



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 129/22.04.2026

privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării terenului în suprafață de 138 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Cazino, Magazin nr.524, identificat cu număr cadastral 236537, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1 cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Sammarina Imobiliare S.A.

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 96280 / 22.04.2026 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. 96297/22.04.2026;

În conformitate cu prevederile:

-art.363-364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

-HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

-HCL nr.286/2025 pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

-anexa nr.1 din HCL nr.87/2012 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

- pagina nr.48 din HCL nr.109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-HCL nr.187/2024 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 138 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Cazino, Magazin nr.524, identificat cu număr cadastral 236537, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Sammarina Imobiliare S.A.;

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 vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 138 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Cazino, Magazin nr.524, identificat cu număr cadastral 236537, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1 cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Sammarina Imobiliare S.A., pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.23/15.01.2025.

Art. 2 - Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr.2602111/11.02.2026, întocmit de societatea Androniu Consulting S.R.L, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.32160/11.02.2026, ce stabilește prețul minim de pornire a licitației publice pentru bunul imobil teren identificat la art.1 din prezentul proiect de hotărâre, în sumă de 117.694,68 euro, fără TVA, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.3.(1) - Titulara dreptului de preempțiune, societatea Sammarina Imobiliare S.A., va fi notificată în termen de 15 zile asupra hotărârii Consiliului local și își va exprima opțiunea fermă de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(2) - Achitarea prețului stabilit prin raportul de evaluare precizat la art.2 din prezentul proiect de hotărâre, în sumă de 117.694,68 euro la care se adaugă TVA conform legislației în vigoare și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare, se va face integral, în maxim 30 de zile de la data primirii notificării.

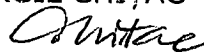
Art.4 - Procedura de vânzare prin licitație publică va continua în situația în care preemtoarea nu și-a exercitat dreptul de preempțiune privind cumpărarea imobilului teren identificat la art.1 din prezentul proiect de hotărâre în termenul legal sau și-a exprimat opțiunea de cumpărare dar nu a făcut dovada achitării prețului de vânzare.

Art.5- Se aprobă documentația de atribuire prin licitație publică a terenului identificat la art.1 din prezentul proiect de hotărâre, respectiv: caietul de sarcini și fișa de date a procedurii, conform anexelor nr.2-3, care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.6 - Achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare, se va face integral, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/2021, modificată și completată prin HCL nr.286/2025, inclusiv TVA datorat, conform prevederilor Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, la cursul de referință pentru euro, comunicat de Banca Națională a României în data plății, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.7 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna aprilie 2026 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. 96280 / 22.04.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării terenului în suprafață de 138 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Cazino, Magazin nr.524, identificat cu număr cadastral 236537, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1 cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Sammarina Imobiliare S.A.

Văzând prevederile:

- O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietatea privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin Hotărârea nr.286/2025;
- Hotărârii nr.187/2024 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 138 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Cazino, Magazin nr.524, identificat cu număr cadastral 236537, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Sammarina Imobiliare S.A.;
- Hotărârii nr.87/2012 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.1;
- Hotărârii nr.109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, pagina nr.48;

Luând în considerare:

- raportul de evaluare nr.32160/11.02.2026 prin care firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește valoarea de piață a imobilului teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Cazino, Magazin nr.524, identificat cu număr cadastral 236537, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.23/15.01.2025;

În temeiul 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 vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării terenului în suprafață de 138 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Cazino, Magazin nr.524, identificat cu număr cadastral 236537, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1 cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Sammarina Imobiliare S.A.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC
Vergil Chițac



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚII ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Nr. 96297/22.04.2026

Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării terenului în suprafață de 138 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Casino, Magazin nr.524, identificat cu număr cadastral 236537, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1 cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Sammarina Imobiliare S.A.

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 96280/22.04.2026, în calitate de inițiator;

Văzând:

- art.363-364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Prin cererea înregistrată sub nr.136160/30.06.2022 la Primăria municipiului Constanța, Sammarina Imobiliare S.A. a solicitat cumpărarea terenului în suprafață de 138 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Casino, Magazin nr.525.

Prin contractul de concesiune nr.72058/29.05.2001 încheiat între societatea Metachim S.A. și municipiul Constanța, modificat prin actele adiționale nr.156653/14.03.2016, și nr.22086/12.02.2018 se precizează că terenul în suprafață de 138 mp situat în municipiul Constanța, situat în Mamaia, zona Casino, aferent activului magazin nr.524, se concesiunează în favoarea societății Metachim S.A. care și-a schimbat denumirea în Sammarina Imobiliare S.A. Pe teren este edificată construcția C1, identificată cu număr cadastral 236537-C1, conform extrasului de carte funciară nr.342910/15.12.2025.

Pentru stabilirea necesității și oportunității adoptării de către Consiliul Local a proiectului de hotărâre, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr.286/2025, cererea de cumpărare a terenului în suprafață de 138 mp, stațiunea Mamaia, Complex Casino, Magazin nr.524, identificat cu număr cadastral 236537, proprietatea privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

➤ HCL nr.187/2024 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 138 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Casino, Magazin nr.524, identificat cu număr cadastral 236537, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Sammarina Imobiliare S.A.;

➤ Adresa nr.R74369/30.03.2026 a Serviciului Juridic prin care a fost transmisă situația juridică a terenului din punct de vedere al notificărilor și al litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată, în sensul că: "Verificările în baza de date a Serviciului Juridic se efectuează, în ceea ce privește notificările formulate în baza Legii nr.10/2001 după adresă, careu și lot, iar în ceea ce privește litigiile, după adresa exactă (nume stradă cu număr stradal, eventual fostă denumire) și număr cadastral, în funcție de exactitatea și actualitatea datelor prelucrate în baza de date (aplicația tethys).

Din verificările efectuate după adresă (Stațiunea Mamaia, Complex Casino, Magazin nr.524) vă comunicăm faptul că, nu putem face verificări după acest criteriu cu privire la notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001, având în vedere faptul că în baza de date a Serviciului Juridic nu există înregistrată această adresă (Magazin

nr.524). Întrucât în situația juridică nr.136160/11.11.2022, nu sunt indicate celelalte criterii anterior menționate (careu și lot) vă comunicăm faptul că, nu putem face verificări după aceste criterii cu privire la notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001.

Cu privire la existența litigiilor, precizăm faptul că, în situația juridică nr.136160/11.11.2022 nu este indicată adresa exactă, sens în care vă comunicăm faptul că în lipsa acestui criteriu, nu putem face verificări cu privire la existența litigiilor.

Din verificările efectuate după numărul cadastral, 236537 și conform datelor transmise în situația juridică nr.136160/11.11.2022, nu rezultă înregistrate litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată. Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 30.03.2026.

Prezenta constituie o identificare din punct de vedere al notificărilor formulate în temeiul Legii nr.10/2001 și litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată în funcție de datele prelucrate în baza de date a Serviciului Juridic și a datelor furnizate de către Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu."

➤ Certificatul de urbanism nr.23/15.01.2025, prelungit, elaborat de Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, pentru terenul în suprafață de 138 mp, situat în municipiul Constanța, Magazin nr.524, din care redăm următorul extras: "emis în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.121/24.05.2013.

.....1. Regimul juridic- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța.

- imobilul, identificat cu nr.cadastral 236537 este proprietatea Municipiului Constanța;

..... Pentru imobilul identificat cu nr.Cadastral 236537-C1are drept de proprietate și concesiune Sammarina Imobiliare S.A., conform înscrisurilor menționate în extrasul de carte funciară pentru informare nr.236537-C1, eliberat sub nr. de cerere 103850/16.04.2024.

....-interdicții temporare (definitive) de construire: DA, până la elaborare și aprobare PUD; Conform PUZ, art.4, alin.10, autoritățile locale vor condiționa autorizarea investițiilor în zonele de protecție ale monumentelor istorice de elaborarea și aprobarea unui Plan urbanistic de detaliu, cu avizul DCJ Constanța.

2. Regimul economic

Folosința actuală a terenului este: curți construcții, conform extras de carte funciară nr.236537/2024; Corp C1-Spațiu comercial P(cu acte în CF proprie), cu suprafață construită la sol de 138 m.p., conform Anexa Nr.1 Partea I CF 236537-C1/16.04.2024.

....Utilizări admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte; lucrări de amenajări/întreținere a malurilor/lacului Siutghiol; marina, pasarela amplasate pe Marea Neagră; funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; unități cu destinație specială; grupuri sanitare publice; amenajări ale spațiului public; spații verzi și plantate de folosința generală; parcuri cu caracter tematic; parcaje la sol și multietajate; dotări și amenajări specifice funcțiunii de bază; amplasarea de panouri publicitare."

➤ Raportul de evaluare nr.2602111/11.02.2026, întocmit de societatea Androniu Consulting S.R.L, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.32160/11.02.2026, prin care firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa, nesolicitând completări sau clarificări din partea DAE, a stabilit prețul minim de pornire al vânzării prin licitație publică al terenului în sumă de 117.694,68 euro (852,86 euro/mp), fără TVA, pentru reglementările și funcțiunile urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr.23/15.01.2025.

Conform adresei nr.R285636/18.12.2025, emisă de Serviciul contabilitate din cadrul Direcției financiare valoarea de inventar a imobilului stabilită pentru suprafața inventariată de 138 mp este de 351.310,23 lei.

În conformitate cu prevederile art.363 alin.(6) din OUG nr.57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, din compararea



celor două valori (valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare nr.32160/11.02.2026 și valoarea de inventar înregistrată în evidența contabilă a Primăriei municipiului Constanța), rezultă faptul că valoarea cea mai mare este cea determinată prin raportul de evaluare întocmit de firma de evaluare aflată în relații contractuale cu municipiul Constanța, respectiv suma de 117.694,68 euro fără TVA, respectiv 599.183,62 lei (1 euro= 5,0910 lei din data de 11.02.2026) care va constitui prețul minim de vânzare al bunului imobil.

Titulara dreptului de preempțiune va fi notificată în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării. Achitarea prețului stabilit prin raportul de evaluare nr. 2602111/11.02.2026 întocmit de societatea Androniu Consulting S.R.L, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.32160/11.02.2026, în sumă de 117.694,68 euro la care se adaugă TVA conform legislației în vigoare și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare, se va face integral, în maxim 30 de zile de la data primirii notificării.

În situația în care preemtoarea, societatea Sammarina Imobiliare S.A., nu își exercită dreptul de preempțiune în termenul legal sau și-a exprimat opțiunea de cumpărare, dar nu a făcut dovada achitării prețului de vânzare, se va continua procedura de vânzare prin licitație publică, prevăzută în HCL nr.293/31.08.2021, modificată și completată prin HCL nr.286/2025 și art.363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor HCL nr.293/2021 *privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr.286/2025*, achitarea prețului de vânzare se va face integral, în funcție de cursul de referință pentru euro comunicat de BNR la data plății, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea contractului de vânzare în formă autentică.

Procedura de vânzare este prin licitație publică, conform prevederilor art. 363-364 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale HCL nr.293/2021.

Cumpărătorul va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării conform certificatului de urbanism nr.23/15.01.2025. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, și sub rezerva plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

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 vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării terenului în suprafață de 138 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Casino, Magazin nr.524, identificat cu număr cadastral 236537, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1 cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Sammarina Imobiliare S.A., ce va fi supus spre analiză, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director executiv,
Oana MARTIN

Șef serviciu,
Monica HAGI

Întocmit,
Insp. Daniela NANU
Ed.I, rev.02

Serviciul Juridic
C.j. *Valeriu Roduț*

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unui bun imobil proprietate privată a municipiului Constanța

Licitația se va organiza în conformitate cu prevederile:

- OUG nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr.286/28.08.2025;
- HCL nr.87/2012 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.1;
- HCL nr.109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, pagina nr.48;
- HCL nr.187/2024 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 138 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Cazino, Magazin nr.524, identificat cu număr cadastral 236537, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Sammarina Imobiliare S.A.

Cap. I. Datele de identificare ale proprietarului

Proprietar: Municipiul Constanța
Adresă sediu: Bdul. Tomis nr.51, Constanța
Cod fiscal: 4785631
Telefon: : 0241/488151
Fax: 0241/488195
Email: contracte@primaria-constanta.ro

Cap. II. Informații generale privind obiectul licitației

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a bunului imobil teren situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Cazino, Magazin nr.524, în suprafață de 138 mp, identificat cu număr cadastral 236537.

Imobilul este proprietatea privată a municipiului Constanța conform hotărârii consiliului local nr.87/2012 și hotărârii consiliului local nr.109/2005 și este identificat cu număr cadastral 236537, conform extrasului de carte funciară nr.342911/15.12.2025 eliberat de OCPI Constanța.

Cap. III. Condițiile și regimul de exploatare al imobilului

Reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil cu privire la destinațiile admise, destinațiile admise cu condiționări, destinațiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic ale acestuia, sunt înscrise în certificatul de urbanism nr.23/15.01.2025 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea vânzării, certificat ce constituie anexă la caietul de sarcini.

Certificatului de urbanism nr.23/15.01.2025 este elaborat de Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, pentru terenul în suprafață de 138 mp, situat în municipiul Constanța, Magazin nr.524, din care redăm următorul extras: "emis în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.121/24.05.2013...

.....1. Regimul juridic

.....Pentru imobilul identificat cu nr.Cadastral 236537-C1are drept de proprietate și concesiune Sammarina Imobiliare S.A., conform înscrisurilor menționate în extrasul de carte funciară pentru informare nr.236537-C1, eliberat sub nr. de cerere 103850/16.04.2024.

.....-interdicții temporare (definitive) de construire :DA, până la elaborare și aprobare PUD; Conform PUZ, art.4, alin.10, autoritățile locale vor condiționa autorizarea investițiilor în zonele de protecție ale monumentelor istorice de elaborarea și aprobarea unui Plan urbanistic de detaliu, cu avizul DCJ Constanța.

2. Regimul economic

Folosința actuală a terenului este: curți construcții, conform extras de carte funciară nr.236537/2024; Corp C1-Spațiu comercial P(cu acte în CF proprie), cu suprafață construită la sol de 138 m.p., conform Anexa Nr.1 Partea I CF 236537-C1/16.04.2024.

....Utilizări admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte; lucrări de amenajări/întreținere a malurilor/lacului Siutghiol; marina, pasarela amplasate pe Marea Neagră; funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; unități cu destinație specială; grupuri sanitare publice; amenajări ale spațiului public; spații verzi și plantate de folosință generală; parcuri cu caracter tematic; parcaje la sol și multietajate; dotări și amenajări specifice funcțiunii de bază; amplasarea de panouri publicitare."

Cap. IV. Obligațiile privind protecția mediului

Cumpărătorul are obligația de a respecta reglementările prevăzute de legislația privind protecția mediului și de a obține toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

Cap. V. Prețul minim de pornire a licitației

Prețul minim de pornire a licitației este în euro, respectiv 117.694,68 euro, fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare nr.32160/11.02.2026, întocmit de firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța.

TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

Cap. VI. Condiții de încheiere a contractului

În baza hotărârilor Consiliului local privind aprobarea vânzării prin licitație publică a bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, a procesului verbal de licitație și a procesului verbal de evaluare și adjudecare a licitației, după achitarea în termen de maxim 30 de zile calendaristice a prețului integral la care se adaugă TVA în conformitate cu legislația în vigoare și a celorlalte obligații de plată izvorâte din procedura de vânzare, se va încheia contractul de vânzare în formă autentică, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind atribuirea contractului.

Cap. VII. Natura și cuantumul garanției solicitate de vânzător

Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 10% din prețul minim de pornire a licitației respectiv 11.769,47 euro. Plata garanției de participare se va face în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se poate achita prin virament bancar în contul RO 29TREZ2315006XXX000443 deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Garanția de participare, constituită de ofertantul desemnat necâștigător se returnează de către autoritatea administrației publice locale în cel mult 15 zile lucrătoare de la data desemnării ofertantului câștigător.

Pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație nu se va restitui și se va considera cotă-parte din prețul de vânzare adjudecat. În situația în care câștigătorul nu achită prețul de vânzare în termenul stabilit, acesta va pierde garanția de participare.

În cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, cumpărătorului nu i se va restitui suma consemnată cu titlu de garanție de participare. Imobilul în cauză va fi scos la o nouă licitație publică.

În situația în care cumpărătorul întârzie perfectarea contractului de vânzare, din culpă proprie, i se vor aplica penalități de 1% din valoarea contractului, care se vor reține din garanția de participare.

În situația în care câștigătorul licitației renunță să încheie contractul de vânzare, acesta va datora municipiului Constanța daune de 10% din valoarea contractului.

Cap. VIII. Condiții specifice impuse de natura bunului

Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Constanța, așa cum au fost prevăzute în Certificatul de urbanism nr.

23/15.01.2025 și raportul de evaluare nr.32160/11.02.2026 ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Constanța, precum și obligația respectării Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Contractul de vânzare va conține, în conformitate cu Dispoziția de primar nr.2995/2005, următoarea clauză: *"În cazul în care imobilul – teren și/sau construcție – care face obiectul contractului de vânzare cumpărare este identificat, ulterior vânzării, ca fiind notificat în temeiul Legii nr.10/2001, contractul va fi rezolvit de la data comunicării oficiale a existenței notificării, făcută cumpărătorului de către Municipiul Constanța".*

Schimbarea/modificarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și sub rezerva plății către municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

Cap. IX. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun într-un singur exemplar, în plicuri sigilate și netransparente, unul exterior și unul interior, la Centrul de Informare pentru Cetățeni - biroul nr. 4, situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușneanu nr. 116 C, până la data limită stabilită în anunțul procedurii și se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

Oferta trebuie semnată de către ofertant și are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului. Termenul de valabilitate al ofertei este de minim 90 de zile de la data semnării acesteia.

Persoana interesată are obligația vizualizării bunului imobil ce face obiectul licitației și de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, precum și modul de elaborare și prezentare sunt precizate în fișa de date a procedurii (Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică).

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de

licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, vânzătorul anulează procedura de licitație. Pentru cea de-a doua licitație, va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cap. X. Clauze juridice și financiare

În conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, modificată și completată prin HCL nr.286/28.08.2025, achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare prin licitație (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) se va face integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data desemnării ofertantului câștigător.

Câștigătorul licitației este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică. Câștigătorul licitației are obligația să suporte toate cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) după adjudecare și înainte de transmiterea documentației la biroul notarial ales de câștigătorul licitației. Câștigătorul licitației are obligația să achite contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

Ofertanții au obligația de a vizita imobilul ce face obiectul licitației și de a observa starea acestuia, înainte de depunerea actelor în vederea participării la licitație.

Oferta declarată câștigătoare nu poate fi modificată și constituie parte integrantă a contractului de vânzare care urmează a fi încheiat.

Cap. XI. Dispoziții finale

Condițiile cu privire la modul de organizare a licitației sunt detaliate în fișa de date a procedurii (Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică).

Prin înscrierea la licitație și depunerea ofertei, toate condițiile impuse prin documentația de atribuire se consideră însușite de către ofertanți.

Organizatorul licitației va anunța în scris, cu confirmare de primire, toți ofertanții cu privire la rezultatul licitației publice.

Procedura licitației publice poate fi contestată la Tribunalul Constanța, Secția de contencios administrativ și fiscal, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Taxa de participare la licitație în cuantum de 1000 lei este nereturnabilă; se poate achita prin virament bancar în contul RO 34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Întreaga documentație de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date, formulare) sunt puse la dispoziția solicitanților în baza cererii formulate și înregistrate și a achitării contravalorii de 100 lei. Contravaloarea documentației nu se restituie.

Cumpărătorul se obligă să suporte cheltuielile ocazionate de: raportul de evaluare al terenului supus vânzării în sumă de 654,5 lei, respectiv contravaloarea documentației cadastrale în sumă de 386,44 lei, dacă este cazul. Cumpărătorul va achita

contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de vânzare-cumpărare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA -ANTONELA DINESCU

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE PENTRU VÂNZAREA UNUI BUN IMOBIL SITUAT ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Cap. I. INFORMAȚII GENERALE

I.1. Date de identificare privind organizatorul procedurii:

Municipiul Constanța

Adresa: Constanța, Bd. Tomis nr. 51

Cod fiscal: 4785631

Telefon: 0241/488151

Fax: 0241/488195

Email: contracte@primaria-constanta.ro

I.2. Obiectul procedurii de licitație:

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a unui bunului imobil, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Cazino, Magazin nr.524, în suprafață de 138 mp, identificat cu număr cadastral 236537.

Imobilul este proprietatea privată a municipiului Constanța conform hotărârii consiliului local nr.87/2012 și hotărârii consiliului local nr.109/2005 și este identificat cu număr cadastral 236537, conform extrasului de carte funciară nr. 342910/15.12.2025 eliberat de OCPI Constanța.

Cap. II. INFORMAȚII DESPRE LICITAȚIE

II. 1. Tipul licitației:

Vânzarea se face prin licitație publică.

II. 2. Data și locul desfășurării licitației:

Licitația publică va avea loc la data și ora stabilite prin anunțul de licitație la sediul Primăriei municipiului Constanța, Bd. Tomis nr.51.

II. 3. Termenul de depunere a ofertelor:

Ofertele, în plic sigilat, se depun la Centrul de Informare pentru Cetățeni - biroul nr.4, situat la City Park Mall - Bdul. Alex. Lăpușeanu nr.116 C, până la până la data și ora stabilite prin anunțul de licitație.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Ofertanții vor depune o singură ofertă redactată în limba română.

II. 4. Termenul de solicitare a clarificărilor:

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări cu privire la documentația de participare la licitație până la data și ora stabilite în anunțul de licitație.

Vânzătorul va răspunde până la data stabilită în anunțul de licitație.

Cap. III. PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI

Prețul minim de pornire a licitației este de 117.694,68 euro, respectiv 852,86 euro/mp, fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare nr.32160/11.02.2026, întocmit de firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța. TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

Cap. IV. CADRUL LEGAL AL ORGANIZĂRII LICITAȚIEI

Documentele ce stau la baza organizării licitației se compun din:

- OUG nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- HCL nr.286/2025 pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- HCL nr.87/2012 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.1;
- HCL nr.109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, pagina nr.48;
- HCL nr.187/2024 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 138 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Casino, Magazin nr.524, identificat cu număr cadastral 236537, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Sammarina Imobiliare S.A.
- Certificat de urbanism nr.23/15.01.2025;
- Raport de evaluare nr.32160/11.02.2026;

Cap. V. TAXE ȘI GARANȚII

Taxa de participare la licitație în cuantum de 1000 lei este nereturnabilă; se

poate achita prin virament bancar în contul RO 34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 10% din prețul minim de pornire a licitației, respectiv 11.769,47 euro. Plata garanției de participare se va face în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se poate achita prin virament bancar în contul RO 29TREZ2315006XXX000443 deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Nicio ofertă nu va fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare, taxa de participare și contravaloarea documentației de licitație (caiet de sarcini, instrucțiuni și formularele tip).

Cap. VI. CONTRAVALOAREA DOCUMENTAȚIEI DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Documentația privind organizarea licitației și formularistica necesară se pot procura de la Centrul de Informare pentru Cetățeni - biroul nr. 4, situat la City Park Mall - Bdul. Alex. Lăpușeanu nr. 116 C, până la data stabilită în anunțul de licitație.

Întreaga documentație de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date, formulare) sunt puse la dispoziția solicitanților în baza unei cereri formulate și înregistrate și a achitării contravalorii de 100 lei în contul RO 34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631. Contravaloarea documentației nu se restituie.

Cap. VII. CONDIȚII DE PARTICIPARE

La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină. Numărul de participanți este nelimitat.

A. 1. Pentru înscrierea la licitație, persoanele fizice vor depune următoarele documente de calificare (prezentate în plicul exterior):

Nr. crt.	Denumire document	Persoana fizică
1	Act de identitate valabil în copie "conform cu originalul", iar la data desfășurării licitației se va prezenta și originalul în situația în care ofertantul este prezent	
2	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație	
3	Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la	

	bugetul de stat	
4	Certificat fiscal eliberat de către SPIT Constanța, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local	
5	Declarație privind eligibilitatea – formular tip 1a	
6	Declarație privind evitarea conflictului de interese - formular tip 2a	
7	Declarație de participare - formular tip 3a	
8	Fișa ofertantului - formular tip 4a	
9	Declarație privind vizitarea imobilului - formular tip 6a	
10	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice - formular tip 7a	
11	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – formular tip 8a	
12	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare – formular tip 9a	
13	Caietul de sarcini însoțit de anexă (certificatul de urbanism), însușite prin semnătură, pe fiecare pagină	

NOTĂ: De asemenea ofertantul va prezenta în vederea aplicării ponderii criteriului de atribuire *capacitatea economico – financiară a ofertanților*, extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

Documentele vor fi îndosariate, depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat. Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția Conform cu originalul, după caz, precum și semnătura). Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

A. 2. Propunerea financiară (prezentată în plicul interior):

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip 5a) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul acestuia și înscrisul "Propunere Financiară".

Plicul cu propunerea financiară (plicul interior) va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

B. 1. Pentru înscrierea la licitație, persoanele juridice vor depune următoarele documente de calificare (prezentate în plicul exterior):

Nr. crt.	Denumire document	Persoana juridică
	Act de identitate valabil în copie "conform cu originalul", iar la data desfășurării licitației se va prezenta și originalul în	

1	situația în care ofertantul este prezent	
	Act constitutiv al societății, în copie legalizată	
	Certificat de înregistrare al societății	
	Împuternicirea persoanei care va reprezenta societatea la procedura de licitație publică, în conformitate cu prevederile Legii nr.31/1990 privind societățile, republicată	
2	Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă faptul că ofertantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare	
3	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație	
4	Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat	
5	Certificat fiscal eliberat de către SPIT Constanța, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local	
6	Declarație privind eligibilitatea – formular tip 1b	
7	Declarație privind evitarea conflictului de interese – formular tip 2b	
8	Declarație de participare - formular tip 3b	
9	Fișa ofertantului - formular tip 4b	
10	Declarație privind vizitarea imobilului - formular tip 6b	
11	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice - formular tip 7b	
12	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – formular tip 8b	
13	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare – formular tip 9b	
14	Caietul de sarcini însoțit de certificatul de urbanism, însușite prin semnătură, pe fiecare pagină	

NOTĂ: De asemenea ofertantul va prezenta în vederea aplicării ponderii criteriului de atribuire *capacitatea economico - financiară a ofertanților*, extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

Documentele vor fi îndosariate, depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat. Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția Conform cu originalul, după caz, precum și semnătura). Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

B. 2. Propunerea financiară (prezentată în plicul interior):

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip 5b) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, sediul social al acestuia și înscrisul "Oferta Financiară".

Plicul cu propunerea financiară (plicul interior) va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

Cap. VIII. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE A OFERTANȚILOR

Declararea eligibilității ofertanților se stabilește de către Comisia de evaluare a ofertelor, constituită prin hotărâre de consiliu.

Pot participa la licitație ofertanții, persoane fizice sau juridice, române sau străine, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1. - au achitat toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv taxa de participare, garanția de participare, precum și contravaloarea documentației de licitație;
2. - au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
3. - fac dovada achitării la zi a obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local Constanța;
4. - persoanele juridice fac dovada că nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Cap. IX. CRITERIILE DE ATRIBUIRE ALE CONTRACTULUI ȘI PONDERILE APLICATE

Criteriile de atribuire ale contractului și ponderile acestora sunt următoarele:

- cel mai mare preț oferit: pondere 40%;
- capacitatea economico - financiară a ofertanților (dovedită prin extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației): pondere 10%;
- protecția mediului înconjurător: pondere 20%;
- condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare: pondere 30%.

Pentru criteriul de atribuire de la lit. a) "cel mai mare preț oferit" (P1) punctajul se acordă

astfel:

1) Punctajul maxim (Pmax) se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a prețului (Vmax);

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat (Pn) se calculează astfel:

- $P_n = (V_n/V_{max}) \times P_{max}$, unde V_n = valoarea prețului oferit de ofertant pentru care se calculează punctajul. Nu se acceptă ofertele care au un nivel al prețului mai mic decât nivelul prețului de pornire al licitației.

Pentru celelalte 3 criterii (P2, P3, P4), punctajul se acordă de către Comisia de evaluare a ofertelor/ regiile autonome/societățile comerciale, pe baza aprecierii obiective a conținutului ofertei, putându-se acorda maxim 30% și minim 0% în funcție de fiecare criteriu.

$PUNCTAJ\ TOTAL = P_1 \times 40\% + P_2 \times 10\% + P_3 \times 20\% + P_4 \times 30\%$

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, Comisia de evaluare a ofertelor stabilind punctajul fiecărei oferte.

Cap. X. REGULI PRIVIND OFERTA

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la Centrul de Informare pentru Cetățeni situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușneanu nr. 116 C, în plicuri sigilate și netransparente, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte (Tethys), până la data limită stabilită în anunțul procedurii.

Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul exterior se va menționa obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

“Către Primăria municipiului Constanța, Bdul. Tomis nr. 51

Ofertă pentru licitația publică privind vânzarea imobilului teren situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Complex Cazino, Magazin nr.524, în suprafață de 138 mp.

A nu se deschide înainte de data și ora stabilite pentru licitație”

Pe plicul interior care va cuprinde oferta propriu zisă, se va menționa **“Oferta financiară”**. Acesta va fi închis, sigilat și marcat cu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia și va fi introdus în plicul exterior, alături de documentația de participare la licitație.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate. Termenul de valabilitate al ofertei este de minim 90 de zile de la data semnării acesteia.

Riscurile legate de transmiterea ofertelor, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire

sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Ofertele depuse se vor păstra sigilate până la data și ora licitației, când vor fi preluate de Comisia de evaluare a ofertelor, pentru deschiderea lor.

Comisia de evaluare a ofertelor are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea clarificărilor este propusă de către comisia de evaluare a ofertelor și se transmite de către vânzător ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de vânzare.

Ofertanții au obligația de a răspunde la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să favorizeze vreun ofertant.

În baza procesului verbal semnat de către comisia de evaluare a ofertelor și de ofertanți, comisia de evaluare a ofertelor întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Cap. XI. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ

Licitatia publică este valabilă dacă, în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile. În situația în care nu este îndeplinită această condiție, licitația se va anula și se va organiza o nouă licitație publică, cu respectarea regulilor privind oferta, prin publicarea unui nou anunț, după trecerea a cel puțin 10 zile de la data precedentei.

Vânzătorul va publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet sau prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Oferta financiară va conține prețul ofertat, care nu va fi inferior prețului minim de pornire stabilit prin caietul de sarcini și în prezentele instrucțiuni. Lipsa plicului interior cu formularul de ofertă, conduce la descalificarea ofertantului.

Ofertele se vor deschide la data și ora stabilite în anunțul de licitație și în prezentele instrucțiuni la sediul organizatorului licitației.

Comisia de evaluare a ofertelor, prin Președintele ales, anunță deschiderea licitației și prezintă, în mod succint, prevederile legale în materie, procedura de desfășurare a licitației și a imobilului ce face obiectul licitației. Membrii comisiei de evaluare a ofertelor completează o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere.

Se începe licitația parcurgându-se următoarele etape:

- se face prezența membrilor comisiei de evaluare a ofertelor, consemnată în procesul verbal de deschidere a licitației și a ofertanților care sunt prezenți (în baza cărții de identitate și a actului de reprezentare);

- se verifică integritatea plicurilor sigilate în care s-au depus ofertele, fapt recunoscut de către ofertanții care sunt prezenți, iar apoi se trece la deschiderea plicurilor exterioare, în ședința publică;

- după analizarea conținutului plicului exterior (verificarea existenței tuturor documentelor solicitate prin caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți, a actelor doveditoare de plată a garanției, a taxei de participare și a contravalorii documentației de participare la licitație), secretarul comisiei de evaluare a ofertelor întocmește procesul verbal de deschidere a ofertelor în care se precizează rezultatul analizei. Plicurile interioare se deschid numai după semnarea acestui proces verbal de către toți membrii comisiei de evaluare a ofertelor și de către ofertanții care sunt prezenți;

- sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației;

- în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare a ofertelor, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora. Procesul verbal de deschidere se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare a ofertelor, precum și de ofertanții participanți la licitație, atât cei admiși, cât și cei respinși. Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal de deschidere este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație. În cazuri justificate Comisia de evaluare a ofertelor elaborează propunere de anulare a licitației;

Comisia de evaluare a ofertelor stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile de atribuire stabilite în documentația pentru licitație. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar 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.

Pe baza evaluării ofertelor, secretarul Comisiei de evaluare a ofertelor întocmește procesul verbal al licitației de evaluare și adjudecare care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului verbal, Comisia de evaluare a ofertelor va înainta, în termen de 1 zi lucrătoare, ordonatorului principal de credite spre aprobare, raportul cu privire la rezultatul procedurii de licitație.

Vânzătorul are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Vânzătorul 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.

De asemenea, vânzătorul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări, vânzătorul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, iar pe ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Cumpărătorul are la dispoziție un termen de maxim 30 de zile de la data adjudecării pentru achitarea integrală a prețului vânzării, la care se adaugă TVA-ul conform legislației în vigoare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură,

În baza hotărârii Consiliului local privind aprobarea vânzării imobilului prin licitație, a procesului verbal de deschidere a licitației, a procesului verbal al licitației de evaluare și adjudecare și a raportului cu privire la rezultatul procedurii de licitație, se va încheia contractul de vânzare cumpărare, în formă autentică, la un notar public, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Constanța, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Constanța.

În situația vânzărilor prin licitație publică în cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, cumpărătorului nu i se va restitui suma consemnată cu titlu de garanție de participare. Imobilul în cauză va fi scos la o nouă licitație publică.

În situația în care cumpărătorul întârzie perfectarea contractului de vânzare, din culpă proprie, i se vor aplica penalități de 1% din valoarea contractului, care se vor reține din garanția de participare.

În cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul de vânzare, acesta va datora municipiului Constanța daune de 10% din valoarea contractului.

CAP. XII. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Ofertanții participanți la licitație, care apreciază că nu au fost respectate prevederile procedurii de licitație, pot face contestație. Aceasta se formulează în scris și se înregistrează la Centrul de Informare pentru Cetățeni situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușeanu nr. 116 C.

Contestatarii nemulțumiți de răspunsul primit, se pot adresa Secției de Contencios Administrativ și Fiscal a Tribunalului Constanța, strada Traian nr. 31, email: tr-ct-contencios-reg@just.ro, telefon 0241/617413, fax 0241/617413, în

termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA - ANTONELA DINESCU



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2602111/11.02.2026

CONTRACT SUBSECVENT: 35820/17.02.2025

Solicitant: **MUNICIPIUL CONSTANTA**

Beneficiar: **MUNICIPIUL CONSTANTA**

Evaluarea Imobiliară

Imobilului situat în Constanta,
Statiunea Mamaia, Complex
Cazino, Magazin nr. 524, Jud.
Constanta.

Proprietari: **MUNICIPIUL
CONSTANTA**

Teren-curți construcții

Data evaluării 11.02.2026

Data raportului 11.02.2026

Carte Funciară: 236537

Suprafața: 138 mp



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

**Prezentul raport estimează valoarea de piață a următorului bun imobil:
Imobilului situat în Constanta, Statiunea Mamaia, Complex Cazino, Magazin
nr.524, Jud. Constanta; proprietatea MUNICIPIUL CONSTANTA.**

Beneficiarul lucrării: MUNICIPIUL CONSTANTA

Data evaluării: 11.02.2026

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,0910 LEI/ EURO.

Având în vedere informațiile deținute și relevanța lor, am considerat ca **metoda comparație directe** reflecta cel mai bine condițiile și așteptările pieței imobiliare, fiind o piață activă în acest sens, este cea mai precisă și trebuie folosită pentru estimarea finală a valorii de piață.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a proprietății evaluate, la data de **11.02.2026**, este cea rezultată din **metoda comparație directe**.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a imobilului situat în Constanta, Statiunea Mamaia, Complex Cazino, Magazin nr.524, Jud. Constanta. proprietatea MUNICIPIUL CONSTANTA, este de:

599183,62 lei echivalent a 117694,68 euro (4341,91 lei/mp echivalent a 852,86 euro/mp)

Suprafața este de 138 mp

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Data raportului: 11.02.2026

Data evaluării: 11.02.2026

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

jr. Alina Maria Androniu

