



PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 29692/17.12.2025

privind aprobarea studiului de oportunitate și exprimarea intenției de vânzare a terenului în suprafața de 300 mp, aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, Str Mircea cel Batran , nr. 85, CF 108781 în favoarea proprietarului construcției edificate pe acest teren

Consiliul local al Comunei Lumina întrunit în sedinta ordinara/extraordinara din data de _____, în 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:

- Raportul compartimentului de specialitate nr. 28720/05.12.2025
- Referatul de aprobare al Viceprimarului cu atributii de Primar al Comunei Lumina în calitatea sa de initiator nr.
- Studiul de oportunitate privind vânzarea terenului în suprafața de 300 mp , aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, **Str Mircea cel Batran , nr. 85, înscris în CF 108781**
- Cererea nr. **25821/03.11.2025**, depusă de concesionarul **DOBRE CLAUDIA** 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) în 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.

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

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 Se aprobă studiul de oportunitate privind vânzare a terenului în suprafața de 300 mp, aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, Str Mircea cel Batran , nr. 85, CF 108781, aflat în proprietatea privată a U.A.T. Lumina, concesionat către DOBRE CLAUDIA, conform Contractului de concesiune nr. 21275/10.11.2022 (Anexa nr. 1)



Anexa nr. 1 la HCL _____

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenului in suprafata de 300 mp, aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, Str Mircea cel Batran , nr. 85, CF 108781 in favoarea proprietarului constructiei edificate 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. 108781 aparținând domeniului privat al localității.
- **Categoria de folosință:** curți-construcții
- **Regim juridic:** teren concesiionat către DOBRE CLAUDIA prin Contractul de concesiune nr. 21275/10.11.2022

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 25 ani, în vederea edificării unei construcții cu destinația locuința

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.

În ceea ce privește oportunitatea vânzării acestui teren, acesta este justificată de nevoia permanentă de a se aduce venituri la bugetul local. La nivelul UAT Lumina este de nevoie de finanțare pentru investiții de asfaltare, extindere iluminat, rețele de alimentare cu apă și canalizare, iluminat public, renovări, reabilitări, reparații clădiri instituții publice etc. întrucât este o comună în continuă dezvoltare, cu cartiere noi, unde este nevoie de aducerea utilitatilor.

În acest sens redăm 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 plășilor refectuate 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. ”

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.

Întocmit de:
Comp. Urmărire Contracte
Nedelcu Lavinia



Nr. 29694 / 17.12.2025

RAPORTUL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE

privind vânzarea terenului în suprafața de 300 mp, aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, Str Mircea cel Batran , nr. 85 , înscris în CF 108781, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acest teren

1. Situația de fapt

În baza Contractului de concesiune nr. 21275/10.11.2022 , U.A.T. Lumina a concesiionat către **DOBRE CLAUDIA** - persoană fizică, terenul în suprafața de 300 mp situat în Comuna Lumina, Str Mircea cel Batran , nr. 85, înscris în CF 108781

Concesionarul a solicitat cumpărarea terenului în vederea consolidării dreptului de proprietate asupra construcției existente, conform cererii înregistrate la sediul Primăriei cu nr. 25821/03.11.2025.

2. Cadrul legal

- Prevederile art.363 alin (1) si (2), art 364 alin (1) si (2) în OUG 57/2019 , – **Codul administrativ** cu modificările și completările ulterioare
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- 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:

isp. Nedelcu Lavinia



nr. 2969 6/17-12-2015

REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate și exprimarea intenției de vânzare a terenului în suprafața de 300 mp, aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, Str Mircea cel Batran , nr. 85, CF 108781 în favoarea proprietarului construcției edificate pe acest teren

Obiectul proiectului

Prin prezentul proiect de hotărâre se propune **aprobarea studiului de oportunitate privind vânzarea terenului în suprafața de 300 mp, aflat în concesiune, situat în Com Lumina , Str Mircea cel Batran , nr. 85, CF 108781, aparținând domeniului privat al U.A.T.Lumina, concesiionat către DOBRE CLAUDIA în baza Contractului de concesiune nr. 21275/10.11.2022.**

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) și (2), art 364 alin (1) și (2) în OUG 57/2019 , – **Codul administrativ** cu modificările și completările ulterioare
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Preverile art.553 alin (1) și (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.**

CONSILIER LOCAL

Ali Aidar

Către Consiliu Local
Lumina,

2582/
3 11 2025.

Subsemnata: Dobze Claudia, vă rog să-mi
aprobați cererea pentru cumpărarea terenului
în suprafață de 300mp pe care îl dețin în
băștină ca urmare a cumpărării construcției
edificate pe acesta, cf. contractului de vânzare-
cumpărare nr. 1751/10.03.2025. Menționez
că terenul este situat în com. Lumina,
str. Mircea cel Bătrân, nr. 85.

28.10.2025



0721 792 336



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

PARTI:

Între subsemnații:-----

ANDREI CRISTINA, cetățean român, cu domiciliul în Sat. Lumina (Com. Lumina), Str. Ștefan cel Mare, nr. 50, Jud. Constanța, CNP 2731104135055, posesoare a CI seria KZ nr. 311758, emisă de SPCLEP Ovidiu la data de 06.10.2015, și, -----

ANDREI NICOLAE, cetățean român, cu domiciliul în Com. Lumina, Str. Ștefan cel Mare, nr. 50, Jud. Constanța, CNP 1570403135077, posesor al CI seria KZ nr. 112405, emisă de SPCLEP Ovidiu la data de 04.06.2013, **soți, căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale, prin mandatar, SANDU ROXANA-LOREDANA**, cetățean român, cu domiciliul în Sat. Lumina (Com. Lumina), Str. Cuza Vodă, nr. 19, Jud. Constanța, CNP 2880428211217, posesoare a CI seria KZ nr. 958766, emisă de SPCLEP Ovidiu la data de 15.05.2024, în baza procurii de vânzare autentificate sub nr. 653/16.04.2025 de notarul public Frangu Monica-Gabriela cu sediul biroului în comuna Lumina, jud. Constanța, în calitate de **vânzători**, -----

DOBRE CLAUDIA, cetățean român, cu domiciliul în Sat. Lumina (Com. Lumina), str. Cîmpului, nr. 69, Jud. Constanța, CNP 2680603212964, posesoare a CI seria KZ nr. 984610, emisă de SPCLEP Ovidiu, la data de 28.08.2024, **necăsătorită**, în calitate de **cumpărător**, -----

OBIECTUL CONTRACTULUI

s-a încheiat prezentul **contract de vânzare** în următoarele condiții:-----

Noi, **ANDREI CRISTINA și ANDREI NICOLAE**, prin mandatar, vindem numitei, **DOBRE CLAUDIA: construcția C1, locuința parter la stadiul fizic 30%**, situată în Comuna Lumina, strada Mircea cel Bătrân, nr. 85, jud. Constanța, cu nr. cadastral 108781-C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 108781 a loc. Lumina, în suprafață construită la sol și desfășurată de 114,30 (osutăpaisprezecemp șitreizecisécutimi) mp, **pe terenul intravilan situat în Comuna Lumina, strada Mircea cel Bătrân, nr. 85, jud. Constanța, aflat în domeniul privat al Comunei Lumina, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 300,00 (treisute) mp din acte și măsurători, înscris în Cartea Funciară nr. 108781 a loc. Lumina, cu nr. cadastral 108781**, cu vecinătățile: N – vecin: IE 108799; la S – vecin: IE 108777; E – Teren Comuna Lumina; V-str. Micea cel Bătrân, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de ing. Podeanu Mihai Bogdan, cu certificat de autorizare ANCPI Seria RO-CT-F Nr. 0097, care răspunde de exactitatea datelor (din documentația cadastrală) și de materializarea acestora în teritoriu, vizat, respectiv înregistrat la ONCGC Constanța sub nr. 204618/2025, teren asupra căruia deținem un drept de concesiune, în baza Contractului de Concesiune nr. 21275/10.11.2022 și Procesului Verbal de predare-primire nr. 21551/15.11.2022, încheiate sub semnătură privată cu Primăria Comunei Lumina.-----

Accesul la drumul public se realizează prin latura de vêts a imobilului, respectiv prin Str. Mircea cel Bătrân. -----

Dreptul de concesiune asupra terenului intravilan situat Comuna Lumina, strada Mircea cel Bătrân, nr. 85, jud. Constanța, aflat în domeniul privat al Comunei Lumina, în suprafață de 300,00 (treisute) mp din acte și măsurători, înscris în Cartea Funciară nr. 108781 a loc. Lumina, cu nr. cadastral 108781, aflat în domeniul privat al Comunei Lumina, se transmite cumpărătorului, în baza și conform dispozițiilor legale în materie incidente.--

Modul de dobândire a dreptului de proprietate/dreptul de concesiune

Construcția a trecut în proprietatea noastră, a vânzătorilor, ca bun comun, prin edificare, în baza Autorizației de construire nr. 69/17.06.2025 emisă de Primăria Comunei Lumina, recepționată parțial, conform procesului verbal de recepție parțială nr.17464/23.07.2025 emisă de Primăria Comunei Lumina, pentru care a fost emis



de înstrăinare a bunului în nicio modalitate; nu este afectat de vreun: drept de preempțiune (legal sau convențional), drept de retenție (legal sau convențional), drept de preferință; nu am constituit în favoarea altor persoane niciun fel de alte drepturi reale (proprietate, suprafață, uzufruct, uz, abitație, servitute, drepturi reale de garanție sau alte drepturi cărora legea le recunoaște acest caracter) privind acest imobil; nu face obiectul unor contracte de locațiune (închiriere ori arendare) sau comodat ori al unor promisiuni de locațiune/comodat; nu este grevat de sarcini, servituți și urmări de orice natură, conform Extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 233846/10.09.2025, eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, cu excepția dreptului de concesiune asupra terenului, înscris în favoarea vânzătorului, ANDREI CRISTINA, care se transmite cumpărătorului prin prezentul act; nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului; și garantăm împotriva oricărei evicțiuni și pentru vicii, conform dispozițiilor Codului civil;-----

- impozitele și taxele datorate către bugetul local sunt achitate, *conform Certificatelor de Atestare Fiscală nr. 472/09.09.2025 și nr. 4720/069.09.2025 eliberate de Primăria Comunei Lumina și trec de azi, data autentificării, în sarcina cumpărătorului, care suportă și onorariul notarial pentru autentificarea acestui contract.*-----

- suntem proprietari exclusivi ai imobilului (construcție) și suntem beneficiari ai dreptului de concesiune asupra terenului menționat mai sus și suntem singurele persoane îndreptățite să semneze prezentul act; -----

- dreptul de concesiune asupra terenului nu a fost retras de către autoritățile locale, fiind în posesia noastră de la data atribuirii acestuia;-----

- deținem legal, exclusiv și irevocabil, toate drepturile și autorizațiile cerute de legea română pentru perfectarea prezentului act;-----

- **Contractul de concesiune nr. 21275/10.11.2022 și Procesul Verbal de predare-primire nr. 21551/15.11.2022, încheiate sub semnătură privată cu Primăria Comunei Lumina: este valabil, nu a fost anulat sau modificat, a fost întocmite cu respectarea tuturor dispozițiilor legale în materie inciente, și nu aduce niciun prejudiciu Comunei Lumina sau altor persoane;**-----

- imobilul (construcție) nu este racordat la rețele de utilități publice;-----

- toate cheltuielile legate de folosința bunului sunt în sarcina mea, a vânzătorilor, până la data predării acestuia către cumpărător;-----

- nu doresc să îmi rezerv un drept de uz/abitație sau uzufruct asupra imobilului și nici nu doresc stipularea unei obligații de întreținere în beneficiul nostru;-----

- toate înscrisurile în baza cărora am dobândit proprietatea/folosința asupra imobilelor, precum și cele din istoricul dreptului de proprietate (*inclusiv Contractul de concesiune nr. 21275/10.11.2022 și Procesul Verbal de predare-primire nr. 21551/15.11.2022 emis de Primăria Comunei Lumina*): nu fac obiectul unor litigii, de nicio natură, pe rolul instanțelor de judecată, sunt valabile, nu au fost modificate/anulate ori, după caz, nu au făcut obiectul contestării, nu li s-a refuzat viza de legalitate de către autoritățile competente (dacă este cazul), au fost întocmite cu stricta respectare a tuturor dispozițiilor legale în vigoare și nu au adus niciun prejudiciu, de nicio natură vreunei persoane;-----

- pentru toate transmiterile de drepturi reale ce au avut loc în legătură cu bunul ce face obiectul derivat al prezentului contract, au fost plătite toate obligațiile pecuniare (preț, sultă etc) și solicit, în mod expres, încheierea prezentului înscris, cunoscând și declarând aceste aspecte; -----

- nu suntem persoane înregistrată fiscal ca plătitoare de TVA, nu datorăm TVA pentru această tranzacție și nu realizăm activități economice în scopul obținerii de venituri cu caracter de continuitate; în caz contrar urmând a răspunde potrivit prevederilor legale, fără să avem vreo pretenție de vreo natură față de cumpărător, cu privire la cota de TVA stabilită de autoritățile competente;-----

- cunoaștem faptul că declarațiile cocontractantului din prezentul înscris sunt adevărate, făcând, în prealabil, toate diligențele pentru verificarea acestora;-----

Ne obligăm să predăm cumpărătorului toate titlurile și documentele deținute, cu privire la proprietatea și folosința bunului.-----



proprietate/dreptului de concesiune asupra imobilului, pe care le înțeleg în întregime și preiau, dacă este cazul, toate drepturile și obligațiile ce-i revin proprietarului imobilului, stipulate, prin convenția părților/în altă modalitate, în înscrisurile din dobândirea și istoricul dreptului de proprietate/folosință și orice alte înscrisuri (autorizații, acte administrative/alte asemenea etc);-----

- am verificat, examinat și am luat cunoștință de starea imobilului (inclusiv, de starea tehnică), forma, amplansamentul imobilului și căile de acces, acestea, fiind în conformitate cu schițele de plan cadastrale; *și le consider adecvate cerințelor mele din toate punctele de vedere, fără excepții*; -----

- pentru cazul în care bransamentul/infrastructura utilităților (apă, canalizare, energie electrică, gaze) tranzitează imobilul achiziționat prin prezentul înscris (alee și/sau imobil principal), în mod expres imi exprim acordul pentru realizarea bransamentului / racordurilor la conductele / infrastructura/ rețelele utilităților publice care tranzitează imobilul (alee și/sau imobil principal), *de către proprietarii/posesorii imobilelor învecinate*.-----

- cunosc faptul că declarațiile cocontractantului din prezentul înscris sunt adevărate, făcând, în prealabil, toate diligențele pentru verificarea acestora;-----

Noi, vânzătorii, *prin mandat*, declarăm că am predat cumpărătorului toate documentele pe care le deținem și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată, iar, eu, cumpărătorul, declar că am primit aceste înscrisuri.-----

PUBLICITATE. Dispoziții finale.

Noi, părțile, *prin mandat și în nume propriu*, declarăm că prețul este cel real și am luat cunoștință de dispozițiile Codului civil referitoare la seriozitatea și sinceritatea prețului, de dispozițiile legale privind evaziunea fiscală și de dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, dispozițiile Legii nr. 151/2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice și dispozițiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată; suma de bani reprezentând prețul vânzării are o proveniență legală. Acest înscris nu are ca scop fraudarea creditorilor noștri și nu are caracter de speculă.-----

Noi, părțile, *prin mandat și în nume propriu*, ne obligăm să facem declarațiile fiscale și înregistrările cerute de lege, în termen de 30(treizeci) zile de la data autentificării acestui act, la administrația financiară competentă.-----

Conform mențiunilor din extrasul de carte funciară pentru autentificare, indicat în cuprinsul prezentului înscris, nu rezultă că imobilul ar intra sub incidența Legii nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, Ordonanței Guvernului României nr. 43/2000 republicată, Legii nr. 258/2006 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.-----

Subsemnatele părți, *prin mandat și în nume propriu*, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit cuprinsul acestuia, notarul explicându-ne conținutul și efectele juridice, suntem de acord cu conținutul acestuia astfel cum a fost redactat și stăruim la autentificare întrucât clauzele au fost negociate de noi și exprimă voința noastră, acceptăm toate clauzele acestui înscris, ne asumăm întreaga răspundere pentru veridicitatea declarațiilor inserate în conținutul actului, declarațiile inserate în conținutul actului sunt reale, iar în caz de litigiu, evicțiune sau orice altă neînțelegere ce s-ar ivi din rea-credința noastră sau din alte declarații/acte false în legătură cu acest act, nu vom avea nicio pretenție, de nicio natură față de notarul public care a autentificat actul și exoneram notarul public de orice răspundere drept pentru care semnăm mai jos.-----

Menționăm că în exprimarea consimțământului nu am fost influențați sau constrânși, sens în care ne exprimăm acordul liber și în cunoștință de cauză.-----

Declarăm că, în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și ale Legii notarilor publici și a activității notariale nr.



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL FRANGU MONICA-GABRIELA
Licența de funcționare nr. 45/27.02.2022
Sediul: Com. Lumina, Str. Năvodari Nr. 41, Jud. Constanța
Tel./Fax: 0241251079/0241836094 E-mail: notar@frangu.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1751

Anul 2025 Luna septembrie Ziua 10

În fața mea, Frangu Monica-Gabriela, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

SANDU ROXANA-LOREDANA, cu domiciliul în Sat. Lumina (Com. Lumina), Str. Cuza Vodă, nr. 19, Jud. Constanța, CNP 2880428211217, identificat cu CI seria KZ nr. 958766, emisă de SPCLEP Ovidiu la data de 15.05.2024, *în calitate de mandatar al ANDREI CRISTINA*, cetățean român, cu domiciliul în Sat. Lumina (Com. Lumina), Str. Ștefan cel Mare, nr. 50, Jud. Constanța, CNP 2731104135055, posesoare a CI seria KZ nr. 311758, emisă de SPCLEP Ovidiu la data de 06.10.2015, și **ANDREI NICOLAE**, cetățean român, cu domiciliul în Com. Lumina, Str. Ștefan cel Mare, nr. 50, Jud. Constanța, CNP 1570403135077, posesor al CI seria KZ nr. 112405, emisă de SPCLEP Ovidiu la data de 04.06.2013, în baza procurii de vânzare autentificate sub nr. 653/16.04.2025 de notarul public Frangu Monica-Gabriela cu sediul biroului în comuna Lumina, jud. Constanta,

DOBRE CLAUDIA, cu domiciliul în Sat. Lumina (Com. Lumina), str. Cîmpului, nr. 69, Jud. Constanta, CNP 2680603212964, identificat cu CI seria KZ nr. 984610, emisă de SPCLEP Ovidiu, la data de 28.08.2024, *în nume propriu*,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

Întemeiul art. 12, lit. b, din Legea nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Taxele au fost calculate la valoarea imobilului calculată conform Studiului de Piață întocmit de Camera Notarilor Publici Constanta de 64.376,00 lei.

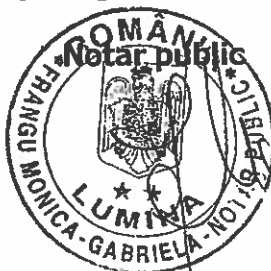
S-a perceput de la vânzători **impozit** pe venitul din transferul proprietății imobiliare, în baza Codului fiscal, **de 1932,00 lei (32.188 lei X3%=966 lei, 32.188 lei X3%=966 lei)**, cu op/2025.

S-a perceput **tarif ANCPI de 97,00 + 120,00 lei** cu chit/2025.

S-a perceput **onorariul total de 1694,00 lei** (din care TVA în valoare de 294,00 lei), cu chit. seria FM nr. 7418/2025.

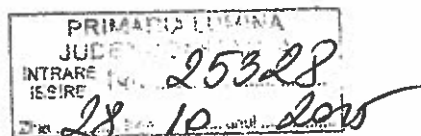
Notar Public
s.s. Frangu Monica-Gabriela

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Frangu Monica-Gabriela, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



APROB: ADMITEREA

INVESTITOR: DOBRE CLAUDIA



PROCES VERBAL DE RECEPTIE

La terminarea lucrarilor

Privind executia lucrarilor de constructii aferente investitiei **COSTRUIRE LOCUINTE PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**, lucrari executate in cadrul contractului nr. Din , incheiat intre **REGIE PROPRIE**

1. **Imobilul care face obiectul investitiei se identifica dupa cum urmeaza:**
 - Adresa administrativa: **STR. MIRCEA CEL BATRAN, NR. 85, COMUNA LUMINA, JUDETUL CONSTANTA**
 - Numar cadastral/numar topografic: **108781**
 - Numar carte funciara: **108781**
2. **Lucrarile au fost executate in baza Autorizatiei de Construire nr. 69, eliberata de PRIMARIA LUMINA la data de 17.06.2025, cu valabilitate pana la data: 24 LUNI:**
3. **Comisia de receptie:**
 1. Presedinte (nume si prenume) **DOBRE CLAUDIA**

Membri (nume si prenume, autoritatea publica care i-a desemnat):

2. **ING. PLUTEANU IULIAN**
3. **ING. ILISOI AUREL**
4. **REPREZENTANT PRIMARIE LUMINA: ARH. ANCAU GEORGIANA**

4. **Au mai fost prezenti (nume si prenume, calitatea, semnatura):**

1. Executant: **REGIE PROPRIE**
2. Proiectant general: **ARG. LUPU MIHAI COSMIN**

5. **Secretariatul a fost asigurat de DUMITRESCU DANUT MARIAN, diriginte de santier autorizat in domeniul/domeniile: 2.4, 3.1, 6.1, autorizatie nr. 00018519**
6. **Constatarile comisiei de receptive la terminarea lucrarilor:**
 - 6.1. **Capacitati fizice realizate: CONFORM A.C.**
 - 6.2. **Nu au fost remediate aspectele consemnate in Procesul – Verbal de suspendare a procesului de receptie la terminarea lucrarilor, inclusive cele rezultate in urma expertizelor tehnice, ridicarilor topografice, incercarilor suplimentare, probelor, masuratorilor si altor teste solicitate, in termenul de remediere, cuprinse in lista din anexa nr. 1 la prezentul proces – verbal: NU ESTE CAZUL**
 - 6.3. **Nu au fost realizate masurile prevazute in avizul de securitate la incediu si in documentatia de executie din punct de vedere al prevenirii si al stingerii incendiilor, cuprinse in lista din anexa nr. 2 la prezentul proces – verbal: NU ESTE CAZUL**
 - 6.4. **Lucrarile cuprinse in lista din anexa nr. 3 la prezentul proces – verbal prezinta vici care nu pot fi inlaturate si care prin natura lor implica nerealizarea uneia sau a**

mai multor cerinte fundamentale, caz in care se impun expertize tehnice, reproiectari, refaceri de lucrari si altele: **NU ESTE CAZUL**

6.5. Valoarea finala a lucrarilor executate este de **182 303,6** (lei, cu si fata TVA):

6.6. Perioada de garantie: -

6.7. Alte constatari, inclusiv ca urmare a solicitarilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit constructia, se constata ca lucrarile nu respecta autorizatia de construire, reprezentantul autoritatii administratiei publice competente care a emis autorizatia de construire/desfiintare, al Inspectoratului de Stat in Constructii - I.S.C., al directiilor judetene pentru situatii de urgenta propun respingerea receptiei etc.): **NU ESTE CAZUL**

7. In urma constatarilor facute, comisia de receptie decide:

X admiterea receptiei la terminarea lucrarilor;

☐ respingerea receptiei la terminarea lucrarilor;

8. Comisia de receptie motiveaza decizia luata prin: **EXECUTAREA LUCRARILOR CONFORM AC, INTOCMIREA CARTII TEHNICE.**

9. Comisia de receptie recomanda luarea urmatoarelor masuri: **URMARIREA COMPORTARII IN TIMP A CONSTRUCTIEI**

10. Prezentul proces - verbal, continand 2 file si - anexe numerotate, cu un total de 2 file, a fost incheiat in doua exemplare.

11. Alte mentiuni

NU SUNT

Comisia de Receptie

1. Presedinte DOBRE CLAUDIA

Membri:

2. ING. PLUTEANU IULIAN

3. ING. ILISOI AUREL

Alti participant

1. Proiectant: LUPU MIHAI COSMIN

2. Executant: DOBRE CLAUDIA

3. Arh. ANCAU GEORGIANA

4. Diriginte santier: DUMITRESCU DANUT MARIAN

ROMANIA-M.D.R.T. I.S.C.
DUMITRESCU DANUT MARIAN
DIRIGINTE DE SANTIER
AUT NR 00018519
DOMENII / SUBDOMENII
2.4; 3.1; 6.1

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 13786 din 17.06.2025.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 69 din 17.06.2025

Ca urmare a cererii adresate de ANDREI CRISTINA
CNP 2731104135055 cu domiciliul / sediul în județul CONSTANȚA, municipiu
LUMINA / oras / comuna sat sectorul cod poștal strada STEFAN CEL MARE nr 50
bl. sc. et. ap. bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail înregistrată la nr. 13786 din
12.06.2025.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN

- pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CONSTANȚA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul cod poștal
strada MIRCEA CEL BATRAN nr 85 sc. et. ap
Cartea funciară 108781
Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral 108781

- lucrări în valoare de 171353.6 + 10950 lei

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

VICEPRIMAR CU ATRIBUTII DE PRIMAR,

IONESCU ALEXANDRU



SECRETAR,

Bratianu Viorel Florin

ARHITECT SEF*,
Intocmit,
Ancu Georgiana

Taxa de autorizare în valoare de 1.000,00 lei a fost achitată conform chitanței nr. 8304 din 18.06.2025.
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de însoțită de 1 exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității:
Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.



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

Nr.cerere	204618
Ziua	14
Luna	08
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE

(Actualizare date imobil)

Domnului/Doamnei ANDREI NICOLAE
Domiciliul Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Al Crinului, Nr. 4, Bl. 59, Sc. B, Et. 3,
Ap. 33

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **204618** din data **14-08-2025**, vă informăm:

Inspector
MIRELA STOIAN



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108781 Lumina

Nr. cerere	204618
Ziua	14
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193105056



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MIRCEA CEL BATRAN, Nr. 85

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108781	300	Teren neimprejmuit; Imobil neimprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	108781-C1	Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MIRCEA CEL BATRAN, Nr. 85	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:114.3 mp; S. construita desfasurata:114.3 mp; Locuinta parter-construcție nefinalizata (stadiu fizic 30%); Suprafata construita desfasurata S=114.3mp; Edificata la stadiul fizic de 30% in anul 2025.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
178873 / 19/11/2021		
Act Administrativ nr. 115, din 29/07/2021 emis de Consiliul Local Lumina; Act Administrativ nr. 12977, din 23/08/2021 emis de Primaria Lumina; Act Administrativ nr. 13299, din 26/08/2021 emis de Primaria Lumina;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA LUMINA, DOMENIU PRIVAT		
204618 / 14/08/2025		
Act Administrativ nr. 18468, din 05/08/2025 emis de Primaria Comunei Lumina; Act Administrativ nr. 18539, din 06/08/2025 emis de Primaria Comunei Lumina; Act Administrativ nr. 18539, din 06/08/2025 emis de Primaria Comunei Lumina; Act Administrativ nr. 17464, din 23/07/2025 emis de Primaria Comunei Lumina;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra constructiei C1 (stadiu fizic 30%), dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) ANDREI NICOLAE		
2) ANDREI CRISTINA		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
204618 / 14/08/2025		
Act Administrativ nr. 21275, din 10/11/2022 emis de Primaria Comunei Lumina; Act Administrativ nr. 18539, din 06/08/2025 emis de Primaria Comunei Lumina;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) ANDREI CRISTINA		

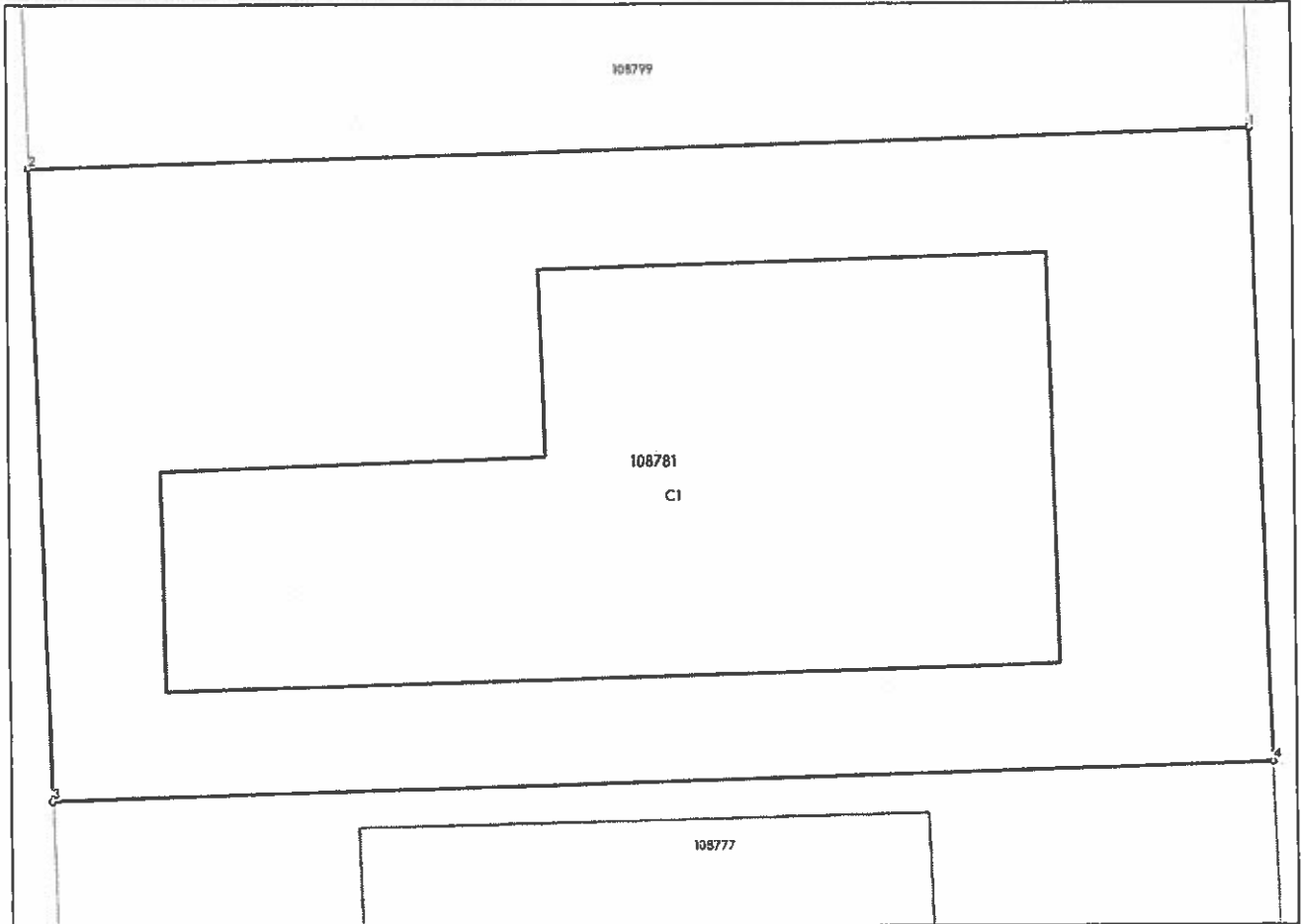
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108781	300	Imobil neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	300	-	-	-	Imobil neîmprejmuit.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108781-C1	construcții de locuințe	114,3	Cu acte	S. construită la sol:114.3 mp; S. construită desfasurată:114.3 mp; Locuința parter-construcție nefinalizată (stadiu fizic 30%); Suprafața construită desfasurată S=114.3mp; Edificată la stadiul fizic de 30% în anul 2025.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.0
2	3	12.5

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	24.0
4	1	12.501

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 1930 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.1/12-08-2025 în suma de 1930, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 261, 263.

Data soluționării,
28-08-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MARIUS GARBA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100193105056

Incheiere Nr. 204618 / 14-08-2025

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

Dosarul nr. 204618 / 14-08-2025

INCHEIERE Nr. 204618**Registrator: DIANA VASU****Asistent: MARIUS GARBA**

Asupra cererii introduse de ANDREI NICOLAE privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.21275/10-11-2022 emis de Primaria Comunei Lumina;
- Act Administrativ nr.18468/05-08-2025 emis de Primaria Comunei Lumina;
- Act Administrativ nr.17464/23-07-2025 emis de Primaria Comunei Lumina;
- Act Administrativ nr.18539/06-08-2025 emis de Primaria Comunei Lumina;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 1930 lei, cu documentul de plata:

- Ordin de plata cont OCPI nr.1/12-08-2025 in suma de 1930
- pentru serviciul avand codul 232, 261, 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 108781, inscris in cartea funciara 108781 UAT Lumina avand proprietarii: COMUNA LUMINA in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale si:
- inscrierea constructiei C1- Locuinta parter-constructie nefinalizata (stadiu fizic 30%) in partea A1.1
- modificarea categoriei de folosinta a terenului din " arabil " in " curti constructii "
- modificarea adresei postale a imobilului din "Lumina, Strada: MIRCEA CEL BATRAN, Numar: 85 (lot 79)" in "Lumina, Str MIRCEA CEL BATRAN, Nr. 85" asupra A.1, A1.1 sub B.2 din cartea funciara 108781 UAT Lumina;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE asupra constructiei C1 (stadiu fizic 30%) mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea ANDREI NICOLAE, ANDREI CRISTINA, sub B.3 din cartea funciara 108781 UAT Lumina;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE asupra A.1 in favoarea ANDREI CRISTINA, sub C.1 din cartea funciara 108781 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica părților:

ANDREI NICOLAE
PODEANU MIHAI-BOGDAN
ANDREI CRISTINA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

03-09-2025

Registrator,

DIANA VASU

Asistent Registrator,

MARIUS GARBA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

***) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP**

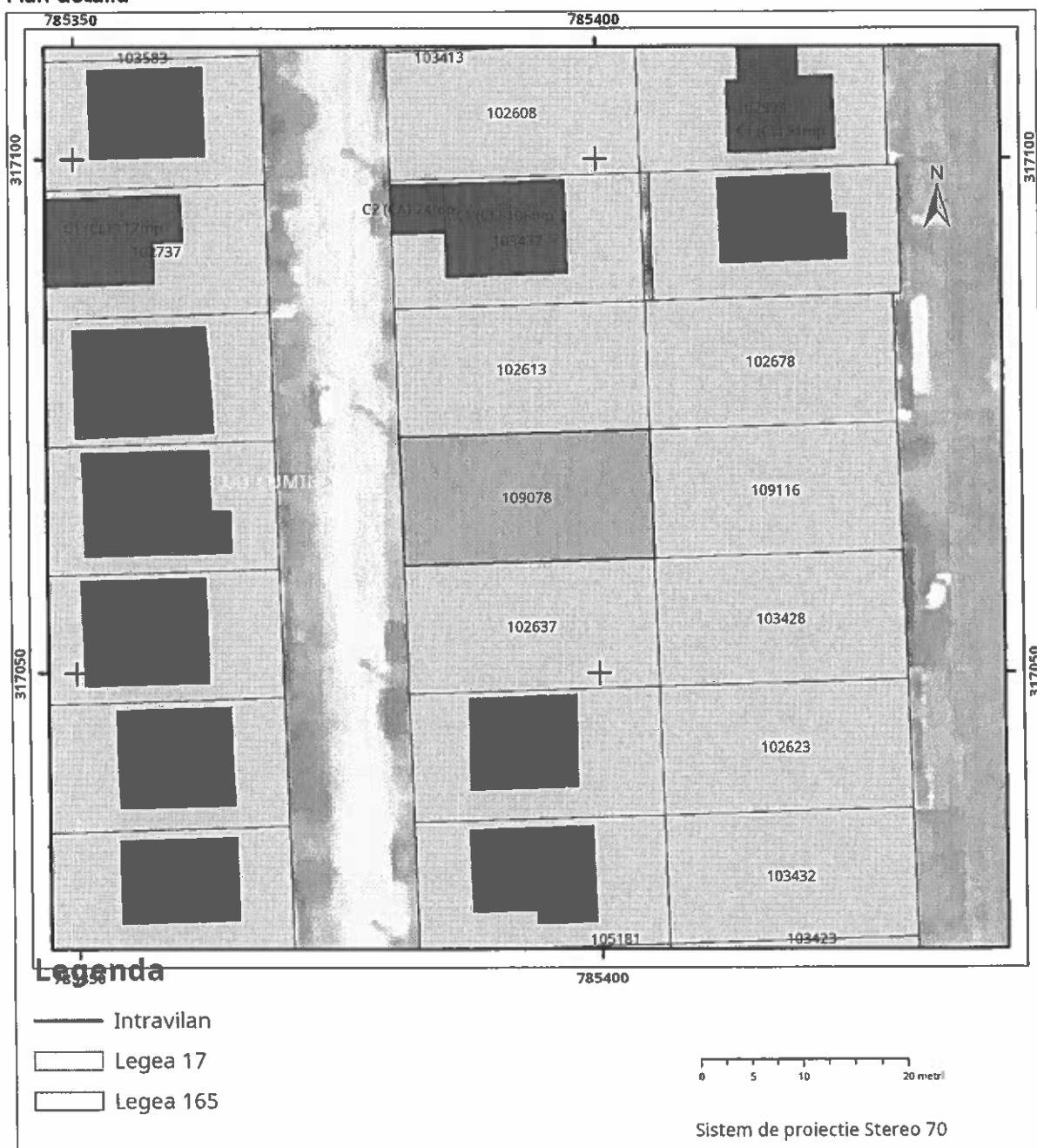


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

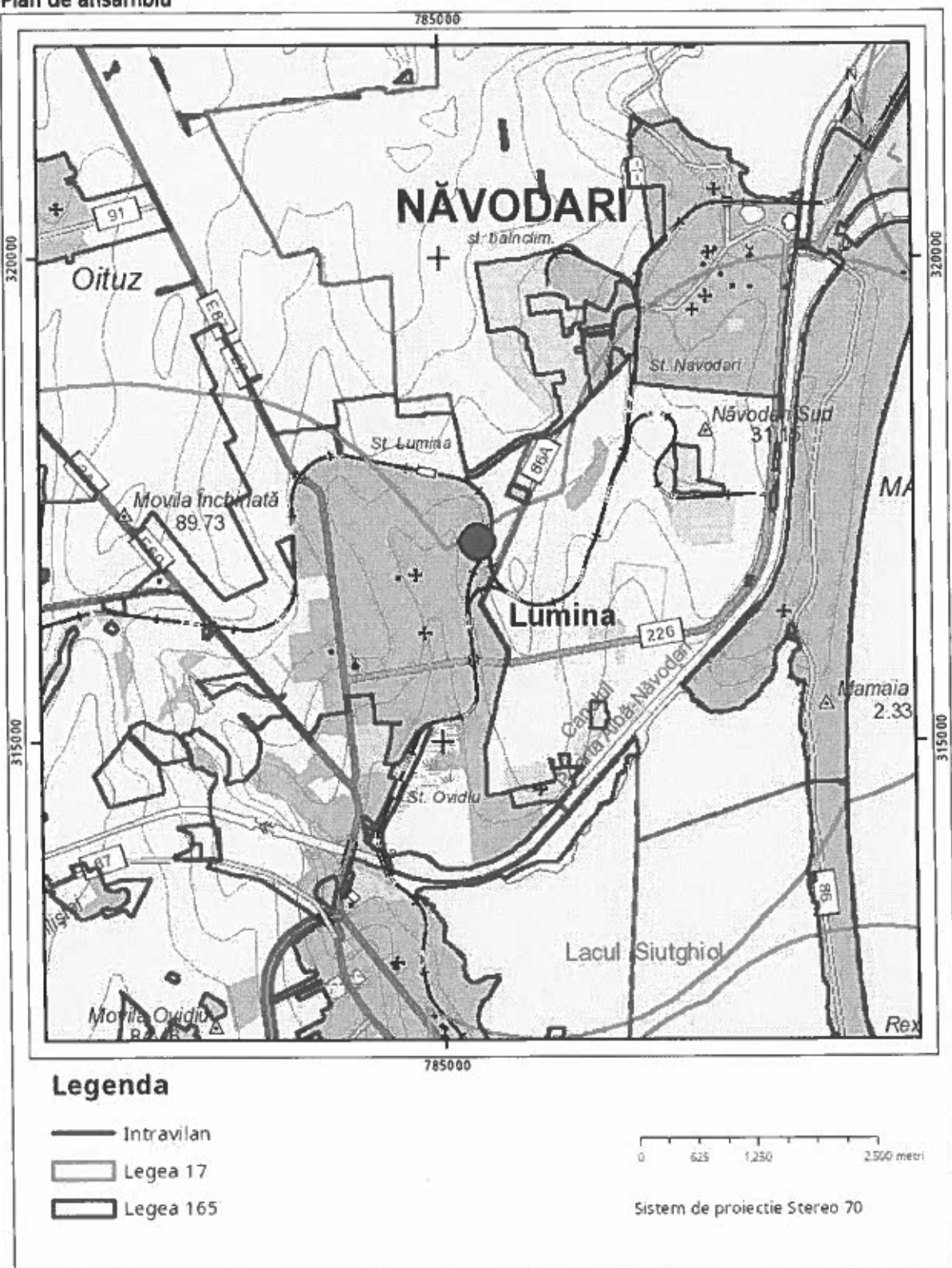


Nr.cerere	150876
Zlua	05
Luna	09
Anul	2023

Teren: 300 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 31-08-2022
Data și ora generării: 05-09-2023 11:00

COMUNA LUMINA	
JUDET CONSTANTA	
INTRARE	nr. 21275
IESIRE	
Zila	10 Luna 11 Anul 2022

~ 1 ~

*Intat la prog
nou.*

Jureghat

CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat la sediul unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina

CAPITOLUL I. PARTILE CONTRACTANTE :

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA LUMINA, judetul Constanta, reprezentata legal prin primar- **CHIRU DUMITRU** , cu sediul in comuna Lumina, strada Mare nr. 170, judetul Constanta, cod de identificare fiscala 4671807 , cod IBAN RO 61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Constanta, in calitate de concedent,
și

ANDREI CRISTINA având CNP 2731104135055, domiciliat in Str.Stefan cel Mare, nr. 50, Com. Lumina, Judetul Constanta, in calitate de concesionar,

In temeiul Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a Hotararii nr.39/28.02.2022 adoptata de Consiliul local al comunei Lumina precum si a raportului procedurii nr.17616/28.09.2022, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune consta in concesionarea terenului intravilan in suprafata de **300 mp**, situat in **Comuna Lumina , Str. Mircea cel Batran nr. 85 (lot 79)**, numar cadastral **108781**, inscris in cartea funciara **nr.108781** ce face parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina.

Terenul se concesioneaza in vederea edificarii de – constructie locuinta

(2) Obiectivele concedentului :

- a) Concesionarul are obligatia de a obtine autorizatia de construire in termen de 1(un) an de la data semnarii contractului de concesiune.
- b) Concesionarul obligatia ca in termenul de valabilitate al autorizatiei de construire sa edifice pe terenul concesionat o constructie cu destinatia locuinta in proportie de 80%, adica pereti exteriori, pereti interiori si acoperis, conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept

c) In cazul incetarii contractului de concesiune pentru neplata redeventei timp de 6 luni consecutiv, cu respectarea dispozitiilor legale in materie fiscala concesionarul va intra sub incidenta prevederilor legale privind executarea fiscala, urmand a face obiectul procedurilor fiscale pentru recuperarea prejudiciului creat de catre concesionar.

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

Art. 2(1)Durata concesiunii este de 25 de ani.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata a prelungirilor sa nu depaseasca 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, si produce efecte incepand de la data semnarii lui.

CAPITOLUL IV. REDEVENTA CONCESIUNII :

Art. 3 (1)Redeventa este de 1500 lei / luna pentru intreaga suprafata de teren , ce se va indexa anual , conform legislatiei in vigoare , fara a fi necesara aditionarea contractului

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENTEI :

Art. 4(1) Plata redeventei se face prin contul concedentului nr. RO61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Constanta sau in numerar la casieria concedentului.

(2) Plata redeventei datorate va face prin Ordin de plata in contul proprietarului (Comuna Lumina) RO61TREZ23121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Constanta sau la casieria Primariei Lumina, in baza facturilor emise trimestrial, in prima luna a fiecarui trimestru, respectiv: ianuarie, aprilie, iulie, octombrie, plata putand fi efectuata oricand pe parcursul trimestrului, termenul scadent fiind ultima zi lucratoare din ultima luna a fiecarui trimestru, respectiv martie, iunie, septembrie, decembrie.

(4) Pentru neplata la timp a sumelor datorate conform art. 3, 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.

(5) Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 6 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

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

CAPITOLUL VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI :

Art. 5(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. 1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu min 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

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

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afara de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, situație în care concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(7) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(8) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

CAPITOLUL VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art. 6 (1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată,

concesionarul dobandeste dreptul de a exploata, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate privata ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent, respectiv edificarea unei constructii cu destinatia de locuinta.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si scopului stabilit de parti prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(3) Concesionarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat sa suporte cresterea sarcinilor legate de executia obligatiilor sale, in cazul in care aceasta crestere rezulta in urma :

- a) unei masuri dispuse de o autoritate publica ;
- b) unui caz de forta majora sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.

(6) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul are obligatia sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a bunurilor proprietate privata care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la valoarea si in modul stabilit in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(8) La incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul este obligat sa restituie, pe baza de proces-verbal, in deplina proprietate si liber de orice sarcina, bunul concesionat.

(10) In conditiile incetarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata din alte cauze decat prin ajungere la termen, forta majora sau caz fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate privata, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestora de catre concedent.

(11) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminente producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarei bunului.

CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 7. Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii :

7.1 la expirarea duratei initiale stabilita in contractul de concesiune, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege ;

7.2 in cazul in care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent ;

7.3 in cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, astfel :

a) in situația in care construcția nu este începută - cu plata unei despăgubiri in sarcina concesionarului, reprezentând contravaloarea lucrărilor executate in vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării. Concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplină proprietate, in mod gratuit și liber de orice sarcini, bunul imobil concesionat.

b) in situația in care construcția este începută - se vor aplica prevederile art. 581 Cod civil referitoare la accesiunea imobiliară artificială, caz in care consiliul local va decide la momentul respectiv dacă va solicita instanței înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției in cartea funciara, cu respectarea prevederilor art. 581 lit. a) Cod civil sau va solicita instanței obligarea concesionarului la cumpărarea imobilului concesionat in condițiile art. 581 lit. b) Cod civil.

7.4 in cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar ;

7.5 la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau in cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unei despăgubiri ;

CAPITOLUL IX. RADIEREA DIN CARTEA FUNCIARA A DREPTULUI DE CONCESIUNE

Art. 8 Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune se face astfel :

a) In cazul încetării contractului in situația prevăzută la art. 7 pct. 7.1, concesionarul va putea cumpara imobilului concesionat, la valoarea stabilită printr-un nou raport de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat in condițiile legii, situație in care se va avea in vedere pretul terenului la data cumpărării acestuia, și nici decum pretul de la data încheierii prezentului contract ;

b) In cazul încetării contractului in situația prevăzută la art. 7 pct. 7.2, radierea din cartea funciara se efectuează in baza actului de denunțare unilaterală sau in baza hotărârii judecătorești definitive ;

c) In cazul încetării contractului in situațiile prevăzute la art. 7 pct. 7.3 și pct. 7.4, radierea din cartea funciara se va face in baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului ;

d) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 7 pct. 7.5, radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de renuntare la concesiune a concesionarului ;

CAPITOLUL X. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DECONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

Art. 9 La incetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea contractului, vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

a) bunuri de retur – terenul intravilan concesionat reintra in patrimoniul concedentului

b) bunuri proprii – bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii, precum si constructiile edificate pe terenul concesionat. In cazul prevazut la art. 1 alin. 2) lit. b) din contract, constructiile edificate intra sub incidenta acestor dispozitii.

CAPITOLUL XI. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU

Art. 10 Responsabilitatea privind obtinerea si detinerea de avize, autorizatii si acorduri de mediu, conform legislatiei in vigoare, pentru activitatile ce fac obiectul prezentului contract, este in sarcina concesionarului, incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

CAPITOLUL XII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA :

Art. 11.1 Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in contractul de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

ART. 11.2 Forta majora apara de raspundere in conditiile legii.

CAPITOLUL XIII. LITIGII :

Art 12 (1) Pentru orice litigiu aparut in derularea contractului de concesiune, partile vor incerca solutionarea amiabila a acestuia.

(2) In caz de neintelegeri, competenta de solutionare a litigiului apartine tribunalului in a carei raza teritoriala este situat sediul concedentului, potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ

CAPITOLUL XIV. ALTE CLAUZE

Art. 13.1 In cazul in care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nula, inaplicabila sau ilegala partial sau total, nelegalitatea sau

nevalabilitatea lor nu va afecta nicio alta dispozitie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca si cand astfel de dispozitii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevazute.

13.2 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul ambelor parti, in scris, prin act additional, insusit sub semnatura si parafa.

13.3 In situatia in care, la termenul de incetare a concesiunii vor aparea alte reglementari legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, partile contractante vor putea negocia si stabili alte conditii decat cele prevazute in prezentul contract.

CAPITOLUL XV.DEFINITII

Art. 14 – 1 Prin forta majora in sensul prezentului contract de concesiune se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

14.2 Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia concesionarului, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

CAPITOLUL XVI.DISPOZITII FINALE

Art. 15.1 Prezentul contract de concesiune se completeaza cu prevederile Codului civil si ale Codului administrativ.

Art. 15.2 Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in trei exemplare originale, din care un exemplar pentru concesionar si doua exemplare pentru concedent , astazi 10.11.2022, data semnarii lui, la sediul unitatii administrativ teritoriale comuna Lumina, judetul Constanta.

CONCEDENT
UAT COMUNA LUMINA
PRIMAR
CHIRU DUMITRU



CONCESIONAR
ANDREI CRISTINA

Intocmit
Jukovschi Anca Rodica