urmand a fi stabilita de comisia de negociere a pretului de vanzare a terenului.

Modalitatile de achitare ale terenului sunt urmatoarele, conform hotararii comisiei de negociere:

- achitare integrala.
- Rate. In acest caz urmeaza ca, cel care cumpara sa achite un avans de cel putin 50 % din pretul stabilit in urma negocierii si rate lunare egale, esalonate pe o perioada de pana la 3 ani cu o dobanda anuala de 10%

In cazul neachitarii consecutive a 3(trei) rate lunare, stabilite in conformitate cu prevederile mai sus mentionate, contractul de vanzare – cumparare isi inceteaza aplicabilitatea.

Art. 3. (1) In conformitate cu prevederile legii, in cazul vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata a unitatii teritorial administrative, pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor.

(2) Contractul de vanzare cumparare va cuprinde mentiunea ca viitorul cumparator cunoaste situatia de fapt a terenului, respectiv traversarea acestuia de conducte, si este de acord sa cumpere pe riscul sau, ca vanzatorul nu-l garanteaza pe cumparator pentru evictiune, si nu va putea fi raspunzator pentru nicio limitare a dreptului de proprietate ce poate decurge din situatia de fapt a terenului, asa cum a fost descrisa anterior.

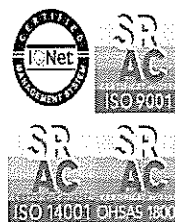
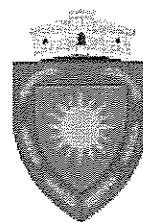
Art. 4. Spezele vanzarii cad in sarcina cumparatorului.

Art.5 Documentele care stau la baza vanzarii sunt:

*cererea petentului privind vanzarea
documente de identificare ale bunului imobil
documente de identitate ale solicitantului
certificat fiscal
adeverinta Registrul Agricol
situatia juridica a terenului
raport de evaluare privind vanzarea aprobat de consiliul local
proces-verbal de receptie a lucrarii
schite cadastru intabularea dreptului de proprietate alte acte sau documente*



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



Dosarul va avea un numar de identificare, va fi inregistrat, stampilat si avizat de Primarul Comunei Lumina

Compartimentul Urmarire Contracte Concesiuni urmeaza a inainta documentatia privind vanzarea terenului catre comisia care are in atributie vanzarea terenurilor

Comisia urmeaza a verifica si analiza documentatia aferenta apoi urmand a stabili procedura de vanzare.

Dupa vanzarea terenului dosarul privind vanzarea urmeaza a fi numerotat, stampilat si sigilat. Acesta urmeaza a fi pastrat de catre compartimentul abilitat, in conditiile legii privind pastrarea arhivelor.

Art. 6. Se solicita cumparatorului constituirea de garantii pentru asigurarea platii ratelor prin constituirea unei ipotece pe terenul care face obiectul vanzarii, sau garantia personala a unui fidesjutor, persoana fizica sau juridica, constand intr-o obligatie unilaterala si neconditionata de plata a obligatiilor materiale, daca acestea nu au fost indeplinite partial sau integral, de catre debitor sau orice alte garantii materiale sau imobiliare in valoarea bunului imobil.

Art. 7. Se aproba modificarea inventarului domeniului privat al Comunei Lumina, avand in vedere prevederile art. 1 din prezenta hotarare.

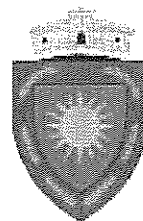
Art. 8. Se deleaga Primarul comunei Lumina/ Viceprimarul cu atributii de Primar , in vederea reprezentarii Comunei Lumina pentru perfectarea actelor de vanzare-cumparare si incheierea contractului de vanzare-cumparare.

Art. 9. Incepand cu data prezentei hotarari, orice alta hotarare privind acelasi obiect isi inceteaza aplicabilitatea.

Art. 10. Secretarul comunei Lumina va comunica prezenta hotărâre autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate.

Initiator,
Viceprimar cu atributii de Primar
Ionescu Alexandru

Avizat de legalitate
Secretar General UAT Lumina
Bratianu Viorel Florin



Nr. 19656/10.08.2025

Referat de aprobare

La proiectul de hotarare

privind aprobarea vanzarii prin negociere directa a unui imobil – teren in suprafata de 4000 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str. Soseaua Tulcei nr. Zona pod cale ferata Ovidiu, comuna Lumina, jud. Constanta

Avand in vedere initiativa domnului Voicu Cezar Iliuta de a cumpara terenul in suprafata de 4000 mp mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str. Soseaua Tulcei nr. Zona pod cale ferata Ovidiu, comuna Lumina, jud. Constanta, pe care il detine in concesiune cu contractul de concesiune nr. 13083/09.12.2013, aditionat prin act aditional nr. 1, inregistrat sub nr. 13253/03.06.2025 si ca urmare detinerii certificatului de atestare a edificarii / extinderii constructiei realizate fara autorizatie de construire nr. 7641/31.03.2025 am initiat proiectul de hotarare de aprobarea vanzarii prin negociere directa a unui imobil – teren in suprafata de 4000 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str. Soseaua Tulcei nr. Zona pod cale ferata Ovidiu, comuna Lumina, jud. Constanta.

Pe terenul concesionat exista un spatiu de depozitare in suprafata de 6 mp.

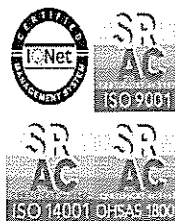
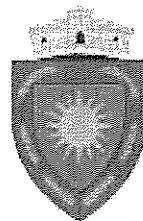
Raportul de evaluare a fost aprobat prin HCL nr. 147/29.07.2025.

Necesitatea si oportunitatea vanzarii:

Terenul in suprafata de 4000 mp, aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str. Soseaua Tulcei nr. Zona pod cale ferata Ovidiu, comuna Lumina, jud. Constanta este detinut cu contractul de concesiune nr. 13083/ 09.12.2013, act aditional nr. 1, inregistrat sub nr. 23253/03.06.2025 de catre SC Cesiga SRL, pe care concesionarul detine un spatiu de depozitare conform certificatului de atestare a edificarii / extinderii constructiei realizate fara autorizatie de construire nr. 7641/31.03.2025.

Pe de alta parte, in ceea ce priveste oportunitatea vanzarii acestui teren, acesta este justificata de nevoia permanenta de a se aduce venituri la bugetul local.

La nivelul UAT Lumina este de nevoie de finantare pentru investitii de asfaltare, extinderi iluminat, retele de alimentare cu apa si canalizare, iluminat public, renovari, reabilitari, reparatii cladiri institutii publice etc. intrucat este o comuna in continua dezvoltare, cu cartiere noi, unde este nevoie de aducerea utilitatilor.



În acest sens redam mai jos textele de lege potrivit cărora este în interesul comunității locale aducerea de venituri din vânzarea bunurilor imobile din proprietatea privată a comunei, având în vedere faptul că acest gen de venituri constituie aport integral la bugetul local și sunt utilizate exclusiv pentru cheltuieli de dezvoltare.

Legea nr. 273/ 2006 privind finanțele publice locale

„ Art. 2

51. secțiune de dezvoltare - partea complementară a bugetelor prevăzute la art. 1 alin. (2), cu excepția bugetelor fondurilor externe nerambursabile, care cuprinde veniturile și cheltuielile de capital aferente implementării politicilor de dezvoltare la nivel național, regional, județean, zonal sau local, după caz. Veniturile și cheltuielile secțiunii de dezvoltare sunt prevăzute la alin. (4) și (5);

(4) Veniturile secțiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:

a) vârsăminte din secțiunea de funcționare;

b) sume rezultate din valorificarea unor bunuri, sume reprezentând amortizarea mijloacelor fixe și sume aferente depozitelor speciale pentru construcția de locuințe;

c) subvenții pentru cheltuieli de capital;

d) sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat pentru finanțarea cheltuielilor de capital;

e) sume primite de la Uniunea Europeană și/sau alți donatori în contul plăților efectuate și prefinanțări.

5) Cheltuielile secțiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:

a) cheltuieli de capital;

b) proiecte cu finanțare din fonduri externe nerambursabile de postaderare;

c) transferuri pentru cheltuieli de capital;

d) alte transferuri interne pentru cheltuieli de capital.

e) rambursarea împrumuturilor contractate pentru implementarea proiectelor cu finanțare externă nerambursabilă de postaderare, prevăzută a fi realizată din sumele rambursate.



Art. 5: Veniturile și cheltuielile bugetelor locale

☐(1) Veniturile bugetare locale se constituie din:

- a) venituri proprii, formate din: impozite, taxe, contribuții, alte vărsăminte, alte venituri și cote defalcate din impozitul pe venit;
- b) sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat;
- c) subvenții primite de la bugetul de stat și de la alte bugete;
- d) donații și sponsorizări.
- e) sume primite de la Uniunea Europeană și/sau alți donatori în contul plăților efectuate și prefinanțări.

(2) Fundamentarea veniturilor proprii ale bugetelor locale se bazează pe constatarea, evaluarea și inventarierea materiei impozabile și a bazei de impozitare în funcție de care se calculează impozitele și taxele aferente, evaluarea serviciilor prestate și a veniturilor obținute din acestea, precum și pe alte elemente specifice, în scopul evaluării corecte a veniturilor. Donațiile și sponsorizările se cuprind, prin rectificare bugetară locală, în bugetul de venituri și cheltuieli numai după încasarea lor.

(3) Fundamentarea, dimensionarea și repartizarea cheltuielilor bugetelor locale pe ordonatori de credite, pe destinații, respectiv pe acțiuni, activități, programe, proiecte, obiective, se efectuează în concordanță cu atribuțiile ce revin autorităților administrației publice locale, cu prioritățile stabilite de acestea, în vederea funcționării lor și în interesul colectivităților locale respective.

(4) Fundamentarea și aprobarea cheltuielilor bugetelor locale se efectuează în strictă corelare cu posibilitățile reale de încasare a veniturilor bugetelor locale, estimate a se realiza.

Art. 29: Regimul sumelor rezultate din vânzarea unor bunuri aparținând domeniului privat
Sumele rezultate din vânzarea, în condițiile legii, a unor bunuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale și se cuprind în secțiunea de dezvoltare, prin rectificare bugetară locală, numai după încasarea lor. ”

Luind în considerare necesitatea de punere în legalitate a petentului dar și **necesitatea și oportunitatea vanzarii terenului în suprafata de 4000 mp descris mai sus** precum și prevederile art. 129 alin (2) lit., c., și art. 364, alin. (1) și (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, s-a inițiat prezentul proiect de hotărâre, pe care va rog să-l aprobați în forma prezentată.

Initiator,
Viceprimar cu atribuții de Primar,
Ionescu Alexandru



Nr. 19654/20.08.2025

Compartiment Administrarea Domeniului Public si Privat

Raport

La proiectul de hotarare

privind aprobarea vanzarii prin negociere directa a unui imobil – teren in suprafata de 4000 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str. Soseaua Tulcei nr. Zona pod cale ferata Ovidiu, comuna Lumina, jud. Constanta

Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii prin negociere directa a unui imobil – teren in suprafata de 4000 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str. Soseaua Tulcei nr. Zona pod cale ferata Ovidiu, comuna Lumina, jud. Constanta fac urmatoarele precizari

Terenul in suprafata de 4000 mp, nr. cadastral 105947, situat in str. Soseaua Tulcei nr. Zona pod cale ferata Ovidiu, comuna Lumina, jud. Constanta este detinut de SC Cesiga SRL in baza contractului de concesiune nr. 13083/09.12.2013 si actul aditional nr. 1 inregistrat sub nr. 13253/03.06.2025, fiind concesionat cu destinatia – spatii industriale.

Pentru terenul in cauza a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 36/2017, in baza caruia s-au obtinut avizele Petrotrans, Conpet S.A. Ploiesti, Transgaz, care precizeaza conditiile in care se pot realiza constructii in perimetrul respectiv. Procedura nu s-a finalizat cu autorizatia de construire/ nu a fost depusa.

Ulterior, pentru terenul in cauza s-a emis Nota de constatare nr. 2042/01.02.2023 si Certificatul de atestare a edificarii / extinderii constructiei realizate fara autorizatie de construire nr. 7641/31.03.2025 – cu privire la spatiu spatiu depozitare in suprafata de 6 mp.

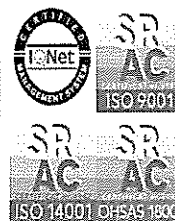
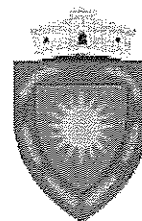
Terenul in suprafata de 4000 mp, nr. cadastral 105947 face parte din domeniul privat al comunei Lumina.

Terenurile din domeniul privat al comunei pot fi vandute prin negociere directa, in conditiile art. 364 alin (1) si (2) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, potrivit caruia:

„1) Prin exceptie de la prevederile art. 363 alin. (1), in cazul vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata a statului sau a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemptiune la cumpararea terenului aferent constructiilor. Pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judetan, dupa caz.



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



(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”

În acceptiunea legii sunt considerați constructori de bună credință, edificatorii unor construcții realizate cu respectarea Legii nr. 50/1991, respectiv construcții autorizate.

Având în vedere că terenul în cauză este traversat de conducte, ceea ce conduce la limitări ale dreptului de proprietate, în cazul în care se va aproba vânzarea, vânzătorul, în speta comuna Lumina, conform proiectului de hotărâre prevede că se nu va oferi garanție pentru evicțiune, vânzarea se va face pe riscul cumpărătorului iar vânzătorul nu va răspunde pentru limitările pe care legea le aduce dreptului de proprietate în cazul imobilelor traversate de astfel de conducte.

Pentru demararea procedurii, s-a procedat la evaluarea terenului, fiind elaborat raportul de evaluare nr. 4299/12.06.2025 de către domnul Laiber Victor, evaluator autorizat., care s-a aprobat prin HCL nr. 147/29.07.2025.

Proiectul de hotărâre este argumentat de către initiator, sub aspectul oportunității și necesității vânzării, procedura fiind aceea a negocierii directe.

Fată de situația mai sus prezentată, prevederile contractuale, înscrisurile atasate proiectului de hotărâre, legislația incidentă la care am făcut trimitere anterior, rog dispuneți.

Compartiment ADPP
Irizescu Ionelia



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA

HOTĂRÂREA

nr.147 din 29.07.2025

privind aprobarea raportului de evaluare privind pretul de pornire la negociere directă (în vederea vânzării) a unui imobil – teren în suprafața de 4000 mp aflat în proprietatea privată a comunei Lumina, str. Soseaua Tulcei nr. Zona pod cale ferată Ovidiu, comuna Lumina, jud. Constanta

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) În temeiul art. 129, alin. (2), lit. „c” și alin. (6), lit. „b”, art. 139, alin. (2) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ,

Ținând cont de:

- a) cererea nr. 14346/18.06.2025 formulată de către domnul Voicu Cezar Iliuta – administrator al SC Cesiga SRL,
b) - referatul de aprobare,
c) -raportul compartimentului de resort;
d) -raportul comisiei de specialitate;
e) -Raportul de evaluare nr. 4299/12.06.2025 întocmit de către evaluator autorizat Laiber Victor,
f) -Contractul de concesiune nr. 13083/09.12.2013, act adițional nr. 1 (13253/03.06.2025)
g) -Art. 553, alin.(1)și (4), art.555,art.1650,art.2343, art. 1730 din Codul Civil,
h) -art. 364, alin. (1) și (2) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ,
i) -art. 2, pct. 51, alin. (4), alin. (5), art. 5 și art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA

întreținut în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. Se aproba raportul de evaluare nr. 4299/12.06.2025 prin care s-a evaluat terenul în suprafața de 4000 mp din str. Soseaua Tulcei, zona Pod Cale ferată Ovidiu comuna Lumina, județul Constanta, nr. cadastral 105947 la suma de 102 011 lei , terenul făcând parte din proprietatea privată a Comunei Lumina și fiind detinut cu contract de concesiune nr. 13083/09.12.2013, modificat și completat prin act adițional nr. 1, înregistrat sub nr. 13253/03.06.2025 de către SC Cesiga SRL, detinatoare a Certificatului de atestare a edificării/ extinderii construcției realizate fără autorizație de construire.

Art. 2. În termen de 15 zile de la intrarea în vigoare a prezentului act administrativ, se vor notifica persoanele îndreptățite (cu drept de preemțiune) pentru exprimarea opțiunii de cumpărare a terenului. Notificarea va cuprinde mențiunea că viitorul cumpărător cunoaște situația de fapt a terenului, respectiv traversarea acestuia de conducte, și este de acord să cumpere pe riscul său, că vânzătorul nu-l garantează pe cumpărător pentru evicțiune, și nu va putea fi răspunzător pentru nicio limitare a dreptului de proprietate ce poate decurge din situația de fapt a terenului, așa cum a fost descrisă anterior.

Art. 3. In situatia acordului de cumpararea a terenului de catre beneficiarii dreptului de preemtiune, in conditiile de mai sus, prin act administrativ se va aproba vanzarea terenului prin negociere directa.

Art. 4. Secretarul general al comunei Lumina va comunica prezenta hotărâre autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate.

Prezenta Hotarare a fost adoptata cu 13 voturi « pentru », - voturi « contra », 2(doua) « abtineri », din totalul de 15 consilieri prezenti. Numarul consilierilor in functie 17(saptesprezece). Total membrii consiliului 17 (saptesprezece).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Mădălina CĂLIN



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI LUMINA,
Viorel-Florin BRĂȚIANU