



Proiect de HOTĂRÂRE nr. 14260/19.06.2026

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Parcarii de trafic greu situată în Lumina, strada Soseaua Tulcei, nr. 122 A, comuna Lumina, județul Constanta, aflată în domeniul public al comunei Lumina

Consiliul Local Lumina, întrunit în ședință ordinară, în data de

Având în vedere referatul de aprobare nr. 14263/19.06.2026, raportul compartimentului administrarea domeniului public și privat nr. 14265/19.06.2026 precum și avizul comisiilor de specialitate;

Raportul de evaluare nr. 4361/22.04.2026;

În baza art. 108 lit. c), art. 287 lit. b), art. 297 alin. 1 lit. c), art. 312 alin. (3) și art. 333, 334 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Art. 1777 – 1850 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

- Art. 20, alin. (1), lit. „b” și „e” din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 133, alin. (1), 139, alin. (1) și (3), art. 196, alin. (1), lit. „a” 129 alin. (1) lit. c), alin. (6) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică a Parcării de trafic greu situată în Lumina, strada Soseaua Tulcei, nr. 122 A, comuna Lumina, județul Constanta, în suprafața de 7500 mp, aflată în domeniul public al comunei Lumina înscrisă în cartea funciară a comunei Lumina sub nr. 110086 (anexa 1 la prezenta hotărâre de consiliu), compusă din:

- Anexa – cabina portar suprafața construită 53 mp nr. cad. 110086 – C1 – valoare de inventar 108,64 mii lei
- Platforma betonată 6726 mp, nr. cad. 110086 – C2 – valoare de inventar 3177,38 mii lei
- Teren aferent 7500 mp nr. cad. 110086 – categorie de folosință curți construcții, valoare de inventar 841,64 mii lei, în scopul utilizării conform destinației – respectiv parcare.



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



Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare nr. 4361/22.04.2026 (anexa 2 la prezenta hotarare de consiliu) si se stabileste prețul minim de pornire al licitației, la valoarea 9 990 lei/ luna, pentru intregul obiectiv. Pretul documentatiei de participare este de 1000 lei. Garantia de participare este de 19 980 lei.

Art. 3. Se aprobă documentația pentru atribuire, prin licitație publică, organizată în condițiile legii, a contractului de închiriere și modelul de contract, conform anexei nr. 3.

Art. 4. Durata contractului de închiriere este de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire cu acordul Consiliului Local Lumina.

Art. 5. (1) Compartimentele de specialitate ale Consiliului Local Lumina vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Un exemplar din prezenta hotărâre se va comunica Institutiei Prefectului Judetului Constanta, in vederea verificarii legalitatii actelor si va fi adus la cunostinta publica prin grija secretarului general al comunei Lumina.

Initiator,

Avizat de legalitate,

Primar

Secretar general al comunei Lumina

Mantea Daniel Emilian

Bratianu Viorel Flori



100190318741

Incheiere Nr. 139446 / 11-06-2025



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

ANEXA A
ANEXA 1

Dosarul nr. 139446 / 11-06-2025

INCHEIERE Nr. 139446

Registrator: VIOREL OLTEANU

Asistent: IULIANA PUSCASU

Asupra cererii introduse de COMUNA LUMINA privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.12499/27-05-2025 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.12970 - ADEVERINTA NOMENCLATOR/02-06-2025 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.34000/13-02-2025 emis de OCPI CONSTANTA;
- Act Administrativ nr.12970 - ACORD INTABULARE/02-06-2025 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.318 - EXPERTIZA TEHNICA/26-05-2025 emis de ING. BARBU EUGEN;
- Act Administrativ nr.3013/02-06-2025 emis de PRIMARIA LUMINA;

tariful achitat in suma de 499 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.34753/11-06-2025 in suma de 499

pentru serviciul avand codul 261

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 110086, inscris in cartea funciara 110086 UAT Lumina avand proprietarii: COMUNA LUMINA in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1, A1.2 in favoarea COMUNA LUMINA, sub B.3 din cartea funciara 110086 UAT Lumina;
- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale privind descrierea in partea A1.1, A1.2 a constructiilor: C1 - Cabina portar (53 mp), C2 - Platformă betonată (6.726 mp) si intabularea sub B.3 a dreptului de proprietate asupra acestora in favoarea COMUNA LUMINA asupra A.1, A1.1, A1.2 sub B.2 din cartea funciara 110086 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA LUMINA

LUPASCU MARIAN

*) 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,

01-07-2025

Registrator,

VIOREL OLTEANU

Asistent Registrator,

IULIANA PUSCASU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 76 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 CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110086 Lumina

Nr. cerere	139446
Ziua	11
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190318741



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Sos tulcei, Nr. 122 A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110086	7.500	Teren împrejmuit; IMOBIL ESTE ÎMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA ÎNTRE PUNCTELE: 1-2-3-4; IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE ÎNTRE PUNCTELE: 4-5; IMOBIL NEÎMPREJMUIT ÎNTRE PUNCTELE: 5-1.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	110086-C1	Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Sos tulcel, Nr. 122 A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:53 mp; CABINA PORTAR EDIFICATA ÎN ANUL 2011
A1.2	110086-C2	Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Sos tulcei, Nr. 122 A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6726 mp; S. construita desfasurata:6726 mp; PLATFORMA BETONATA EDIFICATA ÎN ANUL 2011

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34000 / 13/02/2025		
Act Administrativ nr. 142, din 25/09/2019 emis de CL LUMINA; Act Administrativ nr. 168, din 03/02/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 2232, din 30/01/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 679, din 15/01/2025 emis de PRIMARIA LUMINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (DOMENIU PUBLIC), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA LUMINA , CIF:4671807	A1
139446 / 11/06/2025		
Act Administrativ nr. 12499, din 27/05/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 12970 - ACORD INTABULARE, din 02/06/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 318 - EXPERTIZA TEHNICA, din 26/05/2025 emis de ING. BARBU EUGEN; Act Administrativ nr. 3013, din 02/06/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 12970 - ADEVERINTA NOMENCLATOR, din 02/06/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 34000, din 13/02/2025 emis de OCPI CONSTANTA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA LUMINA , CIF:4671807	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

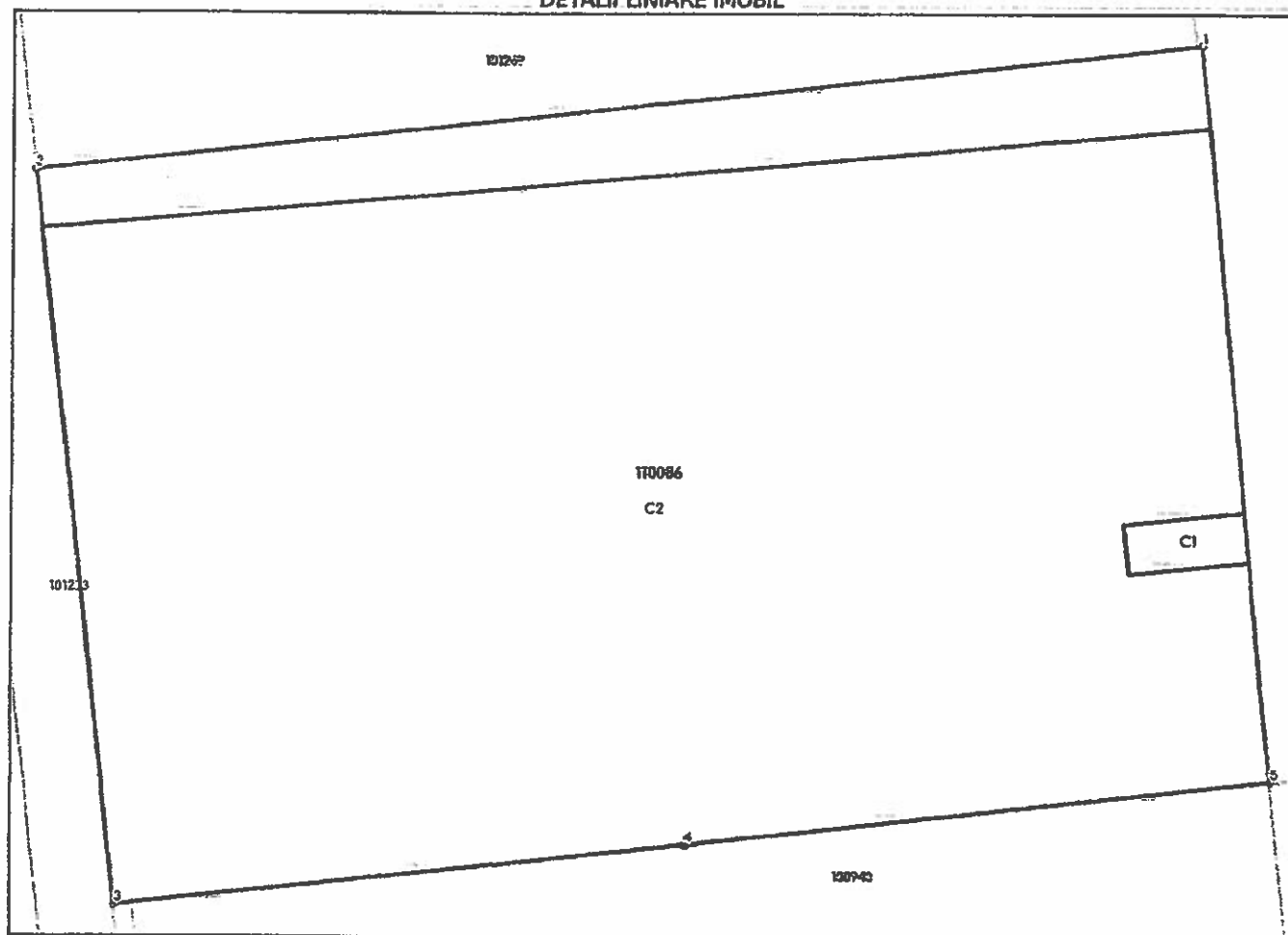
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
110086	7.500	IMOBIL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 4-5; IMOBIL NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE: 5-1.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	7.500	-	-	-	IMOBIL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 4-5; IMOBIL NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE: 5-1.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	110086-C1	construcții anexa	53	Cu acte	S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:53 mp; CABINA PORTAR, EDIFICATA IN ANUL 2011
A1.2	110086-C2	construcții industriale si edilitare	6.726	Cu acte	S. construita la sol:6726 mp; S. construita desfasurata:6726 mp; PLATFORMA BETONATA EDIFICATA IN ANUL 2011



Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	109.247
2	3	68.917
3	4	53.229
4	5	55.28
5	1	68.839

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 499 RON, -Dovada plata card online nr.34753/11-06-2025 în suma de 499, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

16-06-2025

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

IULIANA PUSCASU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătură)

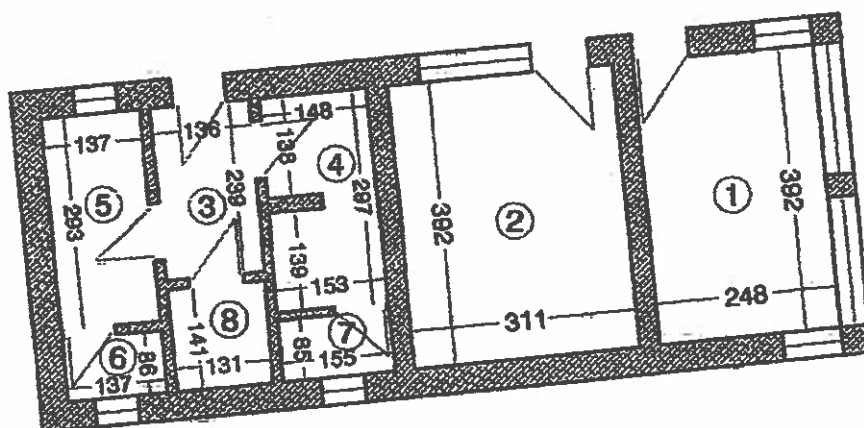
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



RELEVÉU CABINA PORTAR - C1 - Plan Parter

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Adresa imobilului	
110086	Sos. Tulcei nr. 122A, loc. Lumina	
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	LUMINA
Cod unitate individuale (UI)	CF Individuale	



MARIAN
LUPASCU

Source digital de MARIAM LUPASCU
CNP: cn=MARIAM LUPASCU,
sn=LUPASCU,
givenName=MARIAM,
serialNumber=20110420MRL63,
email=lupasmaria33@yahoo.c
om, cn=ROCP-EA, B, 0074,
1-Lumina, st=Constanta, c=RO
Data: 2025.06.11 10:58:12 +03'00'

Evren Omer

Digitally signed by
Evan Owen
Date: 2023.06.16
13:55:51 +0300

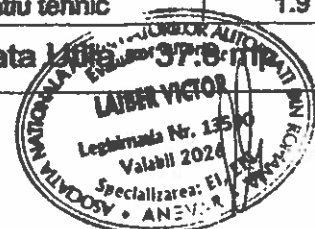
D. 139446 / 2025

Executant: PFA LUPASCU MARIAN
Aut: Seria RO-B-F Nr. 0074, Categoria A
Data: 04.08.2025

RECEPTIONAT:

Dater:

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Cabina portar	9.7
2	Sala asteptare	12.2
3	Hol	3.2
4	Grup sanitar cu baie	4.3
5	Grup sanitar	4.0
6	Wc	1.2
7	Wc	1.3
8	Spatiu tehnic	1.9
Suprafata totala		37.8 mp



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

Nr. 4361/22.04.2026

RAPORT DE EVALUARE

a Valorii de piata a chiriei pentru imobilul (parcare de TIR-uri) compus din

- Teren intravilan de 7500 mp
- platforma betonata de 6726 mp
- Cabina portar de 53 mp

amplasat in com.Lumina, Sos.Tulcei nr.122A, jud.Constanta, CF:110086
din patrimoniul UAT Lumina



Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber



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

Data elaborarii: aprilie 2026
- Constanta -

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre UAT Lumina, jud. Constanta, pentru evaluarea veniturilor din inchirierea imobilului (parcare de TIR-uri) compus din 7500 mp teren intravilan cu platforma betonata si cabina portar, amplasat in Lumina, Sos.Tulcei nr.122A, din patrimoniul UAT Lumina.

Prin acest Raport se evalueaza Chiria de piata

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0987 RON/EUR, valabil pentru ziua de 20.04.2026.

Utilizarea desemnata: inchiriere

Destinatarul desemnat: UAT Lumina.

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

Ordonanta Guvernului nr.24/2011

Legea nr.99/2013

Legea nr. 149/2013

Legea nr. 221/2013

Legea 296/2020

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR (ANEVAR) -2025)	SEV 100 - Cadru general al evaluării SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării SEV 102 - Tipuri ale Valorii SEV 103 - Abordări în evaluare SEV 104 - Informații și date de intrare SEV 105 - Modele de evaluare SEV 106 - Documentare și raportare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOAREA DE PIATA

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

CHIRIA DE PIATA

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

TAXE ȘI TARIFE

TAXA, o plată efectuată de persoanele fizice, juridice ori alte entități pentru serviciile prestate acestora de către instituții sau autorități publice fără ca nivelul acestora să se afle în corelare cu serviciul prestat. <https://legeaz.net/dictionar-juridic/taxa>

TARIF 1. Preț (stabilit oficial) pentru prestările de servicii, transport, telefon, radio, consum de energie electrică etc. 2. Tabel, listă cuprinzând prețurile unitare sau specifice pentru diferite servicii (publice) și condițiile stabilite pentru aplicarea lor. <https://dexonline.ro/definitie/tarif/definitii>

S-au utilizat urmatoarele abordari:

- **Abordarea prin Piata**
 - Metoda comparatiei directe (pentru teren)
 - Metoda costului (pentru constructii)
- **Abordarea prin venit**
 - Capitalizarea veniturilor nete din inchiriere

Evaluatorul a luat in considerare doar Inchirierea imobilului pentru o perioada de timp limitata
Legislatia in vigoare prevede posibilitatea si uneori necesitatea de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor -ANEVAR in aceasta situatie.

Stabilirea taxelor sau tarifelor pentru parcare, in corelare sau fara corelare cu serviciile prestate (vezi definitiile de mai sus) NU pot fi stabilite dupa metodologii de evaluare legale prevazute in Codul Fiscal sau in alte acte juridice .



Raport de evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R 4361)

Evaluatorul, in calitate de consultant (cf.Normelor europene) poate insa transmite spre informarea Solicitantului, diverse date si informatii de pe piata imobiliara a tarifelor/ taxelor, ceea ce s-a si facut in raportul de fata.

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

Valoarea de piata a veniturilor nete din inchirierea imobilului evaluat este;

V_{chirie} = 1959 EUR/luna/ 9.990 RON/luna
(echiv.1,8075 RON/lunaxmp)

Valoarea de piata nu este afectata de TVA



CUPRINS

Capitole

1.Introducere

Rezumat executiv

Cuprins

Certificarea evaluatorului.

2. Termenii de referinta

3. Prezentarea datelor

4. Analiza pietei imobiliare

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Evaluarea proprietatii

7. Evaluarea chiriei

8. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

9. Calificarile evaluatorului

ANEXA 1: Evaluarea terenului

ANEXA 2: Evaluarea cabinei portar

ANEXA 3: Evaluarea platformei betonate

ANEXA 4: Fisa de calcul a Veniturilor din inchiriere

ANEXA A: Acte de proprietate

ANEXA B: Informatii privind piata tarifelor/ taxelor de parcare

ANEXA C: Identificare electronica a amplasamentului (ancpi/ geoportal)

ANEXA E: Fotografii ale proprietatii



Certificarea evaluatorului.

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

- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt limitate doar la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui Raport; nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate.
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.
- Evaluatorul se declara de acord cu verificarea Raportului de evaluare doar cu respectarea prevederilor standardului ANEVAR SEV-400. Certificam faptul ca evaluatorul este membru ANEVAR, indeplineste cerintele ANEVAR privind pregatirea continua, dispune de o asigurare profesionala si este competent sa efectueze acest Raport de evaluare.

Evaluatorul declara ca a luat la cunostinta si respecta intocmai prevederile Codului de Etica al Profesiei de Evaluator Autorizat (Anexa la Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR -2025).

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber



2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indepinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutara.	
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati	UAT LUMINA	
Destinatar desemnat	UAT LUMINA	
Utilizatorul raportului	UAT LUMINA	
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	UAT LUMINA	
Utilizare desemnata	Evaluarea chiriei de piata	
Identificarea Obiectului evaluarii	Teren de 7500 mp cu o platforma betonata si o cabina portar Loc.Lumina, Sos.Tulcei nr.122A,zona FNC	
Adresa proprietatii		
Drepturi de proprietate	Drept real de proprietate privata	
Tipul valorii estimate	Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a Valorii de piata , asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2025).	
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam: • Extras de Carte Funciara, • Plan de amplasament cadastral cu releveu Etapetele parcurse pentru estimarea valorii au fost: ➤ Documentarea, pe baza unor documente si clarificari verbale, solicitate Clientului ➤ Inspectia proprietatii ➤ Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului ➤ Selectarea tipului de valoare estimata in raportul de fata ➤ Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama ➤ Analiza informatiilor culese si interpretarea rezultatelor ➤ Aplicarea metodei/ metodelor de evaluare considerate optime pentru determinarea valorii si	



Natura si sursa
informatiilor

In afara de documentatia pusa la dispozitie de Client, mentionata anterior ("Drepturi de proprietate evaluate"), informatiile de baza provin din cele peste 8000 de Rapoarte de evaluare intocmite de autorul prezentei, in ultimii 30 de ani, in scopul constituirii de garantii pe proprietatile achizitionate prin credite la diferite banci comerciale din Constanta, dar si pentru reevaluarea periodica a imobilizarilor corporale de tip cladiri/ constructii in vederea impozitarii.

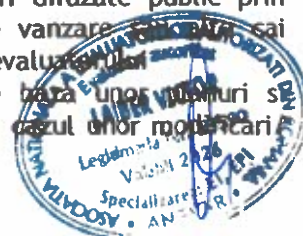
De asemenea, evaluatorul a folosit o arhiva de date proprie, intretinuta cu datele din dosarele de tranzactii imobiliare creditate de bancile pentru care lucreaza precum si date confidentiale obtinute de Evaluator de la Notari publici, Cumparatori si Vanzatori de apartamente, dar si cu datele din anunturile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

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

Ipoteze si ipoteze speciale

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

- ◆ Informatiile furnizate de terti sunt considerate a fi veridice, dar nu se garanteaza integral exactitatea lor;
- ◆ Nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii care sa altereze valoarea proprietatii;
- ◆ Nu s-a observat existenta unor materiale periculoase in limitele proprietatii; el nu este calificat sa detecteze astfel de materiale si recomanda, daca beneficiarul lucrarii o doreste, efectuarea unor investigatii secundare de specialitate;
- ◆ Proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile de zonare si utilizare in vigoare, exceptand situatia cand in raportul de evaluare nu a fost identificata, descrisa si considerata o non-conformitate;
- ◆ Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcare sau violari ale altor proprietati, daca nu se mentioneaza altfel;
- ◆ Proprietatea este inregistrata in Registrul cadastral si de asemenea, este inregistrata in Cartea Funciara (intabulata) pe numele Proprietarului; evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate; titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- ◆ Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii, daca nu se specifica altfel.
- ◆ Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta unor agenti contaminanti sau periculosi si nu ne asumam nici o responsabilitate pentru rezultatele pozitive ale unei expertize stiintifice comandate de proprietar; eventuale costuri de decontaminare ar putea in viitor diminua valoarea raportata.
- ◆ Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, intre teren si constructii se realizeaza in functie de prevederile din raport.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune,
- ◆ Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.
- ◆ Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza unor surse si specificatii disponibile la data evaluarii; in cazul unor modificari



Raport de evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R4361)

- ♦ revizuirii, etc, evaluarea va trebui sa fie revizuita, daca destinatarul o solicita;
- ♦ Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de instabilitatea specifica economiei actuale. Previziunile sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor in viitor.
- ♦ Evaluarea se face in ipoteza ca terenul este constructibil.

Utilizarea unor specialisti

Nu a fost necesara utilizarea nici unui specialist

Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

Nu s-au identificat cerinte sau evidente de piata care sa justifice luarea in considerare a factorilor de mediu, sociali si de guvernanta, cf.Anexei de la SEV 104 Informatii si date de intrare. Nu s-a prezentat Certificatul energetic.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare si anexele acestuia au caracter confidential atat pentru Client, cat si pentru Evaluator. Raportul de evaluare sau orice fel de referire la el nu este destinat publicitatii si nu poate fi publicat in nici un fel fara acordul scris si in prealabil al Evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.

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

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

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

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

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta su reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR (2025) si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. S-au respectat prevederile SEV 105 Modele de evaluare si SEV 106 Documentare si raportare, in functie de necesitatile procesului de evaluare si de complexitatea acestuia, resp. nu s-a considerat necesar un Dosar de lucru, in cazul in care absolut toate datele initiale, toate calculele si toate concluziile finale se regasesc in Raportul de evaluare.

Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general al evaluarii
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
- ✓ SEV 102 - Tipuri ale Valorii
- ✓ SEV 103 - Abordari in evaluare
- ✓ SEV 104 - Informatii si date de intrare
- ✓ SEV 105 - Modele de evaluare
- ✓ SEV 106 - Documentare si raportare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Riscul evaluarii

In conformitate cu prevderile GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea imprumutului*, par.87, al.a), evaluatorul nu este competent in domeniul cuantificarii/ ierarhizarii gravitatii riscurilor fizice.



Raport de Evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R 4361)

Data inspectiei	Inspectia proprietatii s-a efectuat in iulie 2025 si pe 21.04.2026
Moneda in care se exprima valoarea estimata	Valoarea se va exprima in EUR si in RON Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0987 RON/EUR, valabil pentru ziua de 20.04.2026
Modalitati de plata	Evaluarea s-a facut in ipoteza platii in numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

Așezată în partea central- estică a județului, comuna Lumina se învecinează la sud lacul Siutghiol, la sud-vest orasul Ovidiu (5 km), la vest comuna Mihail Kogălniceanu, la nord-est orasul Năvodari. Lumina se află la 17 km nord de orasul Constanta, la 4 km vest de stațiunea balneo-climaterică Mamaia, la 7 km sud-est de aeroportul internațional Mihail Kogălniceanu.

Comuna Lumina este așezată în zonă plată de o parte și de alta a Văii Cogeației care debusează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-sud. În partea de vest se atinge cota + 40 m și la est cota + 25 m. În partea de sud a văii se află o zonă de acumulare a apelor din vale și o zonă de umpluturi de la săpătura canalului.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Infrastructura de utilități

Alimentarea cu apă a localității Lumina se face din sistemul Nord litoral. Are un sistem centralizat de alimentare cu apă caldă, prin conductă de aducțiune de 300 mm, un rezervor de înmagazinare cu o capacitate de 1000 m³.



Raport de Evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R 4361)

distributie 100mm-200mm. Acest sistem se întâlnește în zona de lotizări situate în partea de vest a localității și zona de est.

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

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

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

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

Construcții, terenuri

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

Infrastructura de transport

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

În partea nordică, se află gara Gogălia-Lumina. Prima gară a fost construită în 1952, cu ocazia lucrărilor ce se efectuau la canal. În 1985 este construită gara nouă care a devenit un nod de cale ferată cu 3 direcții de mers calea ferată Dorobantu- Capul Midia.

Telecomunicațiile

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

Resurse umane

Din datele oferite de Evidența Populației, la data de 1 ianuarie 2016, comuna Lumina avea o populație totală de 10603 locuitori.

În comuna Lumina există o școală generală (cu 3 sedii: Școala Nouă, Școala Veche, Școala Unitate, 1 Oituz, 1 Sibioara) și trei grădinițe. Pe raza comunei își desfășoară de asemenea activitatea și un liceu privat.

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

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

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

Descrierea situației juridice

Terenul este proprietatea UAT LUMINA, conform Extrasului de Carte Funciara și a Planului de amplasament cadstral poz.110086 din ANEXA A.

Descrierea terenului

Terenul de 69 x 110m are o suprafață de 7500 mp și are o deschidere la Sos.Tulcei de 69 mp și este racordat la rețelele publice de apă și curent electric.

Descrierea construcțiilor

Platforma betonată de 6726 mp de 15cm pe balast de 10cm

Cabina portar de 53 mp cu spațiu de birou, spațiu de așteptare și hol, precum și 2 grupuri sanitare și două WC-uri. Este o construcție autoportantă din bca, acoperis terasa izolată,, tamplarie PVC cu geam termopam, finisaje medii, pardoseli acoperite cu gresie, instalații interioare electrice și sanitare.

4. Analiza pietei

Analiza cererii, a ofertei și a echilibrului pietei

Cererea de terenuri pentru construcții nerezidențiale în această zonă de dezvoltare a municipiului este relativ mare. Cererea vine din partea unor Persoane fizice sau juridice din Lumina, jud. Constanta, dar există și cereri din partea unor persoane din alte localități.

Oferta din partea Proprietarilor pentru astfel de terenuri sunt în scădere.

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

Date și informații statistice semnificative privind tarifele de parcare și prețul terenurilor din Lumina de pe piața imobiliară sunt redată și prin AI (Inteligența artificială/ChatGPT din ANEXA 3.

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

Cea Mai Buna Utilizare este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2025, par. A90 astfel:



Raport de Evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R 4361)

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul necesar conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

6. Evaluarea proprietatii

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, resp. **SEV 105 Modele de evaluare, par.10, și SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.110**, Evaluatorul a selectat acele Modele de evaluare care au fost cele mai adecvate pentru implementarea cantitativa, în întregime sau parțial a unei Metode de evaluare, adică a unei tehnici specific utilizate pentru estimarea unei valori

Abordarea evaluării terenului prin piața

Pe parcursul acestei abordări, s-a ținut seama de principiile și conceptele de bază ale evaluării prin piața:

- Anticipare
- Schimbare
- Cere-oferta
- Substituitia
- Echilibrul
- Condițiile externe

În evidențele Primăriei Lumina există numeroase documente care confirmă tranzacții de astfel de terenuri concesionate în zona în ultimii 4-5 ani, dar au existat un număr suficient de oferte, care au fost corectate cu marjele de negociere efective, fiind aduse astfel în apropierea datelor din tranzacții. Ofertele selectate în final drept Comparabile sunt redată sub formă de tabel rezumat în **ANEXA E**.

În prezentul Raport s-a utilizat **Metoda Comparatiei Directe**, resp. **Tehnica combinata (cantitativa plus calitativa)** (Seminar ANEVAR D 70 Evaluarea terenurilor. Metoda Comparatiei directe, autor TRAIAN CRISTIAN DEMETRESCU, 16.10.2020). Din Grila de comparație din **ANEXA 1**, în care sunt redată și principalele caracteristici ale Comparabilelor care au servit drept criterii de comparație, rezultă:

VALOAREA JUSTA A TERENULUI	726.565 RON
---------------------------------------	--------------------

Abordarea evaluării construcțiilor prin Cost

În Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR (2025), resp în GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” la capitolele 71-75 se menționează:

71. **Abordarea prin cost** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.
72. Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:
 - construcții noi sau construcții relativ nou construite;
 - **construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;**
 - construcții aflate în faza de proiect;
 - construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.
73. Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – **costul de înlocuire și costul de reconstruire** - și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Raport de Evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R 4361)

74. Se recomandă aplicarea **costului de înlocuire**, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de actualizare adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

75. Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt:

- metoda comparațiilor unitare,
- metoda costurilor segregate și
- metoda devizelor.

În cazul de față se utilizează Catalogul MATRIX ROM Reevaluarea clădirilor administrative (pentru Cabina portar), resp. Evaluarea rapidă a construcțiilor/ Construcții special pentru depozitare (pentru Platforma betonată). S-au aplicat Indicii de actualizarea prețurilor publicați în Buletinul de Expertiză Tehnică nr. 173/2025 și în final corecția la cursul zilei

Rezultă în prima fază Costul de Înlocuire Brut "Costul de nou" fără TVA), V_{CIB}

În continuare se aplică deprecierile adecvate construcțiilor

Standardele de evaluare ANEVAR 2025 definesc **Deprecierea**, drept diferența dintre costul de reconstruire sau de înlocuire a construcției la data evaluării și valoarea de contribuție a construcției la valoarea întregii proprietăți la aceeași dată.

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună;

1. **Deprecierea fizică (Uzura fizică)** - uzura generată de folosirea regulată, normală, a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia; (Normative P-135)
2. **Deprecierea funcțională (Neadekvare funcțională)** - o deficiență a construcției (supradimensionare, deficiențe ale traseelor circulației interioare), materialelor sau proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea, confortul și valoarea construcției; nu a fost cazul
3. **Deprecierea externă (economică)** - afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății, cum ar fi vecinătățile sau condițiile de piață nefavorabile. (nu a fost cazul)

Cataloagele și tabelele de deprecieri sunt indicate pe fiecare Fișă de calcul din ANEXELE 2 și 3.

Costul de Înlocuire Net, preluat drept Valoare de piață rezultă din diferența:

$$V_{CIN} = V_{CIB} - D_{fizica}$$

A rezultat Valoarea justă a fiecărei construcții;

$V_{cabină\ portar} = 119.413\text{ RON}$

$V_{platf.beton.} = 1.328.254\text{ RON}$

Valoarea de piață a celor trei active fixe corporale imobiliare evaluate este:

**VALOAREA DE PIATA
A IMOBILULUI**

2.106.108 RON

Din care:

Componenta	S [mp]	Valoare justă [RON]
Teren	7500	726,565
Construcții, din care:		1,379,543
cabina portar	53	119,413
platforma betonată	6726	1,260,130
TOTAL IMOBIL:		2,106,108

Valoarea justă nu este afectată de TVA.

7. Abordarea evaluării chiriei



Abordarea prin tehnica inversa capitalizarii veniturilor din chirii

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

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

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

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

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

Desigur ca metoda este aplicabila:

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

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

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

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

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

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

Pentru a fi si mai aproape de realitatea pietei, s-a observat intr-un numar mare de contracte de concesiune recente redevente de 100- 200 RON/luna pentru terenuri in medie de 300-500 mp

. Si preturi efective de vanzare (cf.Contractelor incheiate de Primarie) intre 25-30 EUR/mp.

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

Estimarea Ratei de capitalizare din piata imobiliara

Data		4.2026		Curs: 5.0987		
S [mp]	Element de calcul	Nivel	Valoare	Rata de capitalizare [%]		
				max	min	medie
300	Supraficie [RON/luna]	min	100			
300		max	150			
300	Supraficie [RON/mpxluna]	min	0.3333			
300		max	0.5000			
300	Supraficie [EUR/mpxluna]	min	0.0654			
300		max	0.0981			
300	Pret vanzare {EUR/mp}	min	15	7.8451	3.1381	
		max	25	7.8451	4.7071	



Raport de Evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R 4361)

Avand in vedere faptul ca in deducerea de mai sus era vorba doar de terenuri neconstruite, Evaluatorul considera adecvat si necesar sa analizeze si datele statistice din literatura de specialitate, referitoare la Ratele de capitalizare in spatii comerciale si industriale, acolo unde obiectul inchirierii sunt de fapt constructiile respective. Din datele publicate de trei mari firme imobiliare care actioneaza in Romania - CBRE, Colliers International si Darian DRS - redate in ANEXA 4 se observa ca :

- In zona constructiilor industriale, Ratele de capitalizare variaza intre 8,10% si 11% in orasele secundare, fata de 7,65% - 10,5 % in orasele primare, ceea ce duce la concluzia logica ca in zone industriale rurale, Rata de capitalizare va fi si mai mica
- Fata de rata de capitalizare a terenurilor intravilane rezidentiale rurale, dedusa mai sus de 6%, pentru terenuri cu constructii industriale (platforma betonata, cabina portar) o Rata de capitalizare estimata de 6% pare mai adecvata.

Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata in capitolul anterior la **2.106.108 RON** corespunzand pentru imobilul de **7500 mp** cu o Valoare de piata unitara de **281 RON/mp**, sau **55 EUR/mp**. Tinand seama de aceasta Valoarea de piata unitara a imobilului, de Rata de capitalizare amintita mai sus, de gradul de ocupare (100% in acest caz, termen lung) si de cheltuielile totale ale proprietarului (egale cu zero in acest caz), pentru chiria pentru imobilul evaluat s-a ajuns la : (ANEXA 4)

Redeventa lunara medie ; 1959 EUR/luna echiv. 9.990 RON/luna
(echiv. 1,332 RON/lunaxmp)

8. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

Valoarea de piata a veniturilor nete din inchirierea imobilului evaluat este;

V chirie = 1.959 EUR/luna/ 9.990 RON/luna
(echiv. 1,3320 RON/lunaxmp)

Valoarea de piata nu este afectata de TVA

9. Calificarile evaluatorului

Acest Raport de Evaluare a fost elaborat de catre dr.ing. Victor Laiber, membru titular a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR , cu legitimatia si parafa nr. 13590, valabila pentru anul 2026.

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

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

In cursul carierei a indeplinit mai multe functii:

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

In cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

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

In domeniul evaluarilor, a absolvit cursul de "Evaluarea intreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garantilor bancare" (2002), "Standarde internationale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea



Raport de Evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R 4361)

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

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

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

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

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



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ANEXA 1

Data: 20.04.2026

Curs:

5.0987 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		J	K	F
Preț de oferta (EUR/mp)	?	40.00	95.00	60.00
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzacție [EUR/mp]		-8.00	-19.00	-12.00
Preț de vânzare (EUR/mp)		32.00	76.00	48.00
Ajustari specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%];		0%	0%	0%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		32.00	76.00	48.00
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		32.00	76.00	48.00
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vânzare [EUR/mp]		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		32.00	76.00	48.00
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	N/A	N/A	N/A	N/A
Ajustare pentru chelt. imediate [EUR/mp]		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		32.00	76.00	48.00
Condiții de piață		trim. I/2026	trim. I/2026	trim. I/2026
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Ajustare pentru piață [EUR/mp]		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		32.00	76.00	48.00
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-8.00	-19.00	-12.00
Preț ajustat (EUR/mp)		24.00	57.00	36.00
Localizare	Sos. Tulcei/ FNC	Sos. Tulcei/ sens girator	Sos. Tulcei/ zona Cambela	DJ226 Navodari
Ajustare (%)		-16%	0%	-42%
Ajustare pentru localizare [EUR/mp]		-5.00	0.00	-20.00
Preț ajustat (EUR/mp)		19.00	57.00	16.00
Forma/ Deschidere (m)	68	14	15	>50
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru forma/ deschidere [EUR/mp]		0.00	0.00	0.00
Subtotal preț ajustat cantitativ [EUR/mp]		19.00	57.00	16.00
		J	K	F
Suprafața teren [mp]	7,500.00	500.00	500	2,000
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Functionalitate ptr. constructii/ Vandabilitate	DA	DA	DA	DA
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Acces	asfalt	alee pietruita din asfalt	asfalt	asfalt
Comparabilitate		inferioara	similara	similara
Utilitati	toate	toate	toate	toate in zona
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Comparabilitate totala		similara	superioara	inferioara

Proprietatea	Preț [EUR/mp]	Comparab. totala
F	16.00	inferioara
Subiect	19.00	
J	19.00	similara
K	57.00	superioara

Valoarea de piață/ echitabila		
S[mp]	EUR	RON
7,500	142,500	726,565



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE			ANEXA 1a
Ajustare pentru tipul tranzactiei			
Toate Comparabilele sunt oferte si se ajusteaza cu marja de negociere, care pentru terenuri industriale asa cum a rezultat din piata sunt de cca. 20%; toate se ajusteaza			-20%
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis			
Drepturi integrale			0%
Ajustare pentru conditii financiare			
Normale, nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru conditii de vanzare			
Se presupune o vanzare independenta cu plata cash. Nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare			
Nu sunt necesare cheltuieli imediate dupa vanzare. Nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru conditii de piata			
Normale, nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat			
Subiectul este teren ocupat cu constructii (platforma betonata si casa poarta), toate Comparabilele sunt terenuri			-25%
Ajustare pentru localizare			
K este amplsat similar cu Subiectul; nu se ajusteaza			
J este aproape de sensul girator unde preturile sunt cu cca. 5 EUR/mp mai mari; se ajusteaza			-5 EUR/mp
F este pe DJ226 de Navodari, unde preturile sunt cu 20 EUR/mp mai mari; se ajusteaza			-20 EUR/mp
Ajustare pentru suprafata terenului			
A este mult mai mare, parcelabila; este <i>superioara</i>			
B este mult mai mica; este <i>inferioara</i>			
Ajustare pentru acces			
Doar J se acceseaza de pe o alee pietruita; este inferioara			
Ajustare pentru deschidere la strada			
Toate sunt intre 15-65m nu se ajusteaza			
Ajustare pentru utilitati			
Doar F nu are utilitatile la gard, doar in zona; este inferioara			
U			



Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina 2026

Ref	Zona	Sursa	Amplasament	Zone Evaluat	Obs.	Acces	Utilitati	Suprafata	d(m)	[EUR/ mp]
A	centrala	publi24.ro	central	10		asfalt	toate	1232	20	77
B	Liliacului/Narciselor/Pelican	publi24.ro	central	10		pietruit	toate	300	12	55
C	Morii/Iasomieii/Brotacei	publi24.ro	median	7		pietruit	toate	523	22	100
D	Mare/Morii	publi24.ro	median	7		pietruit	gaze in zona	1000	12	65
E	la canal	publi24.ro	periferic	16	ci PE P+1	pietruit	in zona	708	20	47
F	DJ226 Navodari	publi24.ro	industrial	17		asfalt	in zona	2000		60
G	Iulia Hasdeu	publi24.ro	median	11		asfalt	toate	500	24	200
H	Lumina/ Ovidiu	publi24.ro	industrial	11		alee acces	toate	5392		64
I	Iuliu Maniu	publi24.ro	nerezidential	15		pietruit	apa, curent	1429	30	70
J	Sos.Tulcei/ sens girator	allimobiliare.ro	comercial	13		pietruit	toate	500	14	40
K	Sos.Tulcei/ dreapta	allimobiliare.ro	comercial	9	Cambela	asfalt	toate	500	15	95
L	Narciselor/ Mare	storia.ro	median	10	cu	asfalt	toate	456	27	81
M	Mare nr.1/ Moara	storia.ro	periferic	11	cu Aur.	asfalt	toate	456	27	79
N	fosta U.M.	imobiliare.ro	median	7		asfalt	gara gaze	1000	19	125
O	Primarie/ vis-à-vis	imobiliare.ro	central	10		asfalt	toate	350	13	90
P	Prel.Berzelor/ derea/Rogozului	olx.ro	derea	12		neamenajat	in zona	2356	60	60
P	Prel.Berzelor/ derea/Rogozului	olx.ro	derea	12		neamenajat	in zona	500	15	70
Q	Iuliu maniu	olx.ro	nerezidential	14		pietruit	apa, curent	312	19	80
R	Lebedelor	publi24.ro	median	2		asfalt	toate	374	12	100
S	Islazului	publi24.ro	median	3		asfalt	toate	1000	23	85
T	Stefan cel Mare	olx.ro	median	5		asfalt	toate	1000	>9	87
U	Morii/Navodari	romimo.ro	central	6		asfalt	toate	748	0.9	60



Data:

20.04.2026

Curs:

5.0987 Lei/EUR

ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

1. DATE DE IDENTIFICARE							
Denumire	Cabina portar						
Amplasament	Ilumina, Sos.Tulcei 122A						
Data PIF	2011						
2. CARACTERISTICI TEHNICE							
Tipul constructiei	Structura zidarie bca acoperis terasa						
Regim de inaltime	P						
Aria desfasurata (Ad) mp	53.00						
Aria construita (Ac) mp	53.00						
Inaltime medie (m)	3						
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT							
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea dadirilor administrative						
comparabilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124 Fisa 11, var. I				Val. de inlocuire	547 lei/mp Ad	
	Constructii + instalatii			lei/mp Ad	535	100%	
Estimarea costului						0%	
unitar la nivel 01.01.1965						0%	
	Total			lei/mp Ad	535		
	Corectii						
	- corectie acoperis terasa			lei/mp Ad	12		
	- alte corectii			lei/mp Ad	0		
	- alte corectii			lei/mp Ad	0		
	- alte corectii			lei/mp Ad	0		
	- alte corectii			lei/mp Ad	0		
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad	547		
	K h (corectie inaltime)				1		
Determinarea costului de	CIB = (Pb x Ad)*Kh x K1 x K2/1.19/10000						
inlocuire brut	K1-d Buletin Expertiza tehnica nr.173/2025				58028.034	curs ref.	5.0704 Lei/EUR
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro				1.005581414		
Costul de Inlocuire Brut	CIB (lei)			142,158	CIB/mp(lei)		2,682
("Valoarea de nou")	CIB (euro)			27,881	CIB/mp(euro)		526
Calculul depreciarii fizice	Vechimea	ani	15				
GEV 500 tabel 19	Starea		B				
Subgrupa 1.6.4.1.	D1	%	11				
	D2	%	16				
	V1	ani	10				
	V2	ani	15				
	Dfn	%	16.00				
Deprecierea fizica normala	Dfn	RON	22,745				
Costul de Inlocuire Net	CIN	RON	119,413				



Data: 20.04.2026 Curs: 5.0987 Lei/EUR

FISA DE CALCUL

Platforme betonate

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Platforma betonata								
Amplasament	Lumina, Sos.Tulcei nr.122A								
Data PIF	2011								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Constructie speciala industriala care serveste la depozitarea, conservarea si manipularea (....) produselor finite, la nivelul terenului, descoperit, cu instalatie de iluminat, fara dotari speciale, din beton armat de 15cm grosime pe un strat de balast de 10 -20 cm grosime								
Regim de inaltime	P								
Aria constr. Desf.(A cd) mp	6726.00								
Aria construita (Ac) mp	6726.00								
Inaltime medie (m)	N/A								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda comparatiilor unitare	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom, col."Evaluarea rapida a constructiilor"vol. "Cladiri si constructii speciale pentru depozitare", Fisa 42 (catalog 109/ Fisa 55)								
						Val. de inlocuire	67 lei/mp Ad		
	Constructii				lei/mp Ad		60	90%	
Estimarea costului	Electrice				lei/mp Ad		7	10%	
unitar la nivel 01.01.1965									
	Total				lei/mp Ad		67		
	Corectii								
	corectie				lei/mp Ad		0		
	corectie				lei/mp Ad		0		
	corectie				lei/mp Ad		0		
	corectie				lei/mp Ad		0		
	corectie				lei/mp Ad		0		
	corectie				lei/mp Ad		0		
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad		67		
	- corectie speciala						0		
Determinarea costului de	CIB = Pb/10000 x Ad x K1 x K2/1.19								
inlocuire brut (CIB)	K1-cf Buletin de Expertiza Tehnica nr.173/ 2025					39868.988	curs ref.	5.0704	Lei/EUR
	K2-cf evol curs leu/euro						1.00558		
	CIB (RON)				1,518,229	CIB/mp(lei)			
	CIB (EUR)				297,768	CIB/mp(euro)			44
Calculul deprecierii fizice	Vechimea	ani		15					
GEV 500 Tabel 13	Starea			S					
cat.1.5.3.8.	D1	%		11					
	D2	%		17					
	V1	ani		10					
	V2	ani		15					
Deprecierea fizica normala	Dfn	%		17					
	Dfn	RON		258,099					
Costul de Inlocuire Net (C.I.N.)	CIN	RON		1,260,130					
		EUR		247,147					
CIN unitar		EUR/mp		36.75					



TABELUL NR. 13

TABELUL NR. 13															
Vechime (ani)	Depozite subterane						Lăgăre pentru depozitarea materialului lemnos						Depozite exterioare		
	Structura														
	Lemn (1.5.3.4)			Zidărie, beton, beton armat (1.5.3.5)			Lemn (1.5.3.6)			Zidărie, profile metalice (1.5.3.7)			Zidărie, beton, beton armat metal (1.5.3.8)		
	Starea tehnică														
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2	-	-	5	-	-	-	-	5	10	-	-	-	-	-	-
4	-	5	10	-	-	5	5	25	36	5	8	10	-	-	5
6	5	10	15	-	5	10	30	45	63	10	13	15	-	5	7
8	10	15	20	5	10	15	55	65	90	15	18	20	5	7	9
10	15	20	25	10	15	20	80	85	-	20	23	25	7	9	11
15	32	37	42	19	24	29	-	-	-	33	36	39	13	15	17
20	49	54	59	28	33	38	-	-	-	46	49	53	19	21	23
25	67	72	77	37	42	47	-	-	-	59	63	67	25	27	29
30	85	90	95	46	51	56	-	-	-	72	76	81	31	33	35
35	-	-	-	55	60	65	-	-	-	85	90	95	37	39	41
40	-	-	-	65	70	75	-	-	-	-	-	-	43	45	48
45	-	-	-	75	80	85	-	-	-	-	-	-	49	51	55
50	-	-	-	85	90	95	-	-	-	-	-	-	55	57	62
55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61	64	69
60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67	71	76
65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73	78	83
70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80	85	90



Calculul redeventei din valoarea de randament a terenului inchiriat

Elemente de calcul	U.M.	Valoare
Pret de piata	EUR/mp	55
Rata de capitalizare	%	6
Venit din inchiriere	EUR/mp*an	3.3000
Costuri fixe ale proprietarului (5%)	EUR/mp*an	0.1650
Pretul inchirierii	EUR/mp*luna	0.2613
Suprafata	mp	7500
Redeventa lunara medie	EUR/luna	1959
	RON/luna	9990
	RON/luna/mp	1.3320
Data	20.04.2026	
Cursul:	5.0987	



› CBRE România

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 21 Central: 15-21 Semicentral: 13.00-17.00 Periferie: 10-12	11 - 17.50	7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	12.1%	Iasi: 14.7% Cluj Napoca: 12.5% Brașov: 9.3% Timișoara: 14.9%	10%-15%
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00% - 8.50%	9.25%-9.75%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter. moda (eur/mp/lună)	80	30 - 35	18 - 20
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00%-8.00%	9.00%-10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.75 pentru suprafețe < 10.000 mp 3.80 - 4.50 pentru suprafețe > 10.000 mp	3.70 - 4.75 în funcție de suprafață	3.40 - 4.75 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	6.0%	3.8%	2.4%
Rata de capitalizare (%) *	7.50%	7.65% - 8.60%	8.10% - 10.15%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			



Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orăse primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timișoara, Constanța)		Orăse secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	19 - 22	13 - 16.5		8 - 12	
		Semicentral	16 - 18				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	13.00%	Timișoara, Iași	13.5	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	70-80	produse primare	40-50	media pe centrele din țara	15-30
		produse secundare	40-50	produse secundare	15-20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.25%	produse primare	7.50% - 8.25%	media pe centrele din țara	8.50-10.00%
		produse secundare	8.00-9.00%				
	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	4.5-5.0	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	4.0 - 5.0	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	4.0-4.5
		> 3,000 mp	4.0 - 4.75	Constanța, Iași, Cluj Napoca	4.0 - 5.0		
Spații industriale	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	7%		
				Iași, Constanța	n/a		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.75%	produse primare	7.75-8.50%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8.25 - 9.00 %

› Darian DRS

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Ultracentral: 15 - 22 Central: 14 - 20 Semi-central: 11 - 17	Iasi: 10 - 17 Cluj Napoca: 12 - 18 Brașov: 10 - 18,5 Timișoara: 13,5 - 18 Constanța: 7 - 16	Sibiu: 8 - 14 Craiova: 13 - 18 Târgu Mureș: 8 - 11 Ploiești: 8 - 15 Pitești: 8 - 12 Arad: 7 - 14
Rata medie de neocupare (%)	10-15%	Iasi: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 10% Ploiești: 15% Pitești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	Clasa A: 7 - 8%	Clasa A: 8 - 9,5%	Clasa A: 8,5 - 10%
	Clasa B: 8 - 9%	Clasa B: 8,50 - 10%	Clasa B: 9 - 10,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	Ultracentral: 20 - 60 Central: 20 - 40 Median si periferic: 15 - 30	Iasi: 12 - 30 Cluj Napoca: 17 - 45 Brașov: 15 - 36,5 Timișoara: 20 - 30 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 13 - 25 Craiova: 15 - 30 Târgu Mureș: 10 - 17 Ploiești: 10 - 28 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 24
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 8 - 9,5%	Artere comerciale principale: 8,5 - 9,5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8,5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 7.0	Iasi: 3 - 6 Cluj Napoca: 3 - 6 Brașov: 3,5 - 7,5 Timișoara: 3,5 - 5,5 Constanța: 3 - 5,5	Sibiu: 3 - 5 Craiova: 4,5 - 6,3 Târgu Mureș: 2,5 - 5 Ploiești: 3 - 6 Pitești: 3,5 - 5 Arad: 2,5 - 5,5
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 5 - 10% Ploiești: 10% Pitești: 10% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9,5%	8.5% - 10,5%	9% - 11%

Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Netle Elective





100190318741

Incheiere Nr. 139446 / 11-06-2025

ANCPI
AGENCIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

ANEXA A

Dosarul nr. 139446 / 11-06-2025

INCHEIERE Nr. 139446

Registrator: VIOREL OLTEANU

Asistent: IULIANA PUSCASU

Asupra cererii introduse de COMUNA LUMINA privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.12499/27-05-2025 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.12970 - ADEVERINTA NOMENCLATOR/02-06-2025 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.34000/13-02-2025 emis de OCPI CONSTANTA;
- Act Administrativ nr.12970 - ACORD INTABULARE/02-06-2025 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.318 - EXPERTIZA TEHNICA/26-05-2025 emis de ING. BARBU EUGEN;
- Act Administrativ nr.3013/02-06-2025 emis de PRIMARIA LUMINA;

tariful achitat in suma de 499 lei, cu documentul de plata:

- Dovada plata card online nr.34753/11-06-2025 in suma de 499 pentru serviciul avand codul 261
- Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 110086, inscris in cartea funciara 110086 UAT Lumina avand proprietarii: COMUNA LUMINA in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1, A1.2 in favoarea COMUNA LUMINA, sub B.3 din cartea funciara 110086 UAT Lumina;
- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale privind descrierea in partea A1.1, A1.2 a constructiilor: C1 - Cabina portar (53 mp), C2 - Platforma betonata (6.726 mp) si intabularea sub B.3 a dreptului de proprietate asupra acestora in favoarea COMUNA LUMINA asupra A.1, A1.1, A1.2 sub B.2 din cartea funciara 110086 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA LUMINA
LUPASCU MARIAN

*) 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,

01-07-2025

Registrator,

VIOREL OLTEANU

Asistent Registrator,

IULIANA PUSCASU

Document semnat cu sigliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 38 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 CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110086 Lumina

Nr. cerere	139446
Ziua	11
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190318741



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Sos tulcei, Nr. 122 A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110086	7.500	Teren imprejmuit; IMOBIL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 4-5; IMOBIL NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE: 5-1.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	110086-C1	Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Sos tulcel, Nr. 122 A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:53 mp; CABINA PORTAR EDIFICATA IN ANUL 2011
A1.2	110086-C2	Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Sos tulcei, Nr. 122 A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6726 mp; S. construita desfasurata:6726 mp; PLATFORMA BETONATA EDIFICATA IN ANUL 2011

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34000 / 13/02/2025		
Act Administrativ nr. 142, din 25/09/2019 emis de CL LUMINA; Act Administrativ nr. 168, din 03/02/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 2232, din 30/01/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 679, din 15/01/2025 emis de PRIMARIA LUMINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (DOMENIU PUBLIC), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA LUMINA , CIF:4671807	A1
139446 / 11/06/2025		
Act Administrativ nr. 12499, din 27/05/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 12970 - ACORD INTABULARE, din 02/06/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 318 - EXPERTIZA TEHNICA, din 26/05/2025 emis de ING. BARBU EUGEN; Act Administrativ nr. 3013, din 02/06/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 12970 - ADEVERINTA NOMENCLATOR, din 02/06/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 34000, din 13/02/2025 emis de OCPI CONSTANTA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA LUMINA , CIF:4671807	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

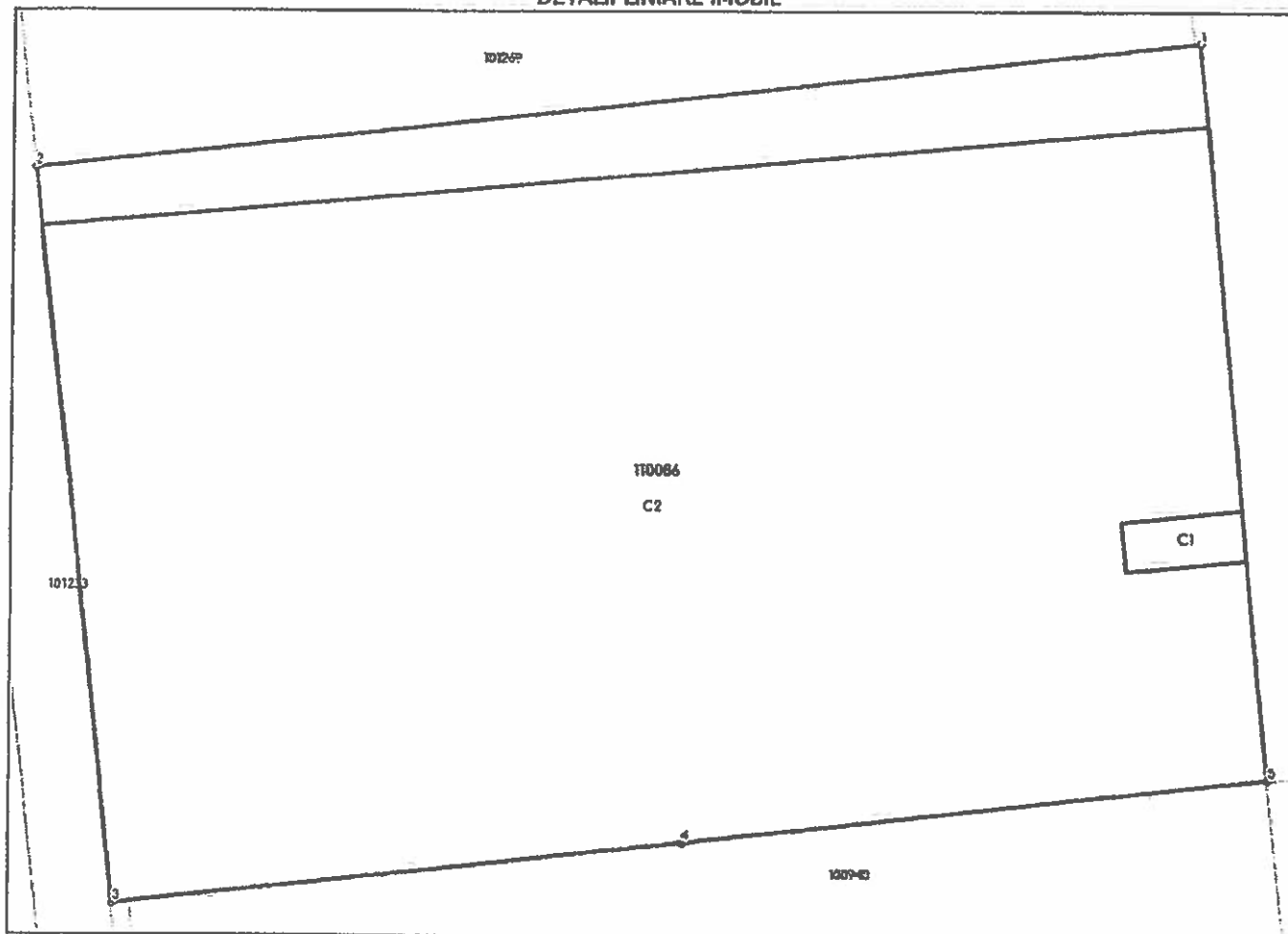
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
110086	7.500	IMOBIL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 4-5; IMOBIL NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE: 5-1.

* 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 construcții	DA	7.500	-	-	-	IMOBIL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 4-5; IMOBIL NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE: 5-1.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	110086-C1	construcții anexa	53	Cu acte	S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:53 mp; CABINA PORTAR EDIFICATA IN ANUL 2011
A1.2	110086-C2	construcții industriale si edilitare	6.726	Cu acte	S. construita la sol:6726 mp; S. construita desfasurata:6726 mp; PLATFORMA BETONATA EDIFICATA IN ANUL 2011



Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	109.247
2	3	68.917
3	4	53.229
4	5	55.28
5	1	68.839

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 499 RON, -Dovada plata card online nr.34753/11-06-2025 în suma de 499, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
16-06-2025

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
IULIANA PUSCASU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

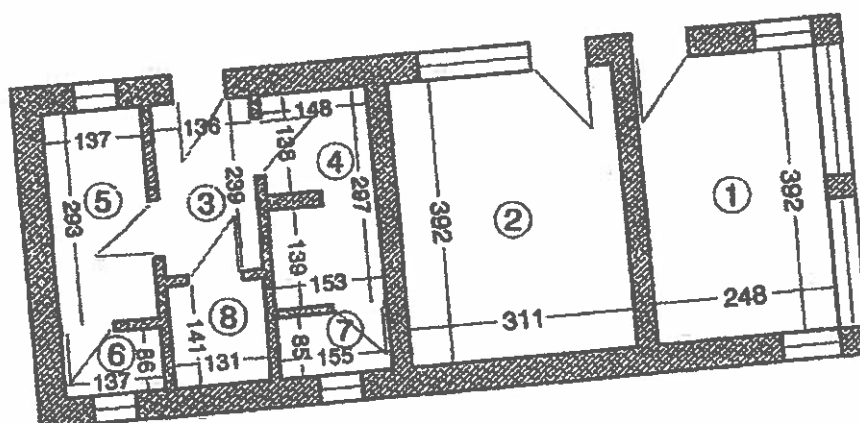
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



RELEVÉU CABINA PORTAR - C1 - Plan Parter

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Adresa imobilului	
110086	Sos. Tulcei nr. 122A, loc. Lumina	
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	LUMINA
Cod unitate individuala (UI)	CF Individuala	



MARIAN
LUPASCU

Scrieți digital de: MARIAN LUPASCU
DNE cr=MARIAN LUPASCU,
sn=LUPASCU,
givenName=MARIAN,
mailtoNumber=001704209843,
email=lupascu.marian33@yahoo.co
m, sn=MRCPA, B, 0874,
l=Lumina, st=Constanta, c=RO
Date: 2025.06.11 10:58:12 +E000

Evren Omer

Digitally signed by
Ewen Owen
Date: 2025.06.16
13:55:51 +0300

D. 139446 / 2025

Executant: PFA LUPASCU MARIAN
Aut: Seria RO-B-F Nr. 0074, Categoria A
Data: 04.08.2025

RECEPTION AT:
Date:

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Cabina portar	9.7
2	Sala asteptare	12.2
3	Hol	3.2
4	Grup sanitar cu baie	4.3
5	Grup sanitar	4.0
6	Wc	1.2
7	Wc	1.3
8	Spatiu tehnic	1.9
Suprafata Utila		37.8 mp



REZUMAT TARIFE DE PARCARE TIR

Nr.crt	Zona	lei/ora	lei/zi	lei/noapte lei/luna	Alte servicii
1	Timis			200	
2	Timis				paza, video
3	Bucuresti			20	
4	Buzau			15	150 paza, video, dusuri, cafea
5	Bucuresti			10	paza, video
6	Lugoj	2.5		25	
7	DN13	4		30	
8	Tulcea			15	paza, video, dusuri
9	A1	3.5		15	paza
10	Romania			63	minim 6 ore, abonament cf.negocierii
				10	238 cu acces grup sanitar



REZUMAT TARIFE DE PARCARE TIR

Nr.crt	Zona	lei/ora	lei/zi	lei/noapte
1	Timis			
2	Timis		20	
3	Bucuresti		15	
4	Buzau		10	
5	Bucuresti	2.5		25
6	Lugoj	4	30	
7	DN13		15	
8	Tulcea		15	
9	A1	3.5	63	
10	Romania		10	

ANALIZA CLASAMENTULUI

Nr.ref	Ref	zona	Pret afisat [RON/zi]
4	transbusbuzau.ro	Buzau	10
10	spielmancomplex.ro		10
3	cetvestparking	Bucuresti	15
7	restaurantpensiuneionut.ro	DN13	15
	zona DN22/ IFN		14
8	stp-tulcea.ro	Tulcea	15
2	bestpark.ro	Timis	20
6	AOnoutatiparcaritirulugoj.ro	Lugoj	30
9	cosarul-rosu.ro	A1	63



lei/luna	Alte servicii
200	
	paza, video
150	paza, video, dusuri, cafea
	paza, video
	paza, video, dusuri
	paza
	minim 6 ore, abonament cf.negocierii
238	cu acces grup sanitar



AI

Pret Parcare Tiruri

Servicii pe baza de contract
dar si pentru persoanele aflate in
tranzit.

Aveți nevoie de ajutor?
Sunati
+40 748 887 214

15
Iun 2020

de parcare aeroport pret parcare camioane, pret parcare tiruri

Pret Parcare Tiruri

Pret Parcare TIRURI Timisoara

Pret Parcare Tiruri - 20 lei/Zi

De ce sa alegeti parcare pentru Tiruri BestPark?

- Parcare este pacita Non Stop;
- Locatie expedita lunga cantina Timisoara;
- Supraveghere video Non Stop;
- Management Tiruri si la;
- Se ofera inchiriere si boni;
- Capacitate 50 de tiruri.



Pentru contracte, pretul este de 200lei/luna / FARA TVA

Contact

parcare TIR, int.searchmyway.cc x 15.01.2017 14:00:00 x

investparking/?locale=ro_RO



Parking Tir - CET Vest Bd. Timisoara, Bucuresti

Parcare pentru tiruri, 24h 12 lei
supraveghere video.

Acces GRATUIT la:

internet wi-fi; Dusuri; scanare documente; cafea; teren
fotbal/tenis

Pagina Afacere locala

0730 286 818

Interval de preturi - \$



Parking Tir - CET Vest Bd.
Timisoara, Bucuresti
12 martie 2014

West Parking, pozitional langa biroul
Vamal de pe Bd Timisoara, Bucuresti, va
ofera urmatoarele gratuitati:

- Dusuri/toaleta pentru soferii de tir
- cafea, ceai
- internet wi-fi
- sala de asteptare/vizionare TV
- servicii de scanare documente si copiere
- supraveghere video a parcarii, paza
permanenta

Pretul este de 15 lei / zi sau 150 lei / luna
pentru fiecare tir parcat.



Transbusbuzau

www.transbusbuzau.ro/parcare-tir/

Parcare TIR - Trans Bus Buzau

Jan 26, 2017 ... Trans Bus Buzau ofera spatiu de parcare pentru TIR (cap tractor + remorca). Tarif

10 lei (IVA inclus) / zi. Parcare este asigurata cu paza si ...

Parcare TIR

New Tab

Parcare TIR, int.searchmyway.cc

Parcare TIR, int.searchmyway.cc

Not secure | restaurantpensiuneionut.ro/parcare-camion.html

RESTAURANT
IONUT

Home

Restaurant

Cazare

Parcare TIR - Camioane

Contact



Parcare pazita

Parcare cu o capacitate de
50 camioane, pazita, la un
cost de 15 RON/24 ore
pentru cei aflati in tranzit.



Supraveghere video

Pentru siguranta sferilor si
a bunurilor aflate in
camioane parcare este
supravegheată video



Posibilitate dusuri

Soferii care achizitioneaza
servicii de parcare sau
restaurant au acces la
dusuri.



Bon parcare

Eliberam bon fiscal cu
specificatie de parcare ce
poate fi decontat



Automat Rovigneta

In cadrul restaurantului
exista un Aparat Automat de
la care se poate achita
Rovigneta



Incarcare credit telefon

De asemenea, automatul
permite plata diferitelor
servicii precum reincarcare
cartele de telefon,

Data Contact

Informatiile

Restaurant Pensiune Ionut



.ro/pret/spatiu-parcare-tir-uri/

5

Descriere

Cere Oferta

„Inchiriem spatii pentru parcare auto, tiruri si transportatoare agabaritice.

B-dul Timisoara nr 50, sector 6, Bucuresti, in apropiere de punctul vamal Targuri si Expozitii.

Tarifele variaza in functie vehicol si de timpul de stationare: 2,5 Ron/ora/tiruri sau vehicule agabaritice sau 25 ron/noapte(20:00 - 08:00)

1 Ron /ora pentru autoturisme sau 17 Ron/noapte(20:00 - 08:00)

In cazul unui numar mai mare de vehicule se fac discounturi la incheierea de contracte.”

New Tab

tarife parcare TIR, int.search.mywe x

Tulcea - Transport Public Tulcea x

+

stp-tulcea.ro/parcare/



PARCARE AUTO

8

Home > Parcare auto

Parcare auto

Societatea noastra ofera servicii de parcare auto pentru toate categoriile de autovehicule, cu plata directa sau pe baza de contract, punand la dispozitie o parcare betonata si ingradita, dotata cu iluminat nocturn si bariera acces, pazita 24/24 h de către o firma de paza specializata.

Tarif liber

- TIR, Autocamioane , Autocare – 15 lei/zi

Parcare pe baza de contract



8:56 AM
3/1/2024





SECURITY LEVEL 1



SERVICE LEVEL 4



AO Truck Stop

PARCARE SECURIZATĂ

SECURE PARKING AREA



EUROPEAN SECURE
PARKING ORGANISATION

Perioada 1:

Primele 2 ore / 120 minute - GRATIS

A 3-a ora / (121 - 180 minute) = 2 lei / 0,5 Euro

A 4-a ora / (181 - 240 minute) = 4 lei / 1 Euro

1

1st Period:

1st and 2nd Hour / 120 minutes = FREE

3rd Hour / (121 - 180 minutes) = 2 lei / 0,5 Euro

4th Hour / (181 - 240 minutes) = 4 lei / 1 Euro

Perioada 3:

24 ore / 1440 minute = 30 lei / 7,5 Euro

25 ore / 1500 minute = 32 lei / 8 Euro

26 ore / 1560 minute = 34 lei / 8,5 Euro

27 ore / 1620 minute = 36 lei / 9 Euro

3

3rd Period:

24 Hours / 1440 minutes = 30 lei / 7,5 Euro

25 Hours / 1500 minutes = 32 lei / 8 Euro

26 Hours / 1560 minutes = 34 lei / 8,5 Euro

27 Hours / 1620 minutes = 36 lei / 9 Euro

Perioada 2:

12 ore / 720 minute = 20 lei / 5 Euro

13 ore / 780 minute = 22 lei / 5,5 Euro

14 ore / 840 minute = 24 lei / 6 Euro

15 ore / 900 minute = 26 lei / 6,5 Euro

2

2nd Period:

12 Hours / 720 minutes = 20 lei / 5 Euro

13 Hours / 780 minutes = 22 lei / 5,5 Euro

14 Hours / 840 minutes = 24 lei / 6 Euro

15 Hours / 900 minutes = 26 lei / 6,5 Euro

Perioada 4:

48 ore / Pret = 40 lei / 10 Euro

Dupa 48 ore,

taxa este 1 lei / ora / 0,25 Euro

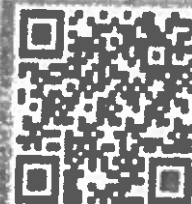
4

4th Period:

48 Hours / Price = 40 lei / 10 Euro

After 48 hours,

the fee is 1 lei / hour / 0,25 Euro



acta in prezent

Plățiți la cash sau la automat înainte de a părăsi locul de parcare.

Număr roșu este eliberat 15 minute înainte de închiderea

Pay before you go to the truck for departure.

A red number will have 15 minutes to exit the parking

Comirintat © 2016 All Rights Reserved | Arienit | Clariu | Asociatii | 11mm



PARCARE CORSARU ROȘU TURISM

– LONG TERM –

9

Valabil de la 04.03.2022

Autocamioane

1. Abonament	Conform negociere
2. Minimum 6h	21 lei / 4 eur
3. 12h	32 lei / 6 eur
4. 24h	63 lei / 12 eur
5. 48h	93 lei / 18 eur
6. 72h	147 lei / 29 eur

Autoturisme

1. Abonament	Conform negociere
2. Minimum 6h	11 lei / 2 eur
3. 12h	22 lei / 4 eur
4. 24h	33 lei / 6 eur
5. 48h	44 lei / 9 eur
6. 72h	77 lei / 19 eur

*Nota:

Preturile includ TVA.

Accesul in parcare se face dupa ce plata este efectuata.

*Contact:

- Parcare: 0746188198
- Sediul: 0744319033



tarife parcare TIR in sezerchuny

spielmanncomplex.ro/parcare/

SPIELMANN
Complex

ACASA DESPRE NOI PROMOTII SERVICII CARIERE CONTACT

P
Parcare 24h

Acces parcare 24h
Acces grup sanitar
10 LEI
Suna

P
Abonament lunar

Acces parcare pentru o luna de zile
Acces grup sanitar
238 LEI/LUNA
Suna

10
Dusuri

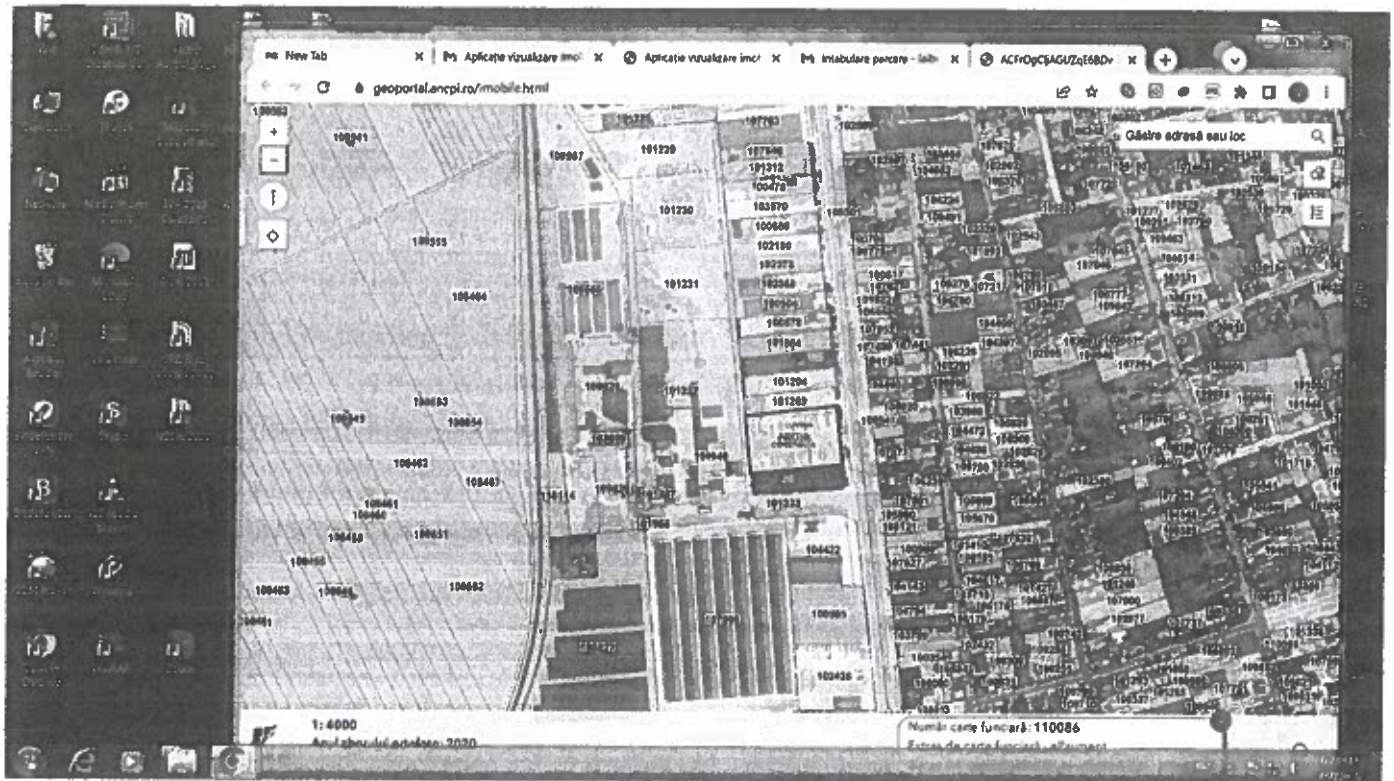
Acces dus
In incinta parcarii
10 LEI
Suna

Acest site foloseste cookies. Navigand in continuare, iti exprimi acordul pentru folosirea acestora. [Ok](#) [Politica de confidentialitate](#)

4:39 PM 3/1/2024



ANEXA C



Care sunt tarifele de parcare pentru TIR-uri în Dobrogea?

Tarifele pentru parcare TIR-urilor în Dobrogea (în special zona Constanța / litoral) nu sunt standardizate la nivel regional — diferă mult în funcție de tipul parării (privată, portuară, logistică) și facilități. Totuși, din exemple reale din zonă, îți pot da câteva repere concrete:

💰 Parcări private pentru TIR (ex: Constanța)

- O parcare dedicată camioanelor din Constanța are:
 - ~10 lei/oră parcaremf.ro
 - Abonamente:
 - ~20 € / 5 zile
 - ~40 € / 10 zile
 - ~50 € / lună parcaremf.ro

🔗 Asta e cam nivelul "clasic" pentru parcări private securizate (cu pază, acces controlat etc.).

Parcări în zona Portului Constanța

- Există parcări dedicate TIR-urilor (inclusiv unele gratuite sau incluse în fluxul logistic), dar:
 - multe sunt **operaționale pentru fluidizare trafic**, nu neapărat cu tarif public standard Dobrogea Live
- Tarifele pot fi:
 - 0 lei (în unele situații operaționale / așteptare)
 - sau incluse în taxe portuare / contracte logistice

P Parcări generale (nu dedicate TIR)

- În orașe sau stațiuni (Mangalia, Constanța):
 - autoturisme: 1–5 lei/oră Euronews +1
 - microbuze: ~5 lei/oră Dobrogea Live

🔗 Pentru TIR-uri, de regulă **NU** se folosesc aceste parcări (restricții de gabarit).

📌 Concluzie (realist pentru TIR în Dobrogea)

- Parcare privată TIR: ~10 lei/oră sau 40–50 €/lună
- Parcare în port: gratuită sau tarif inclus (depinde de operațiuni)



Cat costa terenurile intravilane în Lumina jud. Constanta pe
Șoseaua Tulcei?

În zona Lumina (jud. Constanța) – inclusiv pe sau în apropiere de Șoseaua Tulcei / DJ 226 – prețurile la terenuri intravilane variază destul de mult în funcție de poziție, utilități și dimensiune. Din anunțuri actuale (2025–2026), îți pot da un reper realist:

💰 Prețuri orientative (€/mp)

- ≈ 30 – 40 €/mp
→ pentru terenuri mari sau poziții mai periferice (ex: ofertă mare pe DJ 226 la ~35 €/mp) Storia
- ≈ 50 – 90 €/mp
→ interval frecvent pentru loturi medii (400–800 mp) în zone rezidențiale din Lumina OLX
- ≈ 90 – 120 €/mp (mai rar)
→ dacă terenul este:
 - exact la șosea principală (ex: Șos. Tulcei)
 - are utilități (gaz, apă, canalizare)
 - sau deschidere bună pentru comercial

📍 Concret pentru Șoseaua Tulcei

Există anunțuri chiar pe această arteră (ex: lot ~2500 mp), dar fără preț public clar Cari Case.
Din corelarea cu restul pieței:

🔍 estimare realistă pentru Șoseaua Tulcei:

- ~60 – 100 €/mp pentru terenuri bune de casă
- ~80 – 120 €/mp dacă e poziție foarte bună (colț, trafic, utilități complete)

⚠ Ce influențează mult prețul:

- acces direct la asfalt (Șos. Tulcei > străzi secundare)
- utilități la poartă (diferență mare!)
- deschere (minim 15–20 m = mai valoros)
- apropierea de Năvodari / Constanța
- dacă e zonă deja construită vs. în dezvoltare



Pentru Lumina, pe Șoseaua Tulcei, în 2026 te poți aștepta în general la ~60–100 €/mp, cu extreme între 35 și 120 €/mp în funcție de situație.

Dacă vrei, spune-mi:

- suprafața terenului
- dacă are utilități
- poziția exactă

și îți fac o evaluare mult mai precisă (aproape ca un preț de piață real).

 Surse





Anexa 3 la Hotărârea nr.

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a Parcarii de trafic greu situată în Lumina, str. Soseaua Tulcei, nr. 122 A, comuna Lumina, jud. Constanta, aflată în domeniul public al comunei Lumina

COMUNA LUMINA

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Se va preciza:

- denumirea bunului: Teren în suprafață de 7500 mp – valoare de inventar 841 640 lei, CU PLATFORMA BETONATA PE O SUPRAFATA DE 6726 MP – valoare de inventar 3 177 380 lei , SI CONSTRUCTIE – ANEXA – cabina portar – valoare de inventar – 108 640 lei.
- numărul cadastral: 110086
- cartea funciară: 110086
- adresa bunului: str. Soseaua Tulcei, nr. 122 A
- bunul face parte din domeniul public al comunei Lumina
- închirierea a fost aprobată prin Hotărârea nr. a Consiliului Local Lumina

1.2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Bunul descris la punctul 1.1. are destinația de Parcare trafic greu

2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1. Regimul juridic al bunurilor

2.1.a) Regimul juridic al bunului destinat închirierii: bunul prevăzut la art. 1.1. face parte din domeniul public al comunei Lumina, conform Hotărârii nr. 142/2019 a Consiliului Local Lumina

2.1.b) Regimul juridic al bunurilor locatarului: bunurile folosite în desfășurarea activității de către locatar sunt bunuri proprii ale acestuia, iar la încetarea contractului de închiriere rămân în patrimoniul locatarului.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului



(1) Locatarul are obligația de a obține avizele și autorizațiile prevăzute de lege și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere.

(2) Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze spațiul prevăzut la punctul 1.1. din prezentul Caiet de sarcini pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar-veterinare sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură.

(3) Nerespectarea clauzei de la alin. (2) duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator, în acest sens. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea inițială în care a fost predat. În această situație locatarul va avea la dispoziție pentru aducerea în starea de la momentul predării bunului închiriat, un termen de cel mult 15 zile.

2.3. Condiții de exploatare a bunului ce urmează a se închiria

(1) Bunul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locatar pe toată durata contractului, în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, în deplină proprietate, liber de sarcini, către proprietarul bunului.

(2) Pe toată perioada contractului de închiriere este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

(3) Orice investiție sau amenajare care este necesară spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(4) Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii autorizațiilor de funcționare, a avizelor și acorduri necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

(5) Locatarul va plăti sumele în termen de 30 de zile de la facturare. Locatarul nu va folosi nici un echipament sau dispozitiv care să utilizeze în mod excesiv energie electrică sau care, în opinia rezonabilă a locatorului, să supraîncarce cablurile sau să interfereze cu serviciile electrice ale altor chiriași/ va încheia contract distinct pentru alimentarea cu energie electrică, apă, și eventual gaze.



(6) Locatarul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor asupra bunurilor locatarului din spațiul închiriat. Impozitul sau taxele pe bunurile închiriate cad în sarcina locatarilor. Impozitul sau taxele vor fi proporționale cu suprafața și cu destinația bunului închiriat și se plătește conform prevederilor Codului fiscal.

(7) Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte a bunului sau cesionarea bunului sau a contractului de închiriere.

(8) Durata contractului de închiriere este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire.

(9) Chiria minimă este de lei/ luna lună. Contravaloarea chiriei se va indexa anual cu indicele prețurilor de consum, comunicat de Institutul Național de Statistică.

Refuzul de plată a chiriei astfel calculată echivalează cu rezilierea contractului, fără a avea un efect asupra obligațiilor de plată scadente.

(10) Garanția de bună execuție este obligatorie și se constituie la semnarea contractului sau în cel mult 20 zile calendaristice de la semnarea acestuia, sub sancțiunea rezilierii de drept fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, printr-o simplă notificare. Garanția de bună execuție va fi valabilă pe toată perioada de derulare a contractului, la care se adaugă 90 zile calendaristice de la data expirării contractului de închiriere.

3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

La licitație se poate înscrie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit caietul de sarcini (1000 lei) și garanția de participare (19 980 lei),
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în Fișa de date a procedurii, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local de la domiciliu/ sediu și către bugetul local al comunei Lumina;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- e) îndeplinește și alte cerințe impuse de autoritatea contractantă prin Fișa de date a procedurii.

4. CLAUZE PRIVIND ÎNCETAREA CONTRACTULUI

- a) la expirarea perioadei de valabilitate pentru care a fost încheiat;



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



- b) când în derularea contractului intervine o cauză de forță majoră pe o perioadă mai mare de 2 luni, constatată și invocată în condițiile legii;
- c) în situația în care locatarul intră în stare de insolvență, faliment sau lichidare, cu obligația locatarului de a preda bunul închiriat, în starea inițială, pe cheltuiala sa;
- d) prin denunțarea unilaterală din partea locatorului, printr-o simplă notificare scrisă, în situația în care garanția de bună execuție a contractului a fost diminuată ca urmare a neexecutării obligațiilor de plată ale locatarului și nu a fost reîntregită;
- e) prin denunțarea unilaterală din partea locatorului, în cazul în care interesele de exploatare, reparare și modernizare a clădirilor sau spațiilor locatorului necesită eliberarea acestora, cu notificare prealabilă de 30 de zile, fără acordarea de despăgubiri;
- f) prin denunțarea unilaterală a contractului de locatar, cu notificare prealabilă de 45 de zile, cu acordarea de despăgubiri în limita a 2 chirii;
- g) neplata chiriei și a utilităților la termenele și în condițiile stabilite prin contract.



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



FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind închirierea prin licitație publică a Parcarii trafic greu situata in strada Soseaua Tulcei, nr. 122 A, comuna Lumina, judetul Constanta

1. INFORMAȚII PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Autoritatea contractantă: COMUNA LUMINA

Cod fiscal: 4671807

Adresa: str. Soseaua Tulcei nr. 122A, loc. Lumina, jud. Constanta;

Telefon: 0241251828

E-mail: primarialumina@yahoo.com

Persoana de contact: Irizescu Ionelia

2. INIȚIEREA, ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

2.1. Inițierea licitației

(1) Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unui de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronice.

(2) Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local Lumina și va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) informații privind documentația de atribuire:
 - modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;



- denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;

- costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul;

- data-limită pentru solicitarea clarificărilor

d) informații privind ofertele:

- data-limită de depunere a ofertelor;

- adresa la care trebuie depuse ofertele;

- numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) perioada de valabilitate a ofertei;

g) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

h) data transmiterii anunțului de licitație în vederea publicării;

(3) Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește.

2.2. Organizarea și desfășurarea licitației

(1) Licitația se va desfășura în data de la sediul Autorității contractante, strada Mare , Nr. 170, localitatea Lumina, jud. Constanta.

(2) Înainte de licitație, fiecare membru al comisiei de evaluare completează o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, care se va păstra la dosarul închirierii.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată conducătorul autorității contractante despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul dintre membrii supleanți.

(4) Membrii supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acestora se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(5) În ziua stabilită pentru licitație, respectiv data de, ora00,



comisia de evaluare numită prin dispoziția sau decizia conducătorului autorității contractante, se va întruni având asupra ei documentația de atribuire a licitației și ofertele în plicuri nedesfăcute.

(6) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(7) Comisia de evaluare are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizat în documentația de atribuire.

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

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

(10) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitare în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(11) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(12) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(13) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile punctului 3 – Modul de elaborare și prezentare al ofertelor, alin. (2) – (5).

(14) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute la punctul 3 – Modul de elaborare și prezentare al ofertelor, alin. (2) – (5). În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea prevederilor documentației de atribuire.

(15) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(16) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(17) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.



(18) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului/criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (18), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(21) După primirea informării de către ofertanții care au fost excluși, aceștia au un termen de 48 ore de a notifica autoritatea contractantă că formulează contestație și/sau se adresează instanței.

(22) Raportul prevăzut la alin. (19) se depune la dosarul licitației.

(23) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(24) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(25) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru



sesizarea instanței;

i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(26) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(27) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (26) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

(28) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (26) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(29) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (26).

(30) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(31) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(32) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la punctul 3 –

Modul de elaborare și prezentare al ofertelor, alin. (1) - (12).

(33) Prin excepție de la prevederile alin. (23), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(34) În sensul prevederilor alin. (33), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.57/2019;

b) Autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.57/2019.



(35) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(36) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

3. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Pentru a participa la licitație, ofertanții vor depune ofertele la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

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

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

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă în numărul de exemplare prevăzut în anunțul de licitație.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant pentru conformitate.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă, sub sancțiunea excluderii din licitație.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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



- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- (13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- (14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- (15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.
- Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).

4. PROTECȚIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei proceduri, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

5. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE



(1) Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul (registratura) autorității contractante, până la data limită pentru depunerea documentației, stabilită în anunț, ora^{oo}, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

(2) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină următoarele documente:

A. Persoană fizică:

- a) cererea de participare la licitație - F1 - original;
- b) act de identitate – copie;
- c) fișa cu informații privind ofertantul - F2 - original;
- d) declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări – F3 - original;
- e) împuternicire notarială acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate – original sau copie legalizată;
- f) certificat de atestare fiscală eliberat de ANAF, care să ateste că persoana fizică nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original;
- g) certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității-administrativ teritoriale unde își are domiciliul cat si certificat fiscal eliberat de Primaria Lumina, care să ateste că persoana fizică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original;
- h) declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor - F5 – original;
- i) copie chitanță privind dovada cumpărării documentației de atribuire;
- j) copie chitanță, Ordin de plată privind dovada achitării garanției de participare la licitație;
- k) modelul de contract semnat de ofertant – original.

B. Persoane juridice :

- a) cererea de participare la licitație - F1 - original;
- b) fișa cu informații privind ofertantul - F2 - original;



- c) declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări - F3 - original;
 - d) copie a Certificatului de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului sau copie a Certificatului de înscriere în Registrul Asociațiilor și Fundațiilor;
 - e) Certificat de Înregistrare Fiscală sau Cod Unic de Înregistrare – copie;
 - f) certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor - original;
 - g) copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale;
 - h) declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, lichidare, insolvență sau faliment - F4 - original;
 - i) împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul – original;
 - j) act de identitate reprezentant legal – copie;
 - k) certificat de atestare fiscală eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original;
 - l) certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale pe care le datorează unității-administrativ teritoriale unde își are sediul și certificat eliberat de Primaria Lumina, toate care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original;
 - m) declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – F5 – original;
 - n) copie chitanța privind dovada cumpărării documentației de atribuire;
 - o) copie chitanță, Ordin de plată privind dovada achitării garanției de participare la licitație;
 - p) modelul de contract semnat de ofertant – original.
- (3) Contravaloarea garanției de participare la licitație se poate achita prin una din următoarele forme:
- prin virament, în contul autorității contractante, cont
 - la casieria autorității contractante.
- (4) Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în lei, prin una din



următoarele forme de plată:

- prin virament, în contul autorității contractante.....
- la casieria autorității contractante.

Notă. Toate documentele în copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

(5) Plicul interior va conține oferta propriu-zisă, iar pe acesta se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, potrivit formularului – F6.

6. CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

(1) Criteriul de atribuire al contractului de închiriere pentru bunul Parcare trafic greu, cu suprafata de 7500 mp, cu o platforma betonata de 6726 mp, si anexa – cabina portar suprafata construita 53 mp,

- a) cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare/lună);
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

- a) pentru prețul cel mai mare/lună (ofertă financiară) - 40 puncte;
- b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților - declarație pe proprie răspundere / sau documente emise de unități bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună) – 10 puncte;
- c) pentru protecția mediului înconjurător (Declarație pe propria raspundere ca va respecta conditiile de mediu)- 10 puncte;
- d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că nu va schimba destinația bunului) - 40 puncte.



(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

(4) Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

a) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. a) Punctajul se acordă astfel:

1. pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim;
2. pentru celelalte chirii ofertate punctajul se va calcula potrivit principiului proportionalității directe (regula de trei simplă), raportat la cea mai mare chirie oferită.

b) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. b)

1. pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 3 luni contractuale se acordă punctajul maxim alocat de 10 puncte;
2. pentru celelalte punctajul se calculează proportionalității directe (regula de trei simplă), raportate la valoarea a trei chirii lunare;

c) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. c)

1. Pentru prezentarea dovezii privind protecția mediului se acordă maximum de puncte stabilit de autoritatea contractantă.

2. Dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului se acordă 0 puncte.

d) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. d)

1. Pentru prezentarea dovezii documentului cerut prin acest criteriu, se acordă maximum de puncte stabilit de autoritatea contractantă.

2. Dacă ofertantul nu prezintă dovada documentului cerut prin acest criteriu se acordă 0 puncte.

(5) Oferta declarată câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, iar în cazul în care se constată că există ofertanți clasați pe aceiași loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

7. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC



(1) Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere - în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.

(3) Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.

(4) Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului, răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locațiune (închiriere), încheiat conform legislației în vigoare.

8. CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

(1) Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului, răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locațiune (închiriere), încheiat conform legislației în vigoare.

(2) Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul de închiriere trebuie să conțină:

A. partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;

B. alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor.

(4) Obligațiile locatarului

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

b) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenele stabilite în Fișa de date a procedurii, / conform legii;

c) să efectueze la timp și în condiții optime reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință;

d) să obțină avizele și autorizația de funcționare în maxim 3 luni de la data încheierii contractului;

e) să utilizeze spațiul numai pentru activitățile prevăzute în caietul de sarcini;

f) să achite contravaloarea chiriei la termenele convenite;



- g) locatarul va putea amplasa firme/reclame numai cu acordul proprietarului;
- h) să respecte regulile urbanistice ale zonei;
- i) să răspundă de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat;
- j) să permită proprietarului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale;
- k) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă, exploatării normale;
- l) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

5. Obligațiile locatorului

- a) să predea spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, care este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii. Garanția se restituie la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

9. CONSTITUIREA GARANȚIILOR.

- (1) Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii – respectiv 19980 lei.
- (2) Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.



(3) Locatorul este obligat să restituie, la cerere, celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

(4) Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.

(5) Garanția de bună execuție este obligatorie și se constituie la semnarea contractului sau în cel mult 20 zile calendaristice de la semnarea acestuia, sub sancțiunea rezilierii de drept fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, printr-o simplă notificare.

(6) Constituirea garanției de bună execuție în timpul executării contractului se face prin constituirea diferenței dintre garanția de participare la licitație și valoarea a 30% din valoarea anuală a contractului, rezultată în urma adjudecării licitației prin una dintre următoarele variante:

- prin virament, în contul autorității contractante:

.....

- la casieria autorității contractante.

(7) Dacă este necesar, din suma reprezentând garanția de bună execuție a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, stabilite în baza contractului de închiriere sau eventualele degradări majore ale spațiului închiriat, la încetarea contractului.

(8) În cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locațiunii, suma reținută cu titlu de garanție, va fi restituită integral locatarului, la cerere.

Garanția de participare la licitație este în sumă de 19 980 lei.

Pretul documentației de atribuire (caiet sarcini) este de 1000 lei.



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr.

În temeiul prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii nr. a Consiliului Local Lumina, precum și ale Procesului-verbal de licitație nr., s-a încheiat prezentul contract de închiriere, între

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Art. 1.

1. UAT. „COMUNA LUMINA, cu sediul în Lumina, str. Mare, nr. 170, Lumina, jud. Constanta, tel : 0241251828 , e-mail: primarialumin@yahoo.com, CIF 4671807avand contuldeschis la Trezoreria Constanta, reprezentata legal prin domnul în calitate de Primar

și

2., cu sediul social în, str., nr., bl., sc., ap., telefon, fax, email, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr., Cod Unic de Înregistrare Fiscală ... cont nr. deschis la, reprezentată legal prin, cu domiciliul în, identificat cu ... seria ... nr., CNP ... , telefon nr., în calitate de locatar, au convenit să încheie prezentul contract de închiriere.

2. DEFINIȚII

Art. 2. În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a. contract - reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale;
- b. locator și locatar - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c. prețul contractului - prețul plătit de locatorului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;
- d. obiectul contractului - bunul identificat în contract;
- e. data primirii — data la care documentul a fost transmis pe e-mailul comunicat oficial către cealaltă parte contractantă, data la care documentul a fost luat sub semnătură de către cealaltă parte, data inserată în recipisa poștala de confirmare primire/pe plic ca fiind data ajungerii scrisorii recomandate la sediul oficial/adresa comunicată oficial de către destinatar, în acest sens;
- f. bunul închiriat - obiectul contractului;
- g. forța majoră - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;
- h. zi - zi calendaristică; an - 365 de zile



3. INTERPRETARE

Art. 3. (1) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și vice versa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul de „zi” sau „zile” sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

(3) Contractul va fi interpretat potrivit legislației române.

4. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 4. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea Parcarii trafic greu, strada Soseaua Tulcei, nr. nr. 122 A, Lumina, judetul Constanta, ce apartine domeniului public al comunei Lumina, compusa din:

- Anexa – cabina portar suprafata construita 53 mp nr. cad. 110086 – C1 – valoare de inventar 108,64 mii lei
- Platforma betonata 6726 mp , nr. cad. 110086 – C2 – valoare de inventar 3177,38 mii lei
- Teren aferent 7500 mp nr. cad. 110086 – categorie de folosinta curti constructii, valoare de inventar 841,64 mii lei, in scopul utilizarii conform destinatiei – respectiv parcare.

Art. 5. Bunul închiriat este dat în folosința locatarului în scopul folosirii ca parcare de trafic greu, în conformitate cu obligațiile asumate prin prezentul contract.

Art. 6. Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

Art. 7. (1) Predarea de către Locator și preluarea de către Locatar a bunului închiriat se va efectua pe bază de Proces verbal de predare-preluare, semnat de reprezentanții părților contractante, care va deveni parte integrantă a prezentului contract. Procesul verbal menționat va prevedea starea în care se predă și se preia bunul închiriat.

(2) Refuzul locatarului de a prelua spațiul închiriat va fi sancționat cu desființarea contractului de închiriere, interzicerea participării la o licitație privind închirierea pe o perioadă de 3 (trei) ani de la data când s-a stabilit de comun acord predarea-primirea spațiului și reținerea garanției de participare la licitație.

Art. 8. (1) Lucrările necesare întreținerii bunului închiriat se vor realiza de către locatar.

(2) Orice investiție sau amenajare care este necesară bunului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

5. SCOPUL CONTRACTULUI

Art. 9. (1) Spațiul se închiriază în vederea utilizării ca parcare de trafic greu.

(2) Destinația bunului închiriat nu va putea fi schimbată.

6. DURATA CONTRACTULUI

Art. 10. Bunul se închiriază pentru o perioadă de 5 ani, de la data semnării procesului



verbal de predare-primire, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Art. 11. Prezentul contract de închiriere poate înceta prin denunțare unilaterală sau prin acordul părților înainte de data pentru care a fost încheiat, dar nu în mai puțin de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului.

7. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 12. (1) Prețul chiriei pentru folosința bunului este de lei/lună.

Chiria se va achita în lei în baza facturilor emise de către locatar, la termenele stipulate în acestea. Neplata chiriei pentru două luni consecutive se sancționează cu rezilierea contractului de închiriere, fără a avea un efect asupra obligațiilor de plată scadente.

(2) Chiria se va majora anual cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică.

(3) Refuzul de plată a chiriei astfel majorată echivalează cu denunțarea unilaterală a contractului, fără a avea efect asupra obligațiilor de plată scadente.

Art. 13. (1) Plata chiriei se va face în numerar (lei) la casieria locatorului sau prin ordin de plată în contul nr. deschis Trezoreria Constanta după înștiințarea emiterii facturii.

(2) Plata chiriei se va face pe baza facturilor emise de locator în termenele prevăzute în acestea.

(3) Orice factură fiscală de chirie, emisă de locator și primită de locator va fi considerată acceptată la plată de către cel de-al doilea, dacă locatorul nu transmite Locatorului în scris obiecțiunile sale în termen de 3 zile de la data primirii facturii.

Art. 14. Pentru neplata la termen a obligațiilor de plată, locatorul va plăti penalități de 0,1% din valoarea facturii, pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu prima zi după expirarea termenului de plată și până la achitarea acesteia.

Art. 15. Valoarea chiriei nu include cheltuielile pentru utilități (energie electrică, gaze naturale, apă-canal).

Art. 16. Cheltuielile pentru utilități se facturează separat, în baza facturilor emise de furnizori, proporțional cu suprafața spațiului închiriat. În cazul în care există contoare se va lua în calcul citirea acestora.

Art. 17. Locatarul va achita factura pentru utilități separat de factura pentru chirie, în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la emiterea acesteia, la casieria

Locatorului sau prin ordin de plată în contul nr.

deschis la Trezoreria Constanta, va fi comunicată locatorului prin posta electronică, la adresa

Art. 18. Neachitarea de către locator a unei facturi pentru utilități în termenele stabilite atrage după sine perceperea de penalități de 0,1% din valoarea facturii, pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu prima zi după expirarea termenului de plată și până la achitarea acesteia.

Art. 19. Dacă locatorul întârzie cu plata unei facturi pentru chirie/utilități 30 de zile calendaristice, locatorul va transmite o notificare scrisă locatorului în care se vor preciza sumele datorate de locator și data la care trebuia să fie plătite. Dacă în termen de 15 zile de la primirea acestei notificări, locatorul nu efectuează plata tuturor sumelor datorate și a penalităților de întârziere, locatorul va transmite locatorului o notificare de reziliere a contractului. Contractul va fi reziliat începând cu a 10-a zi de la primirea de către locator a



notificării fără nicio altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată. În această situație, locatarul va restitui spațiul închiriat în termen de 5 zile de la data rezilierii.

Art. 20. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar, dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanția de bună execuție. Locatarul este obligat să reîntregească garanția de bună execuție.

Art. 21. Rezilierea contractului nu are niciun efect asupra obligațiilor deja scadente.

8. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Drepturile locatorului

Art. 22. Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

Art. 23. Să beneficieze de garanția de bună execuție constituită de titularul dreptului de închiriere;

Art. 24. Locatorul are dreptul de control al modului de executare a obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către locatar, pentru a constata starea integrității bunului și destinația în care este folosit bunul imobil închiriat, pe tot parcursul derulării contractului.

Art. 25. În cazul în care nu este respectată destinația spațiului închiriat, încălcându-se obiectul contractului, contractul va înceta, fără nicio altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator în acest sens. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca locatarul, pe cheltuiala sa, să aducă spațiul închiriat în starea inițială, în care a fost predat. În această situație, locatarul va avea la dispoziție cel puțin 15 zile pentru a aduce spațiul în starea de la momentul preluării.

Art. 26. Locatorul poate cere locatarului eliberarea spațiului, pe parcursul executării contractului și înainte de termenul convenit, dacă la spațiul închiriat sunt programate și urmează să se efectueze lucrări de reabilitare sau pentru nevoi, precum și în situația în care se modifică statutul juridic al imobilului.

Drepturile locatarului

Art. 27. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul închiriat, care face obiectul prezentului contract de închiriere.

Obligațiile locatarului

Art. 28. Locatorul se obligă să predea spațiul locatarului pe bază de proces-verbal de predare – preluare, în stare corespunzătoare destinației pentru care a fost închiriat.

Art. 29. Pe toată durata contractului, locatarul nu va stânjeni pe locatar în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat și nici nu va face acte care ar putea restrânge folosința acestuia.

Art. 30. Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

Art. 31. Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricărei împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului, dacă are cunoștință despre aceasta.



Art. 32. Locatorul, pe toată durata contractului, îl va garanta pe locatar contra oricărei tulburări de drept.

Obligațiile locatarului

Art. 33. Locatarul are obligația să ia în primire spațiul pe bază de proces-verbal de predare – preluare.

Art. 34. Locatarul se obligă să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

Art. 35. Locatarul se obligă să constituie garanția de bună execuție în cuantumul, forma și la termenele stabilite în Caietul de sarcini și Fișa de date a procedurii.

Garanția de bună execuție este obligatorie și se constituie la semnarea contractului sau în cel mult 20 zile calendaristice de la semnarea acestuia, sub sancțiunea rezilierii de drept fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, printr-o simplă notificare..

Constituirea garanției de bună execuție se face prin una dintre următoarele variante:

- prin virament, în contul autorității contractante:

..... deschis la Trezoreria Constanta.

- la casieria autorității contractante.

Art. 36. (1) Locatarul are obligația să utilizeze spațiul potrivit scopului prevăzut în contract, în baza avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării legale a activității, obținerea acestora căzând în sarcina sa; în caz contrar, locatarul va fi direct răspunzător în fața organelor competente.

(2) Dacă locatarul schimbă destinația bunului închiriat sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului.

Art. 37. Locatarul se obligă să întrețină corespunzător spațiile închiriate, dependențele și spațiile în folosință comună, să efectueze lucrări de curățenie, întreținere și reparații curente și să predea spațiile libere de orice sarcină, la sfârșitul contractului, cel puțin în aceleași condiții în care le-a primit, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

Art. 38. Locatarul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrările de amenajare necesare în concordanță cu scopul închirierii numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale și fără posibilitatea de a i se returna de către proprietarul bunului imobil – Parcare.

Art. 39. Locatarul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat care s-ar datora culpei sale.

Art. 40. (1) Locatarul îi va permite locatorului să controleze modul cum este folosit bunul închiriat și starea acestuia ori de câte ori va solicita acest lucru.

(2) Locatarul îl va înștiința imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința bunului închiriat.

Art. 41. (1) Locatarul se obligă să respecte și să răspundă de aplicarea prevederilor legale în vigoare în ceea ce privește protecția muncii, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

(2) Locatarul este obligat să obțină avizele și autorizația de funcționare în maxim 3 luni de la data încheierii contractului.

(3) Locatarul este obligat să depoziteze deșeurile din categoria celor periculoase în spații special amenajate și să le evacueze, în conformitate cu normele legale în vigoare.

(4) Orice sancțiuni sau amenzi aplicate de organele abilitate pentru nerespectarea prevederilor



alineatelor (1), (2) și (3) precedente cad în sarcina locatarului.

Art. 42. Locatarul, la data încetării raporturilor contractuale, indiferent de modul în care acestea au încetat, va restitui locatorului bunul închiriat pe bază de proces-verbal, cel puțin în aceeași stare în care l-a primit, așa cum rezultă din cele constatate în procesul-verbal de predare-preluare, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 43. Locatarul răspunde pentru:

(1) Deteriorarea sau pieirea în tot sau în parte a bunului închiriat, dacă nu dovedește că deteriorarea sau pieirea s-a produs fortuit și fără culpă din partea sa.

(2) Pentru eventualele daune aduse din vina sa, prin natura activităților întreprinse.

Art. 44. Locatarul răspunde pentru prejudiciul cauzat celeilalte părți în măsura în care acesta se datorează exclusiv din vina sa.

Art. 45. În cazul în care locatarul nu achită locatorului chiria sau contravaloarea serviciilor datorate la termenele stabilite, el datorează 0,1% penalități/zi cu titlu de majorări de întârziere, din cuantumul sumelor datorate și neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadentă și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 46. În cazul în care locatarul folosește spațiul contrar destinației stabilite, subînchiriază sau cesionează, contractul de închiriere se reziliază de drept, în baza unei notificări transmise în acest sens de locator.

Art. 47. Neplata chiriei, folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, precum și orice altă încălcare a obligațiilor de către locatar, dau dreptul proprietarului să rețină contravaloarea garanției de bună execuție. Locatarul este obligat să reîntregească garanția de bună execuție.

Art. 48. Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul locatorului, în baza unei notificări transmise și fără intervenția instanței de judecată, să considere contractul reziliat.

10. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art. 49. (1) Locatarul nu va putea subînchiria sau cesiona sub orice formă, totală sau parțială, bunul închiriat.

(2) Bunul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

11. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 50. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele cazuri:

- a) la expirarea perioadei de valabilitate pentru care a fost încheiat, cu excepția cazului în care părțile convin prelungirea acestuia;
- b) când în derularea contractului intervine o cauză de forță majoră pe o perioadă mai mare de 6 luni, constatată și invocată în condițiile legii;
- c) în situația în care locatarul intră în stare de insolvență, faliment sau lichidare, cu obligația locatarului de a preda bunul închiriat, în starea inițială, pe cheltuiala sa;
- d) prin denunțarea unilaterală din partea locatorului, printr-o simplă notificare scrisă, în situația în care garanția de bună execuție a contractului a fost diminuată ca urmare a neexecutării obligațiilor de plată ale locatarului și nu a fost reîntregită;
- e) prin denunțarea unilaterală din partea locatorului, în cazul în care interesele de exploatare, reparare și modernizare a clădirilor sau spațiilor locatorului necesită eliberarea acestora, cu



- notificare prealabilă de 30 de zile, fără acordarea de despăgubiri;
f) la înstrăinarea obiectului închirierii, dacă este cazul, fără acordarea de despăgubiri din partea locatorului
g) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locatar, cu notificare prealabilă de 45 de zile, cu acordarea de despăgubiri în limita a 2 chirii;
h) pentru neexecutare în cazul prevăzut la art. 20 din prezentul contract;
i) nerespectarea art. 42 alin. (2) și (3).

Art. 51. (1) La încetarea contractului, din suma reprezentând garanția de bună execuție a contractului vor fi prelevate debitele locatarului și eventualele degradări majore ale spațiului închiriat.

(2) În cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, suma reținută cu titlu de garanție de bună execuție va fi restituită integral locatarului în baza cererii scrise, formulate în acest sens, la încetarea închirierii.

12. FORȚA MAJORĂ

Art. 52. (1) Forța majoră invocată de una din părțile contractante exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legislației în vigoare și se anunță în scris în termen de 5 zile lucrătoare de la apariție.

(2) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

13. LITIGII

Art. 53. Eventualele litigii ce s-ar putea naște în timpul prezentului contract vor fi rezolvate de părțile contractante, pe cât posibil, pe cale amiabilă. Dacă pe această cale nu se va ajunge la stingerea litigiului, partea interesată se va adresa instanței de judecată competente de pe raza teritorială unde locatorul are sediul, în vederea soluționării cauzei.

14. DISPOZIȚII FINALE

Art. 54. Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a clauzelor prezentului contract atrage după sine plata de daune-interese părții vătămate și penalități.

Art. 55. Orice modificare/completare a prezentului contract va fi făcută numai cu acordul expres al părților contractante, prin act adițional.

Art. 56. Orice modificare în statutul juridic, act de înființare, sediu etc. va trebui anunțată locatorului, în termenul limită de 48 de ore.

15. COMUNICĂRI

Art. 57. (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, cu confirmare de primire la adresa din preambulul contractului sau prin ridicarea documentului pe bază de semnătură de primire a împuternicitului părții.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul trimiterii, cât și în momentul primirii, de către fiecare parte.

16. ALTE CLAUZE

Art. 58. Părțile contractante vor păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor pe care le vor deține ca urmare a îndeplinirii obligațiilor rezultate din prezentul contract.



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



Art. 59. Datele, informațiile și documentele la care se face referire la art. 57 vor fi prezentate organelor de control autorizate, la cererea acestora, sau în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 60. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

17. DISPOZIȚII FINALE

Art. 61. Fac parte din prezentul contract releveul spațiului, Procesul-verbal de predare-preluare.

Prezentul contract a fost încheiat azi,, în 3 (trei) exemplare originale, două pentru locator și unul pentru locatar, ai căror reprezentanți le-au primit, citit și semnat.

LOCATOR,

LOCATAR



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. 14263/19.06.2016

**Referat de aprobare
la Proiect de HOTĂRÂRE
privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Parcarii de trafic greu
situata in Lumina, strada Soseaua Tulcei, nr. 122 A, comuna Lumina,
judetul Constanta, aflata in domeniul public al comunei Lumina**

In domeniul public al comunei Lumina se identifica imobilul Parcare trafic greu in suprafata de 7500 mp, CF nr. 110086, pe care exista o platforma betonata in suprafata de 6726 mp, si constructia anexa – cabina portar cu suprafata de 53 mp, care a fost inchiriata la diversi proprietari de tir, insa in timp numarul acestora s-a redus si din cauza costurilor cu paza, inchirierea locurilor de parcare a devenit nerentabila.

In prezent intentionam sa inchiriem parcare in totalitate, motiv pentru care am solicitat raport de evaluare si propunem inchirierea prin licitatie, publica in conformitate cu prevederile legii, intrucat autoritatile locale trebuie sa identifice in permanenta surse de venituri pentru indeplinirea obiectului lor de activitate. Una dintre oportunitatile aducerii la bugetul local de astfel de venituri constau in chiriile obtinute din inchirierea bunurilor din proprietatea publica sau privata.

Fata de cele de mai sus, va rog sa aprobati proiectul de hotarare in forma prezentata.

Primar,
Mantea Daniel Emilian



Compartiment Administrarea Domeniului Public si Privat

Nr. 14265/19.06.2026

Raport la
Proiect de HOTĂRÂRE
privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Parcarii de trafic greu
situata in Lumina, strada Soseaua Tulcei, nr. 122 A, comuna Lumina,
judetul Constanta, aflata in domeniul public al comunei Lumina

Proiectul de hotarare a fost initiat ca urmare a necesitatii permanente de aducere la bugetul local de venituri.

Pentru stabilirea redeventei s-a intocmit raport de evaluare, valoarea chiriei urmand a se aproba prin hotararea consiliului local, iar durata concesiunii urmeaza a fi aprobata in consiliul local.

Parcarea de trafic greu este inscrisa in Cartea Funciara a Comunei Lumina sub nr. 110086.

Conform art. 129 (2) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, „Consiliul local are atributii:

c) atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei

(6) In exercitarea atributiilor prevazute la alin. (2), lit. „c” , consiliul local:

a) hotaraste darea in administrare, concesiunea, darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietatea publica a comunei..., dupa caz, in conditiile legii

Conform art. 139, alin. (3) Se adopta cu majoritatea absoluta prevazuta la art. 5, lit. „cc” a consilierilor locali, in functie, a urmatoarele hotarari ale consiliului local:

b) hotararile privind administrarea patrimoniului;”

De asemenea potrivit art. Art. 362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,, (1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților



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



administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate”,
procedura fiind licitație publică.

Fata de cele de mai sus, avizez favorabil înscrierea pe ordinea de zi a
proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a
Parcarii de trafic greu situată în Lumina, strada Soseaua Tulcei, nr. 122 A,
comuna Lumina, județul Constanta, aflată în domeniul public al comunei Lumina.

Compartiment ADPP

Irizescu Ionelia