



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA - ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 364/19.09.2025

Proiect de hotărâre privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.88153/31.10.2000, cu modificările și completările ulterioare, încheiat între Municipiul Constanța și Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații - ANCOM

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 213015/19.09.2025 în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 213020/19.09.2025

În conformitate cu prevederile:

- art.306 alin.(3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.326/2000 privind aprobarea Studiului de Oportunitate și a Planului Urbanistic de Detaliu STAȚIE MONITORIZARE CONSTANȚA SUD;
- HCL nr.327/2000 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 468,65 mp, situat în zona Constanța Sud-Cumpăna, în vederea realizării obiectivului "Stație monitorizare Constanța Sud";
- HCL nr.428/2000 pentru modificarea Hotărârii 326/01.06.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu STAȚIE MONITORIZARE CONSTANȚA SUD și a HCL nr.327/2000 privind aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 468,65 mp, situat în Constanța Sud;
- contractului de concesiune nr.88153/31.10.2000 încheiat între Municipiul Constanța și Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații - ANCOM, având ca obiect terenul situat în municipiul Constanța, Zona Constanța Sud-Cumpăna;
- actelor adiționale la contractul de concesiune nr.88153/31.10.2000, nr.113163/2007, nr.33814/2009, nr.135347/2009 și nr.145180/2011;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

Luând în considerare:

- cererea formulată de Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații - ANCOM, înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.148311/04.07.2025, prin care se solicită prelungirea contractului de concesiune nr.88153/31.10.2000;
- adresele Serviciului programe și proiecte de interes public, Serviciului dotări urbane, Direcției strategii și fonduri europene nr.R182188/21.08.2025, nr.R182180/01.09.2025 și nr.R182157/18.08.2025;
- extrasul de carte funciară nr.238808/09.07.2025;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

Art.1. Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.88153/31.10.2000, cu modificările și completările ulterioare, încheiat între Municipiul Constanța și Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații - ANCOM pentru o perioadă de 24 de ani, începând cu data de 01.11.2025.

Art.2. Se modifică suprafața de teren ce face obiectul contractului de concesiune nr.88153/31.10.2000, situat în municipiul Constanța, Zona Constanța Sud-Cumpăna, Careu D4, Lot F3, de la 468,65 mp la 460 mp, ca urmare a întocmirii documentației cadastrale și de carte funciară înregistrată la O.C.P.I Constanța sub numărul cadastral 238808.

Art.3. Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr.970/11.09.2025, întocmit de societatea Primoval S.R.L, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.206305/11.09.2025, ce stabilește redevența anuală pentru bunul imobil teren în suprafață de 460 mp identificat la art.2 din prezenta hotărâre, în sumă de 3.864 Euro, fără TVA, respectiv redevență trimestrială în sumă de 966 Euro, fără TVA, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.4. Quantumul redevenței contractuale se reevaluează în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, care va fi supus aprobării Consiliului local, la inițiativa concedentului, pentru perioade succesive de 5 ani.

Art.5. Contractul de concesiune nr.88153/31.10.2000, cu modificările și completările ulterioare, încheiat între Municipiul Constanța și Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații - ANCOM, se modifică conform prevederilor art.1- 4, prin act adițional, anexa nr.2, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.6. Se împuternicește Primarul municipiului Constanța, dl. Vergil Chițac, să semneze în numele și pentru Municipiul Constanța, actul adițional la contractul de concesiune nr.88153/31.10.2000, prevăzut la art.5 din prezentul proiect de hotărâre.

Art.7. Celelalte clauze din contractul de concesiune nr.88153/31.10.2000 încheiat între Municipiul Constanța și Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații-ANCOM rămân neschimbate.

Art.8. Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna septembrie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța și Comisia de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC




ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR

Nr. 213015 / 19.09.2025

REFERAT DE APROBARE

Proiect de hotărâre privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.88153/31.10.2000, cu modificările și completările ulterioare, încheiat între Municipiul Constanța și Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații - ANCOM

Văzând prevederile:

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.326/01.06.2000 privind aprobarea Studiului de Oportunitate și a Planului Urbanistic de Detaliu STAȚIE MONITORIZARE CONSTANȚA SUD;
- HCL nr.327/01.06.2000 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 468,65 mp, situat în zona Constanța Sud-Cumpăna, în vederea realizării obiectivului "Stație monitorizare Constanța Sud";
- HCL nr.428/28.09.2000 pentru modificarea Hotărârii 326/01.06.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu STAȚIE MONITORIZARE CONSTANȚA SUD și a HCL nr.327/01.06.2000 privind aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 468,65 mp, situate în Constanța Sud;

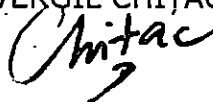
Luând în considerare:

- contractul de concesiune nr.28967/25.04.2000, încheiat între Municipiul Constanța și Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații, ANCOM, astfel cum acesta a fost modificat și completat prin actele adiționale nr.113163/05.10.2007 (nr.1), nr.33814/2009 (nr.2), nr.135347/28.03.2009 (nr.3) și nr.145180/24.10.2011 (nr.4), având ca obiect terenul situat în municipiul Constanța, Zona Constanța Sud-Cumpăna, Careu D4, Lot F3, identificat prin nr. cadastral 238808, în suprafață 468,65, cu destinația „Stație monitorizare”, în schimbul unei redevențe anuale de 665,50 USD, respectiv redevență trimestrială de 166,38 USD, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani de la data semnării;
- cererea formulată de ANCOM, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr.148311/04.07.2025, prin care se solicită prelungirea contractului de concesiune nr.88153/31.10.2000 având ca obiect terenul situat în municipiul Constanța, Zona Constanța Sud-Cumpăna, Careu D4, Lot F3, identificat prin nr. cadastral 238808, în suprafață măsurată de 460 mp (468,65 din acte), cu destinația „Stație monitorizare”;
- prevederile art.20 din Dispoziția de Primar nr.3129/22.09.2016 „privind înlăturarea deficiențelor constatate și consemnate în procesul verbal de constatare nr.99774/13.07.2016 încheiat în urma acțiunii de audit financiar privind situațiile financiare pentru anul 2015”;
- faptul că în urma concesiunii nu sunt afectate planurile de sistematizare, că terenul nu face obiectul Legii nr.10/2001 și de asemenea, că prin prelungirea contractului de concesiune se aduc venituri suplimentare la bugetul local;
- importanța strategică a dispozitivului „Stație monitorizare”, în sensul că instituția promovează interesele utilizatorilor de servicii prin promovarea concurenței și inovației pe piețele comunicațiilor electronice și serviciilor poștale, administrarea

pro-competitivă a resurselor limitate (spectru radio, resurse de numerotație și resurse tehnice asociate), iar pe terenul concesionat este amplasată o stație de monitorizare, care permite ANCOM să realizeze o bună acoperire cu servicii de monitorizare și goniometrie, identificarea emisiilor neautorizate și eliminarea surselor perturbatoare, furnizare de date pentru căutare și salvare pe mare, pe frecvențele de radionavigație, cunoașterea gradului de acoperire cu servicii de radiocomunicații în zona terestră, cât și lagunară a apelor teritoriale și interes deosebit în condițiile actuale de conflict la granița de est a României.

În temeiul prevederilor art.136 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.88153/31.10.2000 încheiat între Municipiul Constanța și Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații - ANCOM.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC





ROMÂNIA

F03-PS32

JUDEȚUL CONSTANȚA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

DIRECȚIA ACTIVITĂȚI ECONOMICE

SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI
PUBLIC ȘI PRIVAT

Nr. 213020/19.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.88153/31.10.2000, cu modificările și completările ulterioare, încheiat între Municipiul Constanța și Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații – ANCOM

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 213015/19.09.2025 în calitate de inițiator;

Văzând:

- contractul de concesiune nr.28967/25.04.2000, încheiat între Municipiul Constanța și Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații, ANCOM, astfel cum acesta a fost modificat și completat prin actele adiționale nr.113163/05.10.2007, nr.33814/2009, nr.135347/28.03.2009 și nr.145180/24.10.2011, având ca obiect terenul situat în municipiul Constanța, Zona Constanța Sud-Cumpăna, Careu D4, Lot F3, identificat prin nr. cadastral 238808, în suprafață 468,65, cu destinația „Stație monitorizare”, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani de la data semnării, iar acest termen expiră în data de 31.10.2025;
- cererea formulată de ANCOM, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr.240112/09.12.2024, având ca obiect concesionarea terenului situat în municipiul Constanța, situat în municipiul Constanța, Zona Constanța Sud-Cumpăna, Careu D4, Lot F3, identificat prin nr. cadastral 238808, în suprafață măsurată de 460 mp (468,65 din acte), cu destinația „Stație monitorizare”;

Prezentăm următoarele:

În baza Hotărârilor Consiliului Local nr.326/01.06.2000, nr.327/01.06.2002 și nr.428/28.09.2000, Municipiul Constanța a încheiat cu R.A. Inspectoratul General al Comunicațiilor contractul de concesiune nr.88153/31.10.2000, având ca obiect terenul situat în Constanța Sud-Cumpăna, în suprafață de 468.65 mp, având destinația „Stație Monitorizare”, cu o durată contractuală de 25 de ani, în schimbul plății unei redevențe anuale de 665,50 USD, respectiv redevență trimestrială de 166,38 USD.

R.A. Inspectoratul General al Comunicațiilor s-a reorganizat succesiv, respectiv în Autoritatea Națională pentru Reglementare în Comunicații și Tehnologia Informației (A.N.R.C.T.I) conform O.U.G. nr.25/2007, în Autoritatea Națională pentru Comunicații, conform O.U.G nr.106/2008, iar în baza Ordonanței de Urgență nr.22/11.03.2009 s-a înființat Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații, ANCOM, fiind întocmite în acest sens actele adiționale nr.113163/05.10.2007, nr. 33814/2009 și nr.135347/28.09.2009.

Ulterior, având în vedere modificările legislative reglementate prin OUG nr.34/2009 aprobată prin Legea nr.227/2009 și OMFP nr.2281/2009, ANCOM a înaintat Municipiului Constanța solicitarea modificării articolelor din cuprinsul contractului de concesiune

nr.88153/2000 în ceea ce privește modalitatea de plată a redevenței, fiind încheiat Actul adițional nr.145180/24.10.2011 (nr.4).

Prin cererea înregistrată la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr.148311/04.07.2025, ANCOM solicită prelungirea contractului de concesiune pe o perioadă de 25 de ani, în temeiul prevederilor contractuale stipulate de Cap.III. "Durata concesiunii", Art.3: „Durata concesiunii este de 25 ani cu începere de la data semnării procesului verbal de predare-primire a terenului și a contractului. După expirarea perioadei de concesiune, dacă terenul nu face obiectul unui plan de sistematizare și Municipiul Constanța își dă acordul, se va proceda la prelungirea contractului de concesiune prin renegociere, având în vedere reglementările în vigoare din acel moment”.

În motivarea cererii privind prelungirea contractului de concesiune nr.88153/31.10.2000, ANCOM argumentează faptul că, instituția promovează interesele utilizatorilor de servicii prin promovarea concurenței și inovației pe piețele comunicațiilor electronice și serviciilor poștale, administrarea pro-competitivă a resurselor limitate (spectru radio, resurse de numerotație și resurse tehnice asociate), iar pe terenul concesionat este amplasată o stație de monitorizare, care permite ANCOM să realizeze o bună acoperire cu servicii de monitorizare și goniometrie, identificarea emisiilor neautorizate și eliminarea surselor perturbatoare, furnizare de date pentru căutare și salvare pe mare, pe frecvențele de radionavigație, cunoașterea gradului de acoperire cu servicii de radiocomunicații în zona terestră, cât și lagunară a apelor teritoriale și interes deosebit în condițiile actuale de conflict la granița de est a României.

Întrucât OUG 57/2019 privind Codul Administrativ stipulează la Articolul 306 alin.(3) faptul că: "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani", prelungirea contractului de concesiune poate fi admisă pentru o perioadă de 24 ani, de la data ajungerii la termen a contractului de concesiune până la data de 01.11.2049.

În aplicarea dispozițiilor sus-menționate, Serviciul Contracte și Administrarea Economică a Domeniului Public și Privat a solicitat direcțiilor de specialitate din cadrul PMC, emiterea certificatului de urbanism, întocmirea situației juridice a terenului concesionat, precum și puncte de vedere cu privire la existența eventualelor proiecte de investiții/proiecte de uz/utilitate publică/alte tipuri de proiecte aflate în derulare/în curs de implementare sau viitoare.

Astfel, prin adresele nr.R182188/21.08.2025, nr.R182180/01.09.2025 și nr.R182157/18.08.2025 transmise de către Serviciul Programe și Proiecte de Interes Public, Serviciul Dotări Urbane, Direcția Strategii și Fonduri Europene, s-a comunicat faptul că terenul concesionat nu există în lista de proiecte prioritare pentru Municipiul Constanța, iar prin Certificatul de Urbanism nr.2130/02.09.2025 s-a certificat funcțiunea actuală a terenului, respectiv, "Concesionare cu funcțiunea Stație monitorizare aprobată conform PUZ aprobat cu HCL nr.316/05.12.2013".

Totodată, situația juridică înregistrată cu nr.163316/02.09.2025 întocmită favorabil de către Direcția Patrimoniu prin Serviciul Patrimoniu și Serviciul Juridic, cuprinde:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial al terenului;
- apartenența imobilului-teren în suprafață de 468,65 mp la domeniul privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.296/2001, anexa 4, poziția nr.55;
- verificarea din punct de vedere al notificărilor formulate în temeiul Legii nr.10/2001;
- verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești.

Pentru terenul concesionat există întocmit planul de amplasament și delimitare, precum și cartea funciară a terenului înscrisă la OCPI Constanța cu nr.238808. Din măsurătorile cadastrale efectuate a rezultat suprafața de 460 mp, astfel că, se impune corectarea suprafeței și în contractul de concesiune, în sensul reducerii acesteia de la



468,65 mp la 460 mp, în conformitate cu Decizia nr.32/08.09.2016 a Curții de Conturi și prevederile art.20 din Dispoziția Primarului nr.3129/22.09.2016 "privind înlăturarea deficiențelor constatate și consemnate în procesul verbal de constatare nr. 99774/13.07.2016, încheiat în urma acțiunii de audit financiar privind situațiile financiare pentru anul 2015".

Prin urmare, s-a solicitat Serviciul Patrimoniu, prin adresa înregistrată sub nr.200185/04.09.2025, întocmirea raportului de evaluare prin care să fie stabilită noua redevență contractuală de către societatea aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța.

Conform Raportului de evaluare nr.206305/11.09.2025, întocmit de societatea Primoval SRL, s-a stabilit redevența anuală în sumă de 3.864 Euro, fără TVA, respectiv redevența trimestrială în sumă de 966 Euro, fără TVA.

Având în vedere cele mai sus-menționate, propunem următoarele modificări asupra contractului de concesiune încheiat cu Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații, ANCOM, ce are ca obiect terenul în suprafață de 468,65 mp, situat în municipiul Constanța, Zona Constanța Sud-Cumpăna, Careu D4, Lot F3, identificat prin nr. cadastral 238808:

- prelungirea cu o perioadă de 24 de ani a duratei contractului de concesiune, până la data de 01.11.2049;
- diminuarea suprafeței de teren concesiionată de la 468,65 mp la 460 mp, ca urmare a întocmirii documentației cadastrale și de carte funciară înregistrată la O.C.P.I Constanța sub numărul cadastral 238808;
- stabilirea redevenței anuale în sumă de 3.864 Euro, fără TVA, respectiv redevență trimestrială în sumă de 966 Euro, fără TVA, determinată prin Raportul de evaluare nr.206305/11.09.2025, datorată pentru perioada de 5 ani de la momentul începerii duratei concesiunii;
- renegocierea redevenței contractuale prin raport de evaluare pentru perioade succesive de 5 ani, la inițiativa concedentului.

Menționăm faptul că, pe parcursul derulării contractului de concesiune, ANCOM și-a respectat prevederile contractuale referitoare la destinația prevăzută în contractul de concesiune, precum și cele privind plata redevenței în cuantumul și modalitățile stabilite prin contract.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin.(8) lit.b) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.88153/31.10.2000, încheiat între Municipiul Constanța și Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații - ANCOM, ce va fi supus spre analiză, dezbateri și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director executiv,
Oana MARTIN

Șef serviciu,
Monica HAGI

Întocmit,
Insp. Lidia ANDREI

Ed.I, rev.02

Serviciul Juridic
C.j. *Valeriu Rosdutu*

[Signature]

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.

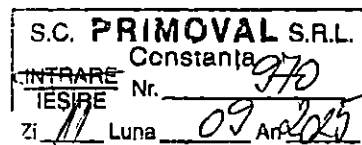
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

Jud. Constanta, 900118, Romania

CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004

Tel: +40 371 301.023/ 0723672997; Fax: +40 372 258.318

E-mail: primoval2007@yahoo.com



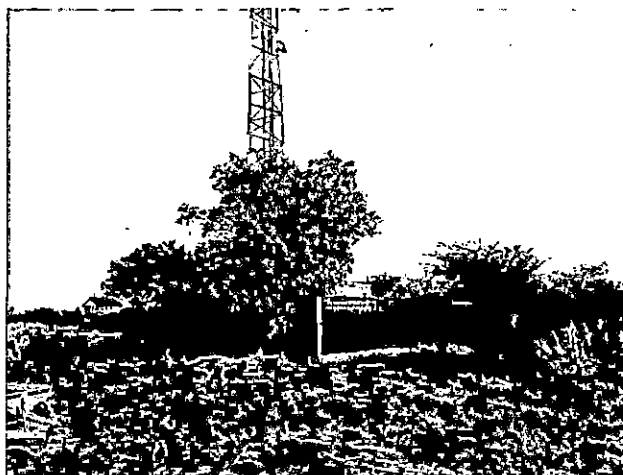
RAPORT DE EVALUARE

REDEVENTA AFERENTA CONSTITUIRII DREPTULUI DE CONCESIUNE

**PROPRIETATE EVALUATA: TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE
FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII**

**Adresa: Careul D4, Lot F3, zona Constanta Sud-Cumpana , municipiul
Constanta, judetul Constanta**

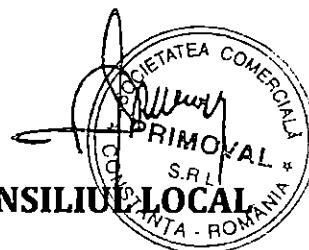
Suprafata totala : 460,00 mp



CLIENT: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat

**UTILIZATOR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA si CONSILIUL LOCAL
CONSTANTA**



DATA EVALUARII: 11.09.2025

1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la activul **TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII**, situat in Careul D4, Lot F3, zona Constanta Sud-Cumpana, municipiul Constanta, judetul Constanta, detinut in cota exclusiva, in suprafata totala de 460,00 mp (468,65 mp conform acte).

Terenul este partial ocupat de o constructie cu regim de inaltime parter- statie fixa si de un turn antena, constructii proprietate Autoritatea Nationala pentru Administrare si Reglementare in Comunicatii ANCOM

Identificarea activelor s-a realizat pe baza documentatiei pusa la dispozitie de client si a informatiilor cuprinse in baza de date geospatiale eTera public- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor avute la dispozitie.

La data evaluarii activul analizat este detinut de MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat in baza urmatoarelor inscriurii: inventar bunuri ce apartin domeniului privat al municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L.M. nr. 296/2001

La data prezentului raport de evaluare activul este in folosinta proprietarului/proprietarilor constructiei/constructiilor edificata/edificate pe teren .

Utilizarea actuala a activului - statie monitorizare ANCOM - conform PUZ aprobat cu HCL nr 316/05.12.2013(informare Certificat de Urbanism nr 2130/02.09.2025)

Utilizare impreuna cu alte active: utilizare impreuna cu constructiile edificate pe teren care se presupun disponibila dar nu se includ in evaluare.

Client : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

Utilizatori desemnati ai raportului de evaluare : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA si CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

Scopul si utilizarea desemnata a raportului: estimarea unei redevente pentru activul analizat in vederea fundamentarii concesiunii

Tip valoare estimat: redeventa de piata.

Chiria (**redeventa**) **de piată** 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- sursa - Tipuri ale valorii din Standardele de Evaluare a bunurilor . Definitia chiriei de piata este aplicabila si sultei aferente constituirii dreptului de suprafata cu titlu oneros.

Drept imobiliar evaluat: drept de concesiune, drept derivat (dezmembramant) din dreptul deplin detinut de Municipiul Constanta

La data evaluarii **sunt incheiate acte juridice** prin care proprietarul sa fi transmis dreptul de folosinta referitor la activul analizat: contract de concesiune nr 88153/31.10.2000 si acte aditionale aferente; conform contractului redeventa contractuala este de 665,50 USD/an iar termenul de concesiune este de 25 ani.

Data evaluarii: 11.09.2025

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro = 5,0733 lei

Valorile estimate prin abordările și metodele de evaluare utilizate sunt:

- metoda comparatiei directe pentru estimarea valorii terenului și metoda capitalizării venitului pentru estimarea redevenței : 3.864,00 euro/an

Celelalte abordări și metode de evaluare nu au fost aplicate din cauza lipsei de informații suficiente și credibile extrase din piață sau din cauza inaplicabilității lor raportat la scopul evaluării sau caracteristicile proprietății evaluate.

Valoare estimată:

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia cu privire la valoarea redevenței aferente constituirii dreptului de concesiune pentru activul TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTĂ CURTI CONSTRUCȚII în suprafață de 460,00 mp, amplasat în Careul D4, Lot F3, zona Constanta Sud-Cumpăna, municipiul Constanta, județul Constanta, la data de 11.09.2025, exclusiv în condițiile prezentate în raport, este:

3.864,00 euro/an, respectiv 966,00 euro/trimestru

Valoare fără TVA; valoarea aleasă se bazează pe informații considerate credibile, relevante și adăugate raportat la scopul evaluării

Valoarea nu include o ajustare pentru costurile generate de transferul dreptului de folosință și este fără costuri pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Valoarea este exclusivă din scenariul evaluării active corporale sau necorporale asociate activelor care să aibă influență asupra valorii raportate.

Prezentul raport de evaluare are în vedere următoarele considerente și prevederi legale:

- prevederi din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019 :
 - a) art 355: **Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se afla în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 republicată (Codul civil)** cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel
 - b) art 362 : Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate. Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător
 - c) art 307: modul de calcul și de plată al redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către administrațiile publice locale, conform prevederilor legale. **La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței**, ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau administrațiile publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii : **proportionalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar, valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii și corelarea redevenței cu durata concesiunii**

Anexa nr.2 la HCL nr.____/____

Nr. înregistrare:____/____/____

**ACT ADIȚIONAL
LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR.88153/31.10.2000**

Încheiat astăzi _____ între:

MUNICIPIUL CONSTANȚA, ca persoană juridică de drept public, cu sediul în Constanța, B-dul Tomis nr.51, CUI 4785631, cont nr. RO61TREZ23121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Constanța, reprezentat prin Primar Vergil Chițac, denumit în continuare **Concedent, pe de o parte**

și

AUTORITATEA NAȚIONALĂ PENTRU ADMINISTRARE ȘI REGLEMENTARE ÎN COMUNICAȚII-ANCOM, cu sediul social în municipiul București, str. Delea Nouă nr.2, Sector 3, CUI 14751237, denumită în continuare **Concesionar**;

Având în vedere prevederile:

- art.1. din contractul de concesiune nr.88153/31.10.2000: "Obiectul contractului este concesiunea terenului situat în Constanța Sud-Cumpăna, în suprafață de 468,65 mp, identificat prin planul de situație anexat, având destinația Stație monitorizare, conform celor prevăzute în HCLM nr.326/01.06.2000, 327/01.06.2000 și 428/28.09.2000";
- art.3. din contractul de concesiune nr.88153/31.10.2000: „Durata concesiunii este de 25 ani cu începere de la data semnării procesului verbal de predare-primire a terenului și a contractului. După expirarea perioadei de concesiune, dacă terenul nu face obiectul unui plan de sistematizare și Municipiul Constanța își dă acordul, se va proceda la prelungirea contractului de concesiune prin renegociere, având în vedere reglementările în vigoare din acel moment”;
- art.4. din contractul de concesiune nr.88153/31.10.2000: "Redevența anuală este de 665,50 \$/an, conform HCLM nr.327/01.06.2000. Redevența trimestrială este de 166,38\$.... .”;
- art.21. din contractul de concesiune nr.88153/31.10.2000: "Prezentul contract se poate modifica și adapta prin acordul părților. Modificarea și completarea prezentului contract se va face prin act adițional în funcție de actele normative apărute pe parcursul derulării contractului. Pe toată durata concesiunii, părțile se vor supune legislației în vigoare din România.”;
- art. 306 alin.(3) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare: "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani”;

Luând în considerare:

- solicitarea înregistrată cu nr.148311/04.07.2025, formulată de Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații-ANCOM, cu privire la prelungirea contractului de concesiune, ca urmare a faptului că în data de 31.10.2025 intervine expirarea perioadei de concesiune;
- HCL nr.____/____ privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.88153/31.10.2000, cu modificările și completările ulterioare, încheiat între Municipiul Constanța și Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații - ANCOM,

Părțile, de comun acord, au hotărât:

Art.1. Prelungirea duratei contractului de concesiune nr.88153/31.10.2000 încheiat între Municipiul Constanța și Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații-ANCOM, cu modificările și completările ulterioare, cu o perioadă de 24 de ani de la data de 01.11.2025 până la data de 01.11.2049.

Art.2. Modificarea suprafeței de teren situat în Constanța Sud-Cumpăna, Careu D4, Lot F3, de la 468,65 mp la 460 mp, ca urmare a întocmirii documentației cadastrale și de carte funciară înregistrată la O.C.P.I Constanța sub numărul cadastral 238808.

Art.3. Redevența anuală este 3.864 Euro, fără TVA, respectiv redevență trimestrială de 966 Euro, fără TVA.

Art.4. Cuantumul redevenței contractuale se reevaluează în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, care va fi supus aprobării Consiliului local, la inițiativa concedentului, pentru perioade succesive de 5 ani.

Art.5. Celelalte clauze din contractul de concesiune nr.88153/31.10.2000, cu modificările și completările ulterioare, rămân neschimbate.

Art.6. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de concesiune nr.88153/31.10.2000, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul act adițional conține 2 pagini și a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT

CONCESIONAR

MUNICIPIUL CONSTANȚA

PRIMAR,
Vergil CHIȚAC

AUTORITATEA NAȚIONALĂ PENTRU
ADMINISTRARE ȘI REGLEMENTARE ÎN COMUNICAȚII
ANCOM

Direcția Financiară
Director Executiv,

Vizat C.F.P.,

Direcția Patrimoniu
Director Executiv,

Serviciul Juridic,
cj.

Direcția Activități Economice
Director Executiv,

Serviciul Contracte și Administrarea Economică a Domeniului Public și Privat,
Șef serviciu,

Întocmit,

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA - ANTONELA DINESCU