UAT COMUNA LUMINA
Primăria Comunei Lumina
JUDEȚUL CONSTANȚA

Str: Mare nr. 170,
Comuna Lumina, jud. Constanța, 907175
Telefon 0241251828,
contact@primaria-lumina.ro
www.primaria-lumina.ro
CIF 4671807

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr.24449/16.10.2025

privind aprobarea studiului de oportunitate și exprimarea intenției de vânzare a terenului aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, Str Mihai Viteazu, nr. 68, Lot 91, CF 108834 in favoarea proprietarului constructieie edificata pe acest teren

Consiliul local al Comunei Lumina intrunit in sedinta ordinara/extraordinara din data de _____, in conformitate cu prevederile art.133 alin (1), art.134 alin (2), alin (4) si alin (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Având în vedere:

- Referatul compartimentului de specialitate nr. 24444/16.10.2025
- Referatul de aprobare al Viceprimarului cu atributii de Primar al Comunei Lumina in calitatea sa de initiator nr.24448/16.10.2025
- Studiul de oportunitate privind vânzarea terenului aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, Str Mihai Viteazu, nr. 68, Lot 91, CF 108834
- Cererea nr. 24064/13.10.2025, depusă de concesionarul REGEP MAVISA RUBIE- persoana fizica , prin care solicită cumpărarea terenului concesionat;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

în conformitate cu :

- Prevederile art.363 alin (1) si (2), art 364 alin (1) si (2) in OUG 57/2019 , – **Codul administrativ** cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Preverile art.553 alin (1) si (4), art. 555, art 1650, art 2343 din Codul Civil.

In temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c, alin 6, lit b), art.139 alin (2) si art.196 alin (1) lit a), in OUG 57/2019 , – **Codul administrativ** cu modificarile si completarile ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă **studiul de oportunitate privind vânzarea terenului** situat în Str Mihai Viteazu, nr. 68, Lot 91, **în suprafață de 300** mp, înscris în C.F. nr. CF 108834, **aflat în proprietatea privată a U.A.T. Lumina,** concesionat către **REGEP MAVIȘA - RUBIE** , conform Contractului de concesiune nr. 9049/15.04.2025(Anexa 1)

Art. 2 Se aprobă **oportunitatea valorificării terenului** prin vânzare către concesionar, în condițiile prevăzute de art. 363 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 – Codul administrativ.

Art. 3 Se dispune **întocmirea raportului de evaluare** a terenului de către un evaluator autorizat ANEVAR, în vederea stabilirii prețului de vânzare.

UAT COMUNA LUMINA
Primăria Comunei Lumina
JUDEȚUL CONSTANȚA

Str: Mare nr. 170,
Comuna Lumina, jud. Constanța, 907175
Telefon 0241251828,
contact@primaria-lumina.ro
www.primaria-lumina.ro
CIF 4671807

Art. 4 După finalizarea raportului de evaluare, **se va supune aprobării Consiliului Local un nou proiect de hotărâre privind vânzarea terenului** în condițiile legii.

Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Viceprimarul cu atributii de primar al Comunei Lumina D-nul IONESCU ALEXANDRU și compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 6 Secretarul comunei Lumina va comunica prezenta hotarare institutiilor si persoanelor interesate pentru ducerea ei la indeplinire, Institutiei Prefectului Judetului Constanta pentru control si verificarea legalitatii.

INITIATOR
Viceprimar cu atributii de primar
Alexandru Ionescu

SECRETAR GENERAL
UAT COMUNA LUMINA
Bratianu Florin Viorel

UAT COMUNA LUMINA
Primăria Comunei Lumina
JUDEȚUL CONSTANȚA

Str: Mare nr. 170,
Comuna Lumina, jud. Constanța, 907175
Telefon 0241251828,
contact@primaria-lumina.ro
www.primaria-lumina.ro
CIF 4671807

Anexa nr. 1 la HCL nr_____

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenului aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, Str Mihai Viteazu, nr. 68, Lot 91, CF 108834 in favoarea proprietarului constructieie edificata pe acest teren

1. Date generale

- **Titular:** U.A.T. COMUNA LUMINA
- **Terenul:** situat în Com Lumina, **având o suprafață de 300** mp, înscris în C.F. nr. **CF 108834** aparținând domeniului privat al localității.
- **Categoria de folosință:** curți-construcții
- **Regim juridic:** teren concesionat către **REGEP MAVIȘA - RUBIE** prin Contractul de concesiune nr. 9049/15.04.2025

2. Situația juridică și administrativă a terenului

Terenul face parte din **domeniul privat al U.A.T. Lumin** conform evidențelor din registrul inventar al bunurilor aparținând domeniului privat.
Acesta a fost dat în concesiune pentru o perioadă de 20 ani, în vederea edificării unei construcții cu destinatia locuinta
Concesionarul și-a respectat obligațiile contractuale, iar terenul este ocupat exclusiv de acesta.

3. Cadrul legal

- Prevederile art.363 alin (1) si (2), art 364 alin (1) si (2) in OUG 57/2019 , – **Codul administrativ** cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Preverile art.553 alin (1) si (4), art. 555, art 1650, art 2343 din Codul Civil.

4. Analiza oportunității vânzării

a) Considerente economice:

- Terenul nu este necesar desfășurării activităților publice ale U.A.T.
- Prin vânzare se elimină costurile administrative privind urmărirea contractului de concesiune și eventualele litigii.
- Vânzarea va aduce venituri la bugetul local prin încasarea prețului stabilit conform raportului de evaluare.

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.
In acest sens redam mai jos textele de lege potrivit carora este in interesul comunitatii locale aducerea de venituri din vanzarea bunurilor imobile din proprietatea privata a comunei, avand in vedere faptul ca acest gen de venituri constituie aport integral la bugetul local si sunt utilizate exclusiv pentru cheltuieli de dezvoltare.

Legea nr. 273/ 2006 privind finantele 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)vărsăminte din secțiunea de funcționare;
b)sume rezultate din valorificarea unor bunuri,sume reprezentând amortizarea mijloacelor fixe și sume aferente depozitelor speciale pentru constructia de locuinte.
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)subvenţii primite de la bugetul de stat şi de la alte bugete;
d)donaţii şi sponsorizari
e)sume primite de la Uniunea Europeană şi/sau alţi donatori în contul plăţilor efectuate şi prefinanţări.

(2)Fundamentarea veniturilor proprii ale bugetelor locale se bazează pe constatarea, evaluarea şi inventarierea materiei impozabile şi a bazei de impozitare în funcţie de care se calculează impozitele şi taxele aferente, evaluarea serviciilor prestate şi a veniturilor obţinute din acestea, precum şi pe alte elemente specifice, în scopul evaluării corecte a veniturilor. Donaţiile şi sponsorizările se cuprind, prin rectificare bugetară locală, în bugetul de venituri şi cheltuieli numai după încasarea lor.
(3)Fundamentarea, dimensionarea şi repartizarea cheltuielilor bugetelor locale pe ordonatori de credite, pe destinaţii, respectiv pe acţiuni, activităţi, programe, proiecte, obiective, se efectuează în concordanţă cu atribuţiile ce revin autorităţilor administraţiei publice locale, cu prioritătile stabilite de acestea, în vederea funcţionării lor şi în interesul colectivităţilor locale respective.
(4)Fundamentarea şi aprobarea cheltuielilor bugetelor locale se efectuează în strictă corelare cu posibilităţile reale de încasare a veniturilor bugetelor locale, estimate a se realiza.

Art. 29: Regimul sumelor rezultate din vânzarea unor bunuri aparţinând domeniului privat
Sumele rezultate din vânzarea, în condiţiile legii, a unor bunuri aparţinând domeniului privat al unităţilor administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale şi se cuprind în secţiunea de dezvoltare, prin rectificare bugetară locală, numai după încasarea lor."

b) Considerente juridice:

- Concesionarul deține legal terenul și a respectat clauzele contractuale;
- Există bază legală pentru vânzarea directă către concesionar, conform art. 363 alin. (2) Cod administrativ;
- Bunul aparține domeniului **privat**, deci poate fi înstrăinat conform dispozițiilor legale.

c) Considerente urbanistice:

- Terenul este situat în intravilanul localității,
- Nu sunt prevăzute investiții publice viitoare care să impună menținerea terenului în proprietatea U.A.T.;
- Vânzarea nu afectează rețele edilitare sau accesul public.

5 Analiza alternativelor

S-au analizat următoarele variante:

Variantă analizată	Avantaje	Dezavantaje
Menținerea concesiunii	UAT păstrează proprietatea	Obligații administrative, risc de neplată
Vânzarea terenului către concesionar	Venit imediat, simplificare administrativă, claritate juridică	Pierderea dreptului de proprietate publică
Vânzarea prin licitație publică	Venit potențial mai mare	Inechitabil pentru concesionarul care a investit în construcție

Analiza comparativă arată că **vânzarea directă către concesionar** este varianta optimă, justificată de faptul că acesta a realizat investiții proprii pe teren și deține un drept de folosință legal.

6. Evaluarea bunului

Prețul de vânzare va fi stabilit prin **raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR**, aprobat ulterior prin hotărâre a consiliului local.

7. Concluzii și propuneri

Având în vedere cele prezentate, se apreciază că **vânzarea terenului către concesionar** reprezintă o măsură **oportună și justificată** din punct de vedere economic, juridic și administrativ.
Se propune:

- întocmirea raportului de evaluare;
- aprobarea vânzării directe către concesionar, în condițiile legii;
- elaborarea proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării și semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Viceprimar cu atributii de primar

Ionescu Alexandru

UAT COMUNA LUMINA
Primăria Comunei Lumina
JUDEȚUL CONSTANȚA

Str: Mare nr. 170,
Comuna Lumina, jud. Constanța, 907175
Telefon 0241251828,
contact@primaria-lumina.ro
www.primaria-lumina.ro
CIF 4671807

Nr. 24444/16.10.2025

REFERAT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE

privind vânzarea terenului aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, Str Mihai Viteazu, nr. 68, Lot 91, CF 108834 in favoarea proprietarului constructieie edificata pe acest teren

1. Situația de fapt

În baza Contractului de concesiune nr.9049/15.04.2025, **U.A.T. Lumina** a concesionat către **REGEP MAVIȘA – RUBIE**- persoană fizică, terenul situat în Comuna Lumina**, în suprafață de 300** mp, înscris în C.F. nr. **108834**

Concesionarul a solicitat cumpărarea terenului în vederea consolidării dreptului de proprietate asupra construcției existente.

2. Cadrul legal

- Prevederile art.363 alin (1) si (2), art 364 alin (1) si (2) in OUG 57/2019 , – **Codul administrativ** cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Preverile art.553 alin (1) si (4), art. 555, art 1650, art 2343 din Codul Civil.

3. Analiza oportunității

- Terenul nu este necesar desfășurării activităților de interes public;
- Concesionarul deține legal terenul și a respectat clauzele contractului;
- Vânzarea terenului va genera venituri bugetare și va simplifica gestiunea patrimoniului local;
- Nu există impedimente urbanistice sau juridice care să împiedice înstrăinarea.

4. Propuneri

Se propune:

- aprobarea vânzării terenului către concesionar, în condițiile legii;
- întocmirea raportului de evaluare;
- promovarea proiectului de hotărâre în Consiliul Local.

Întocmit de:
Cons Juridic Jukovschi Anca Rodica

UAT COMUNA LUMINA
Primăria Comunei Lumina
JUDEȚUL CONSTANȚA

Str: Mare nr. 170,
Comuna Lumina, jud. Constanța, 907175
Telefon 0241251828,
contact@primaria-lumina.ro
www.primaria-lumina.ro
CIF 4671807

Nr.24448/16.10.2025

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

privind vânzarea terenului aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, Str Mihai Viteazu, nr. 68, Lot 91, CF 108834 in favoarea proprietarului constructieie edificata pe acest teren

Obiectul proiectului

Prin prezentul proiect de hotărâre se propune **aprobarea studiului de oportunitate** privind **vânzarea terenului în suprafață de 300 mp, situat în Com Lumina, Str Mihai Viteazu , nr. 68, lot 91**, înscris în C.F. nr. 108834, **aparținând domeniului privat al U.A.T.Lumina**, **concesionat către** REGEP MAVIȘA - RUBIE în baza Contractului de concesiune nr. 24064/13.10.2025

Motivația promovării proiectului

Concesionarul terenului a solicitat cumpărarea acestuia, în conformitate cu O.U.G. nr. 57/2019 – Codul administrativ, având în vedere că pe teren există o construcție edificată cu respectarea prevederilor legale.

Analiza efectuată de compartimentele de specialitate relevă faptul că:

- terenul nu este de utilitate publică;
- nu există planuri urbanistice sau investiții care să impună menținerea terenului în proprietatea U.A.T.;
- vânzarea este o măsură oportună și legală, generând venituri la bugetul local și clarificând situația juridică a imobilului.

Temei legal

Proiectul de hotărâre are la bază următoarele acte normative:

- Prevederile art.363 alin (1) si (2), art 364 alin (1) si (2) in OUG 57/2019 , – **Codul administrativ** cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Preverile art.553 alin (1) si (4), art. 555, art 1650, art 2343 din Codul Civil.

Concluzii

Având în vedere documentația întocmită (studiul de oportunitate, avizele compartimentelor de specialitate), se apreciază că **vânzarea terenului către concesionar este oportună și justificată**.

Viceprimar cu atribuții de primar,
Alexandru IONESCU

CĂTRE CONSILIUL LOCAL

Jurist
ANCA

COMUNA LUMINA
24064
13 10 2025

SUBSEMNATA KEGEP MAVIȘA

RUBIE VOROC SĂ APROBAȚI

CUMPĂRAREA TERENULUI DIN

LUMINA, STR MIHAI VITEAZUL NR

68, PE CARE ÎL DEȚIN ÎN

CONCESIUNE

DATA

13.10.2025

0799542575

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

ISO 9001
ISO 14001 OHSAS 18001

ANEXA 28

NR.23849/10.10.2025

CERTIFICAT

de atestare a edificarii/extinderii constructiei realizate cu autorizatie de construire

Urmare cererii depuse de catre **REGEP MAVISA RUBIE** inregistrata cu nr. de mai sus, confirmam ca pe imobilul situat in loc. **LUMINA,** str. **STR MIHAI VITEAZU NR 68 LOT 91 inscris in cartea funciara nr 108834, LUMINA,** cu nr. cadastral: **108834** exista constructia C1 proprietatea: **REGEP MAVISA RUBIE CNP 2960504134150** edificata in anul **2025.**

Edificarea constructiei C1, s-a efectuat conform Autorizatiei de construire nr.**86/09.07.2025** si exista incheiat **proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor** nr. **23358/03.10.2025.**

Constructia are urmatoarele caracteristici:

- Destinatia : **LOCUINTA**
- Numar unitati individuale 1
- Numar locuri de parcare: In curte
- Regim de inaltime: **PARTER**
- C1 -LOCUINTA Suprafata construita la sol: 99.7 mp
- C1 -LOCUINTA Suprafata construita desfasurata: 99.7 mp

Prezentul certificat s-a eliberat pentru inscrierea constructiei in cartea funciara in conditiile art. 37 alin. 1 din Legea 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare republicata, cu modificarile ulterioare.

VICEPRIMAR CU ATRIBUTII DE PRIMAR,
ALEXANDRU IONESCU

Arhitect sef/Persoana cu Responsabilitati in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului:
Insp. ANCAU GEORGIANA

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

ANEXA 28

NR.23849/10.10.2025

CERTIFICAT

de atestare a edificarii/extinderii constructiei realizate cu autorizatie de construire

Urmare cererii depuse de catre **REGEP MAVISA RUBIE** inregistrata cu nr. de mai sus, confirmam ca pe imobilul situat in loc. **LUMINA,** str. **STR MIHAI VITEAZU NR 68 LOT 91 inscris in cartea funciara nr 108834, LUMINA,** cu nr. cadastral: **108834** exista constructia C1 proprietatea: **REGEP MAVISA RUBIE CNP 2960504134150** edificata in anul **2025.**

Edificarea constructiei C1, s-a efectuat conform Autorizatiei de construire nr.**86/09.07.2025** si exista incheiat **proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor** nr. **23358/03.10.2025.**

Constructia are urmatoarele caracteristici:

- Destinatia : **LOCUINTA**
- Numar unitati individuale 1
- Numar locuri de parcare: In curte
- Regim de inaltime: **PARTER**
- C1 -LOCUINTA Suprafata construita la sol: 99.7 mp
- C1 -LOCUINTA Suprafata construita desfasurata: 99.7 mp

Prezentul certificat s-a eliberat pentru inscrierea constructiei in cartea funciara in conditiile art. 37 alin. 1 din Legea 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare republicata, cu modificarile ulterioare.

VICEPRIMAR CU ATRIBUTII DE PRIMAR,
ALEXANDRU IONESCU

Arhitect sef/Persoana cu Responsabilitati in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului:
Insp. ANCAU GEORGIANA

LUMINA,
STRADA MIHAI VITEAZU NR. 68 LOT 91

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 23358 din 03.10.2025

Privind lucrarea ***CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER***
autorizata cu nr. ***86/09.07.2025*** *de catre Primaria Comunei Lumina.*

1.Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul ***03.10.2025*** *formata din:*

ANCAU GEORGIANA – insp. comp. Urbanism
REGEP MAVISA RUBIE – investitor

2.Comisia de receptie finala,in urma examinarii lucrarii si a documentelor , a constatat urmatoarele:

LOCUINTA P+1E Sc= Sd=100 mp

3.Valoarea obiectivului este de 165000 lei.

4.In baza constatarilor facute , comisia de receptie finala propune:
SE ADMITE RECEPTIA FINALA

5.Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 03.10.2025 la PRIMARIA COMUNEI LUMINA in 2 exemplare.

REGEP MAVISA RUBIE – investitor

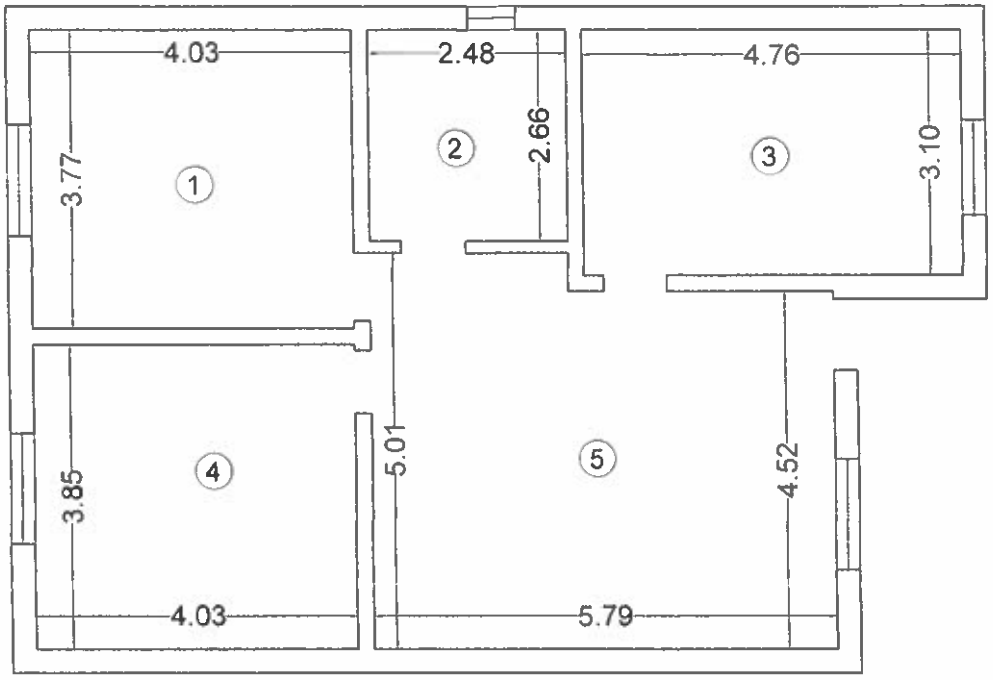
Delegat al Primariei Comunei Lumina:- ANCAU GEORGIANA

NOTA ÷ BENEFICIARUL ARE OBLIGATIA DE A DECLARA SI INREGISTRA PREZENTUL ACT IN EVIDENTELE FISCALE SI REGISTRUL AGRICOL IN TERMEN DE 30 ZILE DE LA ELIBERARE.

RELEVEU CONSTRUCTIE C1 (Parter)

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
		Lumina str. Mihai Viteazu nr. 68 (Lot 91)
Cartea Funciara colectiva nr.		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) - LUMINA
Cod unitate individuala (U)		CF individuala



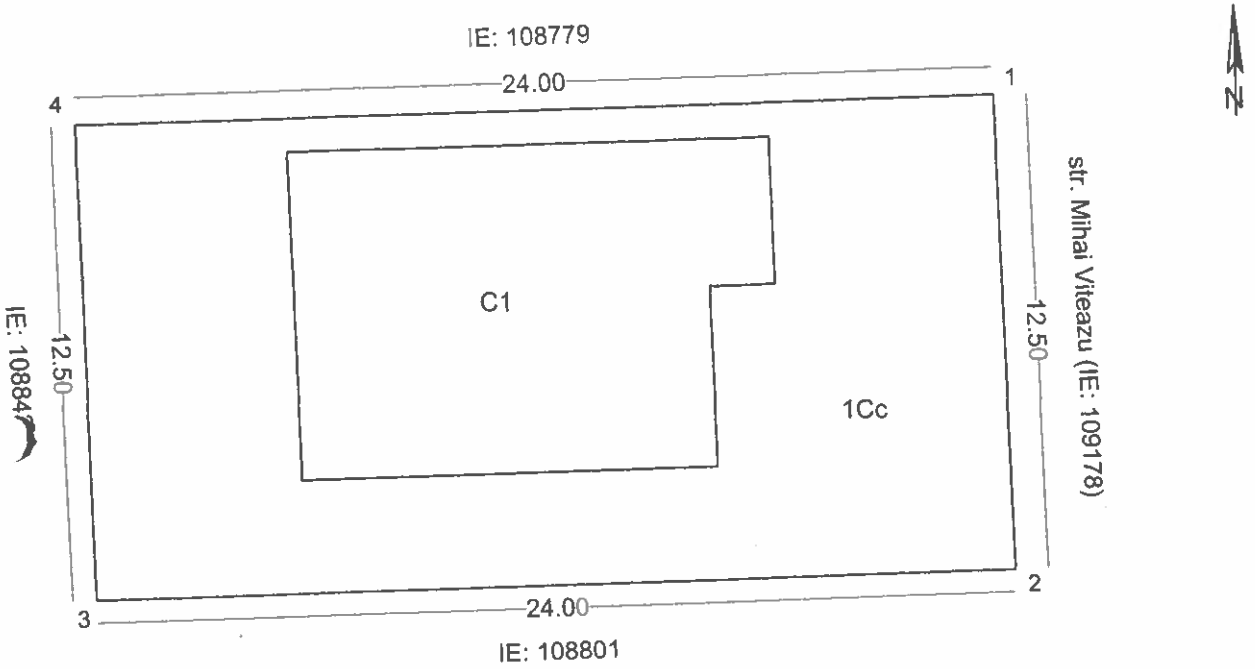
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	Camera	15.2
2	Baie	6.6
3	Bucatarie	14.8
4	Camera	15.5
5	Camera de zi	27.4
Suprafata Utila = 79.5 mp		
Suprafata Totala = 79.5 mp		

Executant	Data
Geicu Florin Cristian Categoria C, Seria RO-CT-F, Nr. 0104	septembrie 2025
Receptionat	Data

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
108834	300	Lumina str. Mihai Viteazu nr. 68 (Lot 91)
Nr. Cartea Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
108834		LUMINA



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	317242.458	785485.011
2	317229.964	785485.391
3	317229.235	785461.402
4	317241.729	785461.022

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	300	Imprejmuire: 1-2 placi si poarta metal; 2-3-4 plasa; 4-1 placi
Total		300	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	99.7	Locuinta parter; Suprafata construita desfasurata = 99.7 mp
Total		99.7	

Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp

Suprafata din act = 300 mp

Executant: GEICU FLORIN CRISTIAN Categoria C, Seria RO-CT-F, Nr. 0104 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: septembrie 2025	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data..... Stampila BCPI

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

Nr 9049/ 15.04.2025

CONTRACT DE CONCESIUNE

- **I. Părțile contractante**

Între: 1. **COMUNA LUMINA** , cu sediul în Lumina , str. Mare, nr. 170, Lumina, jud. Constanta, CIF 4671807, Cont RO61TREZ23121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Constanta, tel. 0241251828, în calitate de concedent, reprezentata prin Viceprimar cu atributii de Primar - Alexandru Ionescu, pe de o parte, și

2. **REGEP MAVIȘA - RUBIE**, cu domiciliul Lumina, str. Salciilor, nr. 15 B, județul Constanța, identificat/a prin CI seria KZ, nr. 833942, CNP 2960504134150, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de 15.04.2025, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Lumina nr. 290/19.12.2023, HCL nr. 229/17.12.2024 precum și a procesului verbal nr. 7035/ 25.03.2025, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

- **II. Obiectul contractului de concesiune**

Art. 1

Obiectul contractului este teren in suprafata de 300 mp, intravilan, str. **Mihai Viteazu, nr. 68, Lot 91,** Lumina, jud. Constanta , nr. cadastral 108834 identificat prin schița ce face parte integrantă din contract.

Terenul se concesioneaza pentru constructii cu destinatia de construire locuinta.

Termenul

Art. 2

- (1) Durata concesiunii este de 20 ani, și intră în vigoare începând cu data de 15.04.2025.
- (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 6200 **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 6200 lei/ luna.**

- **IV. Plata redevenței**

Art. 4

- (1) Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. RO61TREZ23121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Constanta sau în numerar la casieria concedentului.
- (2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului deconcesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul 2025.
- (3) Începând cu anul 2025, 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 investiţiilor, verificând respectarea obligaţiilor 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 excepţionale legate de interesul naţional 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. Obligaţiile părţilor**

Art. 7 - Obligaţiile 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 şi întreţinerii 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 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. 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 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 redevenţa 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 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 pentrudefectiunile/degradarile/distrugerile si alte asemenea si va suporta exclusiv prejudiciile create.
- (13) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.
- (14) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, terenul in mod gratuit si liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare in continuare a terenului de catre proprietarul investitiei.
- (15) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesionare în contul RO ..... În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza prezentului contract.
- (16) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrarilor sa prezinte concedentului procesul verbal de receptie a lucrarilor executate ; la 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 şi va avea grija ca prin lucrarile executate sa nu afecteze imobilele vecine.
- (20) Concesionarul are obligaţia sa asigure si sa menţină toate lucrările şi instalaţiile în buna stare de funcţionare, conform prevederilor regulamentarilor in vigoare;
- (21) Concesionarul are obligaţia de a lua toate măsurile în vederea semnalizării şi dirijării traficului rutier, atunci când intervin perturbaţii generate de execuţia unor lucrări de întreţinere, exploatare sau de alte cauze de forţa 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 - Obligaţiile concedentului

- (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul 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 apariţia 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 iniţiale stabilite în contract, dacă părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condiţiile legii;
- (3) La dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, 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 naţional 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 îşi respectă obligaţia de a depune garanţia prevăzută la art. 7 alin. 10 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere şi 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 și are drept consecința încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului.

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

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

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

(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent. Înainte de sesizarea instanței de judecata pentru decăderea din drepturi a concesionarului, concedentul este obligat sa anunțe finantatorii lucrării în vederea exercitării dreptului de a decide invocarea beneficiului substituirii concesionarului. Finantatorii vor comunica concedentului intenția lor ferma de a constitui o persoană juridică substitutoare, care va trebui sa posede capacitate financiară și 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 și își asumă totalitatea obligațiilor aferente concesiunii.

- **IX. Litigii**

Art. 12

In măsura în care partile nu ajung la o solutie pe cale amiabila, soluționarea 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 și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Lumina.
- c) Pretul rascumpararii se stabilește de comun acord intre parti iar în caz de dezacord, părțile se vor adresa instanței de judecata.

- **XI. Renuntarea la concesiune**

Art. 14

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

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

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

- in situatia in care constructia nu este inceputa, despăgubirea în sarcina concesionarului consta in contravaloarea lucrarilor executate de concedent in vederea aducerii bunului la starea fizica de la data 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 își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații banesti; in caz contrar concesionarul isi va ridica bunurile.

- **XII. Alte clauze**

Art. 15

- (1) La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare 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 parţial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziţie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca şi când astfel de dispoziţii 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 părţi .

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 şi stabili alte conditii decît cele prevăzute în prezentul document.

- **XIII. Definiţii**

Art. 19

- (1) Prin forţa majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însuşirile sale naturale, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.
- (2) Prin interes national sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes naţional, judeţean şi local.

Prezentul contract privind concesionarea terenului in suprafata de 300 mp din str. **Mihai Viteazu, nr. 68 (Lot 91),** Lumina, jud. Constanta s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, din care doua pentru concedent si unul pentru concesionar. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

Concedent **Concesionar**

Viceprimar cu atributii de Primar **REGEP MAVIŞA - RUBIE**

Ionescu Alexandru

Compartiment ADPP
Irizescu Ionelia