



BĂICĂANU LILIANA

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 245/15.10.2025

privind asocierea în participație între Municipiul Giurgiu și JUDSERV 2020 S.R.L.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.114.137/15.10.2025;
- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte și Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr. 114.281/23.10.2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public si privat;
- procesele verbale ale comisiei de negociere a clauzelor contractuale nr. 105.929/22.09.2025, nr.110.989/06.10.2025 și nr.111.657/08.10.2025;
- Extrasul de carte funciară nr.47594 și Planul de Amplasament și Delimitare a imobilului, scara 1:500, întocmit de Terracad S.R.L.;
- prevederile Hotărârii nr.70/30.03.2023 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului privind asocierea în participație cu Municipiului Giurgiu;
- prevederile Hotărârii nr.215/11.09.2025 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea acordului de principiu în vederea încheierii unui Contract de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și JUDSERV 2020 S.R.L.;
- prevederile art.129, alin.(2), lit."e," și alin.(9) lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.1949-1954 din Legea 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.139, alin. (3), lit."f" și art.196, alin. (1), lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă asocierea în participație pe o perioadă de 10 ani, începând cu data semnării contractului între Municipiul Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L., în vederea desfășurării obiectului principal de activitate al societății, în imobilul situat în Strada Tineretului, nr.70E, înscris în cartea funciară nr.47594, identificat cu nr. cadastral 47594.

Art.2. Se aprobă Contractul de asociere în participație, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze Contractul de asociere în participație.

Art.4. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Juridice și Administrație Locală, Direcției de Asistență Socială, Direcției Economice, Direcției Arhitect Șef - Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu, Consiliului Județean Giurgiu și societății JUDSERV 2020 S.R.L.

INIȚIATOR,
P R I M A R,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT DE APROBARE

Prin Hotărârea nr.215/11.09.2025, Consiliul Local a aprobat acordul de principiu în vederea încheierii unui Contract de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L., precum și aprobarea constituirii comisiei de negociere a clauzelor contractuale.

Conform prevederilor art.7 din Regulamentul privind asocierea în participație cu Municipiul Giurgiu, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 70/30.03.2023, *"În vederea negocierii clauzelor contractuale, prin Hotărâre a Consiliului Local Giurgiu, va fi desemnată o comisie specială, formată din reprezentanți ai consiliului local și din angajați ai primăriei. Comisiava fi prezidată de primarul ales al Municipiului Giurgiu sau împuternicitul acestuia. Procesele - verbale ale ședințelor de negociere vor fi depuse ca material în motivarea proiectului de hotărâre întocmit în vederea aprobării asocierii".*

Astfel, în data de 22.09.2025, 06.10.2025 și 08.10.2025 s-a întrunit Comisia specială, unde au fost negociate clauzele contractuale, consemnate în procesele verbale nr.105.929/22.09.2025, nr.110.989/06.10.2025 și nr.111.657/08.10.2025.

Solicitarea de asociere se face în scopul realizării unei cantine integrate care să deservească entitățile subordonate Consiliului Județean, respectiv persoanele ocrotite în sistem rezidențial din cadrul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului, persoanele internate în Spitalul Județean Giurgiu, precum și persoanele beneficiare de ajutor social înscrise la Direcția de Asistență Socială.

Imobilul mai sus menționat este înscris în CF 47597, identificat cu nr. cadastral 47597 și este compus din teren în suprafață de 1489 mp. și construcție C1 (cantină) cu regim de înălțime P+1E în suprafață construită la sol de 687,2 mp. și o suprafață desfășurată de 1361,60 mp., terenul având o valoare de inventar de 789.467 lei, iar construcția o valoare de inventar de 2.525.310 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat.

În acest sens inițiez proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„Hotărâre privind asocierea în participație
între Municipiul Giurgiu și JUDSERV 2020 S.R.L.”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcția Juridică și Administrație Locală vor întocmi raportul de specialitate pe care îl vor susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat pentru avizare.

**PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN**

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.114.137/15.10.2025, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la asocierea în participație între Municipiului Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L., în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.136, alin.(8), lit."b,, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcția Juridică și Administrație Locală în calitate de compartimente de resort au analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare asocierea în participație între Municipiului Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L.

Conform prevederilor art.7 din Regulamentul privind asocierea în participație cu Municipiul Giurgiu, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 70/30.03.2023, *"În vederea negocierii clauzelor contractuale, prin Hotărâre a Consiliului Local Giurgiu, va fi desemnată o comisie specială, formată din reprezentanți ai consiliului local și din angajați ai primăriei. Comisia va fi prezidată de primarul ales al Municipiului Giurgiu sau împuternicitul acestuia. Procesele - verbale ale ședințelor de negociere vor fi depuse ca material în motivarea proiectului de hotărâre întocmit în vederea aprobării asocierii"*.

Astfel, în data de 22.09.2025, 06.10.2025 și 08.10.2025 s-a întrunit Comisia specială, desemnată prin Hotărârea nr. nr.215/11.09.2025 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea acordului de principiu în vederea încheierii unui Contract de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și JUDSERV 2020 S.R.L., unde au fost negociate clauzele contractuale, consemnate în procesele verbale nr. 105.929/22.09.2025, nr.110.989/06.10.2025 și nr.111.657/08.10.2025.

Asociere se face în scopul realizării unei cantine integrate care să deservească entitățile subordonate Consiliului Județean, respectiv persoanele ocrotite în sistem rezidențial din cadrul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului, persoanele internate în Spitalul Județean Giurgiu, precum și persoanele beneficiare de ajutor social înscrise la Direcția de Asistență Socială.

Imobilul mai sus menționat este înscris în CF 47597, identificat cu nr. cadastral 47597 și este compus din teren în suprafață de 1489 mp. și construcție C1 (cantină) cu regim de înălțime P+1E în suprafață construită la sol de 687,2 mp. și o suprafață desfășurată de 1361,60 mp. terenul având o valoare de inventar de 789.467 lei, iar construcția o valoare de inventar de 2.525.310 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat.

În ceea ce privește participarea financiară a asocierii a fost stabilită reaprtizarea beneficiilor și pierderilor și anume : profitul rezultat din activitatea desfășurată în procent de 99% revine societății JUDSERV 2020 S.R.L., iar procentul de 1% revine Municipiului Giurgiu, pierderile din urma asocierii vor fi suportate în proporție de 99% de către JUDSERV 2020 S.R.L., iar 1% de către Municipiului Giurgiu.

JUDSERV 2020 S.R.L. este obligată să comunice Municipiului Giurgiu toate documentele contabile necesare în vederea înregistrării acestora în contabilitatea Municipiului Giurgiu.

Perioada contractuală va fi de 10 ani cu posibilitatea prelungirii prin simplu acord de voință al părților cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."e", alin.(9), lit."a", art.139, alin.(3), lit."f" și art.196, alin. (1), lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.1949-1954 din Legea 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

DIRECTOR EXECUTIV DJAL,
Magda CHILAT

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

CONTRACT DE ASOCIERE IN PARTICIPATIE

NR

Cap. I – Părțile contractante

Art. 1. – Asociatii

- 1) **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Bucuresti, nr 49-51, cod fiscal 4852455, județul Giurgiu, reprezentat legal prin domnul **AdrianAnghelescu**, în calitate de **Primar**, pe de o parte, denumit in continuare, în prezentul contract **Asociatul Prim**,
și
- 2) **JUDSERV 2020 S.R.L.**, cu sediul social în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, nr.10, înregistrata la ORC cu nr.J2020001031520, CUI 43491742, Județul Giurgiu, reprezentată legal prin domnul **Calcai Dobre**, în calitate de **Administrator**, denumită în continuare în prezentul contract **Asociatul Secund**,

Având în vedere:

- (1) prevederile art.129 alin.(9) lit."a" din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile art.1949 și urm. Cod Civil;
- (2) Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.215/11.09.2025, privind aprobarea acordului de principiu în vedere încheierii unui contract de asociere in participatie între U.A.T. Municipiul Giurgiu si societatea JUDSERV 2020 SRL;
- (3) interesul public privind asigurarea hranei pentru persoane instituționalizate;
- (4) negocierile purtate cu buna credință între cele doua părți, consemnate în procesele verbale nr.105.929/22.09.2025, nr.110.989/06.10.2025 și nr.111.657/08.10.2025.

acestea au convenit, în data de, încheierea prezentului Contract de asociere în participatie în următoarele condiții:

Cap. II- Dispozitii generale

Art.2. - Regimul juridic al asocierii

- (1) Asocierea s-a constituit în interesul public al colectivității
- (2) Asocierea nou înființată în baza prezentului contract este o asociere fără personalitate juridică, neavând, în consecință, denumire proprie, sediu social si patrimoniu comun ce ar putea constitui gajul eventualilor creditori. Asocierea nu poate dobândi personalitate juridică și nu constituie față de terți o persoană distinctă de persoana asociaților.

- (3) Terții nu pot formula pretenții față de asociere, ci doar față de asociatul cu care au contractat. Asociații rămân proprietarii bunurilor puse la dispoziția asociației.
- (4) Asociații exercită toate drepturile decurgând din contractele încheiate de oricare dintre ei, iar terțul este ținut exclusiv față de asociatul cu care a contractat, cu excepția cazului în care acesta din urmă a declarat calitatea sa la momentul încheierii actului.
- (5) Asociații chiar acționând în contul asocierii, contractează și se angajează în nume propriu.

Art.3. - Principiile care guvernează asocierea

Asocierea este constituită pe baza libertății de voință a părților exprimată în prezentul Contract de asociere, convenția părților determină forma contractului, întinderea și condițiile asocierii, precum și cauzele de dizolvare și lichidare a acesteia și este guvernată de următoarele principii:

- Principiul independenței comerciale și juridice a fiecărui asociat (între asociați există un raport obligațional intern, fără reflectare externă)
- Principiul reciprocității asistentei manageriale, juridice, de marketing și comerciale
- Prioritate în prestare de servicii în vederea realizării scopului asociației

Cap. III - Durata contractului

Art.4. – Durata contractului și clauzele de prelungire

- (1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 10 ani, reprezentând durata de existență a asocierii, începând cu data semnării prezentului contract de ambele părți.
- (2) Prolungirea duratei contractului poate fi făcută numai prin acordul scris al părților contractante, consemnat într-un act adițional la prezentul contract, cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu exprimată prin hotărâre, la solicitarea exprimată, în scris, a asociatului doritor, formulată cu cel puțin 2 luni înainte de expirarea Contractului.
- (3) Nu operează aprobarea tacită.
- (4) Lipsa aprobării Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, exprimată prin hotărâre, duce la încetarea asocierii la termen.

Cap. IV – Obiectul și scopul asocierii

Art.5. - Obiectul asocierii dintre **Asociatul Prim** și **Asociatul Secund** îl constituie realizarea de către **Asociatul Secund** a investițiilor necesare în vederea desfășurării obiectului principal de activitate al JUDSERV 2020 SRL, în clădirea situată în Municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, nr.70 E, înscrisă în CF 47594, identificat cu nr. cadastral 47597, compusă din teren în suprafață de 1489 mp. și construcție C1 (cantină) cu regim de înălțime P+1E în suprafață construită la sol de 687,2 mp. și o suprafață desfășurată

de 1361,60 mp., pusă la dispoziție de **Asociatul Prim**, în scopul funcționării unei unități de preparare a hranei calde ce urmează a fi livrată:

- persoanelor instituționalizate din cadrul D.G.A.S.P.C. Giurgiu;
- pacienților internați în Spitalul Județean Giurgiu;
- persoanelor aflate în stare de vulnerabilitate ce se regăsesc în evidența Municipiului Giurgiu

Cap. V – Aportul părților și regimul bunurilor aduse ca aport

Art.6. – Contribuția părților

În vederea realizării obiectivului social al asocierii, Asociatul Prim, pune la dispoziție, pe întreaga durată a asocierii, imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Strada Tineretului nr.70E, identificat prin număr cadastral 47594, înscris în carte funciară nr. 47594, compus din teren în suprafață de 1489 mp. și construcție C1 (cantină) cu regim de înălțime P+1E în suprafață construită la sol de 687,2 mp. și o suprafață desfășurată de 1361,60 mp., pusă la dispoziție de **Asociatul Prim**, în vederea desfășurării activității de preparare a hranei calde. Valoarea de inventar a terenului este de 789.467 lei, iar valoarea de inventar a construcției este de 2.525.310 lei.

(2)Asociatul Secund, pentru realizarea obiectivului social al prezentei asocieri se angajează:

- a) Să efectueze investițiile necesare pentru amenajarea spațiului conform normelor sanitare și de siguranță alimentară, constând în:
 - reabilitarea instalației electrice: cabluri, tablouri de distribuție, prize industriale, sisteme de iluminat LED: eficiență energetică și iluminare uniformă, ventilație și hote industriale: eliminarea aburilor și grăsimilor, conform normelor DSP, instalații de apă și canalizare: chiuvete multiple, separare între zona de spălare.
- b) Să achiziționeze echipamente pentru prepararea hranei, constând în:
 - cuptoare industriale (electric/gaz): cu funcții de coacere, gătire la abur, regenerare, plite/aragazuri profesionale: cu multiple ochiuri și control termic precis,
 - frigidere și congelatoare comerciale,
 - mașini de tocat, feliat, mixere industriale,
 - pentru eficiență și igienă, cuve de gătit pentru prepararea în cantități mari,
 - tăvi, carucioare, pentru transportul hranei.
- c) Să realizeze zone de igienizare și siguranță prin achiziționarea de mașini de spălat vase industriale: cu ciclu rapid și temperatură ridicată, chiuvete, dozatoare automate de săpun și dezinfectant, amenajarea vestiarelor și grupurilor sanitare.
- d) Să asigure logistica pentru furnizarea hranei.
- e) Să obțină autorizațiile și avizele de specialitate, aviz DSP și DSVSA: pentru funcționarea ca unitate de alimentație publică, autorizare ISU: în funcție de suprafață și echipamente.
- f) Să asigure personalul și logistica pentru prepararea și furnizarea hranei.

Art.7.- Regimul bunurilor cu care contribuie asociații în cadrul asocierii:

- (1) Imobilul situat în Municipiul Giurgiu, Strada Tineretului nr.70E, înscris în Cartea Funciară nr.47594, face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu și este pus la dispoziția **Asociatul Secund** exclusiv în scopul realizării obiectului asocierii, pe durata prevăzută în prezentul Contract.
- (2) Sumele de bani utilizate pentru realizarea investițiilor necesare desfășurării activității în cadrul asocierii aparțin **Asociatul Secund**, fiind gestionate și administrate în mod autonom de către acesta, fără a constitui patrimoniu comun al asocierii.

Cap. VI - Participarea la rezultatele financiare ale asocierii

Art. 8. – Modalitatea de valorificare a rezultatelor

(1) În cadrul prezentei asocieri, **Asociatul Secund este și Administrator** și se obligă să asigure livrarea hranei către **Asociatul Prim**, destinată persoanelor beneficiare de ajutor social, în baza unui grafic agreat de comun acord ce va fi comunicat până pe data de 25 ale lunii în curs, pentru următoarele trei luni.

(2) Hrana va fi livrată de către **Asociatul Secund**, persoanelor beneficiare de ajutor social, conform unui grafic de distribuție agreat de comun acord, cu respectarea normelor de igienă, siguranță alimentară și trasabilitate.

(3) În cazul în care din diverse motive, apar modificări în ceea ce privește lista beneficiarilor de ajutor social, acestea vor fi comunicate **Asociatului Secund** de îndată.

(3) **Repartizarea profitului rezultat din activitatea pentru a cărei desfășurare s-a realizat asocieria se face astfel:**

- **Asociatului Prim îi revine un procent de 1% din profit, iar Asociatului Secund un procent de 99%.**

(4) În situația în care activitatea asocierii generează pierderi, acestea vor fi suportate de către fiecare asociat proporțional cu cota de 1% Asociatul Prim și cota de 99% Asociatul Secund, contribuție stabilită în acordul de asociere.

Cap. VII – Administrarea asocierii

Art. 9. – Responsabilitățile de administrare

(1) **Asociatul Prim are următoarele atribuții în cadrul administrării asocierii:**

a) întocmirea tabelului lunar cu persoanele aflate în situația prevăzută de lege, care beneficiază de hrană caldă și rece, conform evidențelor oficiale și reglementărilor aplicabile;

b) virarea sumelor pentru fiecare beneficiar conform evidențelor oficiale și reglementărilor legale, în concordanță cu art 8. alin(1).

c) asigurarea unui regim optim de funcționare a imobilului pus la dispoziție ca aport în asociere și colaborarea cu autoritățile competente pentru menținerea condițiilor de utilizare conform destinației stabilite;

d) efectuarea tuturor formalităților necesare, în sensul întocmirii tuturor actelor necesare și obținerii tuturor autorizațiilor pentru reabilitarea energetică a clădirii, inclusiv pentru obținerea de energie verde (montarea unor panouri solare cu acumulatori) și racordarea la rețeaua de gaze naturale.

(2) Asociatul Secund este responsabil pentru:

a) efectuarea investițiilor necesare pentru amenajarea și dotarea spațiului, în conformitate cu normele legale și cerințele tehnice specifice activității;

b) angajarea personalului calificat și asigurarea resurselor umane și logistice necesare desfășurării activității de preparare și distribuție a hranei, în condiții de eficiență, siguranță și igienă;

c) îndeplinirea în totalitate a scopului și obiectului asocierii;

Art.10. - Evidența contabilă

(1) **Asociatul Secund** va ține o evidență contabilă distinctă pentru activitatea desfășurată în cadrul asocierii, conform reglementărilor contabile în vigoare și întocmeste lunar decontul de asociere.

(2) **Asociatul Secund** va evidenția separat: investițiile realizate în clădire, cheltuielile operaționale, numărul de porții distribuite lunar.

(3) **Asociatul Prim** are dreptul de acces la evidențele contabile și operaționale, prin persoane împuternicite, în scopul verificării modului de utilizare a bunului public, a respectării obiectivelor sociale asumate și a conformității cu prevederile contractului de asociere, în prezenta unui reprezentant al **Asociatului Secund**.

(4) Asocierea nu generează un patrimoniu comun între părți. Fiecare asociat își păstrează individualitatea juridică și patrimonială.

(5) Din partea **Asociatului Prim** persoane împuternicite vor fi numite din cadrul Direcției Economice și Direcției de Asistență Socială.

(6) **Asociatul Secund** se obligă să înregistreze prezentul Contract la organele fiscale competente, în termen de 30 de zile de la data încheierii acestuia, în condițiile legii.

Cap. VIII - Drepturile și obligațiile asociatilor

Art.11. – Obligații comune

(1) Părțile contractante se angajează să colaboreze în mod activ, loial și continuu pentru realizarea scopului prezentului contract, respectiv desfășurarea unei activități cu caracter social și de interes public, în beneficiul comunității.

(2) Orice modificare a destinației clădirii sau a activității desfășurate se va face doar cu acordul scris al ambelor părți.

(3) Activitatea desfășurată în cadrul asocierii are caracter exclusiv social și de interes public, fiind destinată satisfacerii unor nevoi comunitare. Aceasta nu are scop comercial pentru **Asociatul Prim**, care urmărește doar realizarea obiectivelor sociale asumate prin contract.

Cap. IX- Răspunderea părților contractante

Art.12. - Antrenarea răspunderii:

- (1) Față de terți, răspunde exclusiv asociatul care contractează în nume propriu, asumând drepturi și obligații prin acte juridice încheiate individual. Cealaltă parte nu poate fi ținută responsabil pentru angajamentele asumate unilateral.
- (2) Dacă asociații contractează împreună sau prin mandatar comun, atunci ei câștigă drepturi și devin obligați solidar față de terți.
- (3) Pentru nerespectarea clauzelor, în tot sau în parte, sau pentru executarea defectuoasă a acestora, partea în culpă se obligă să plătească daune interese.
- (4) Neachitarea sumelor prevăzute în contract, inclusiv a cheltuielilor ocazionale de bună desfășurare a activității și care sunt în sarcina uneia dintre părți, atrage după sine penalități, în procent de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere, calculate de la data la care plata a devenit scadentă, fără punere în întârziere. Penalitățile se aplică până la achitarea integrală a sumelor datorate.

Cap. X – Încetarea contractului

Art .13. - Rezilierea contractului

(1) Prezentul contract poate fi reziliat de drept, fără a mai fi nevoie de punerea în întârziere, fără intervenția instanței sau vreo altă formalitate, în următoarele situații:

- a) dacă Asociatul Secund nu va realiza în maximum 18 luni de la data semnării prezentului Contract investiția prevăzută la art. 6 alin. (2) din prezentul Contract;
- b) pentru neîndeplinirea obiectului contractului, îndeplinirea sa necorespunzătoare, constatată printr-un proces verbal de persoanele împuternicite de către asociați, ocazie cu care se convin de comun acord, încetarea acestuia;
- c) prin acordul părților, în urma unui acord comun de încetare încheiat în scris;
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunurilor aduse drept aport al asocierii de către asociați;

Încetarea contractului de asociere în participațiune din motivele prevăzute la lit.a), b), c), și d) va fi adusă la cunoștința părților, în cadrul unei ședințe a reprezentanților tuturor asociaților, special convocați.

(2) Contractul de asociere poate fi denunțat unilateral de către oricare dintre părți cu respectarea unui termen de preaviz de 30 zile calendaristice, cu respectarea legii în următoarele cazuri:

- a) când unul dintre asociați este implicat într-un proces penal de natură să îi afecteze calitatea de asociat;

- b) în cazul în care cealaltă parte nu își respectă în mod culpabil obligațiile asumate;
- c) în caz de reziliere din culpa sau intenție a **Asociatului Prim**, acesta este obligat la plata unor despăgubiri echivalente cu valoarea investițiilor realizate de **Asociatul Secund**, proporțional cu durata rămasă din contract, raportată la durata totală de 10 ani. Valoarea despăgubirilor va fi stabilită printr-o expertiză tehnică de evaluare, efectuată de un evaluator autorizat (agreat de ambele parti). Evaluarea va ține cont de uzura fizică și morală a mijloacelor fixe, precum și de beneficiile economice pierdute, urmare a rezilierii anticipate, indiferent de amortizarea contabilă a mijloacelor fixe, precum și de impactul asupra activității comerciale a **Asociatului Secund**. Valoarea despăgubirilor ce vor fi stabilite prin expertiza tehnică vor fi achitate de **Asociatul Prim**, în termen de 60 de zile de la finalizarea expertizei.

Art.14. - Încetarea contractului

- a) Contractul de asociere poate înceta de drept, în condițiile în care clădirea adusă ca aport în cadrul asocierii nu mai face parte din patrimoniul **Asociatului Prim**;
- b) Contractul de asociere încetează de drept în cazul în care intervine lichidarea **Asociatului Secund** (prin faliment, divizare, lichidare, etc.). Cauza va fi obligatoriu notificată, în scris, **Asociatului Prim**, cu un preaviz de 30 zile calendarstice, de la data declarării stării respective de către instanța și pierde personalitatea juridică prin faliment sau dizolvare voluntară;
- c) de drept, la expirarea perioadei de asociere stabilite în contract, în măsura în care nu există clauză de prelungire sau părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia;
- d) în cazul imposibilității continuării asocierii din motive temeinic justificate;

În toate cazurile de reziliere/încetare, părțile vor întocmi un proces-verbal de constatare și predare-primire a bunurilor, iar clădirea va fi restituită **Asociatul Prim** în stare funcțională, cu respectarea obligațiilor contractuale asumate.

La încetarea prezentului Contract din oricare dintre modalitățile mai sus menționate, Asociații convin ca toate investițiile, constând în bunuri imobile prin destinație, făcute de către Asociatul Secund asupra imobilului Asociatului Prim, să rămână în proprietatea Asociatului Prim, iar toate bunurile mobile pe care Asociatul Secund le aduce ca aport la prezenta Asociere rămân în proprietatea acestuia.

CAP.XI – Forța majoră și cazul fortuit

Art.15. - Exonerarea de răspundere

- (1) Exceptând cazurile în care nu au prevăzut altfel în mod expres, niciuna dintre părțile contractante nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea în termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei dintre obligațiile care le revin, dacă neexecutarea obligației respective a fost cauzată de un eveniment imprevizibil la data încheierii contractului, extern, absolut invincibil și inevitabil și ale cărui consecințe sunt de neînlăturat de către partea care îl invocă (cutremur, etc.)
- (2) Partea care invocă forța majoră este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți, în termen de 30 de zile, în scris și în mod complet, producerea acesteia și să ia toate măsurile care îi stau la dispoziție, în vederea limitării consecințelor respectivului eveniment. Dacă în termen de 30 zile de la data producerii lui, respectivul eveniment

nu încetează, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea sau suspendarea contractului, fără ca una din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAP.XII – Dispoziții finale

Art.16. - Clauza de confidențialitate

- (1) Părțile se obligă să respecte confidențialitatea prezentului contract. Orice informații sau date cu privire la datele de confidențialitate ale celeilalte părți (proiecte de afaceri, brevete de invenție, know-how, etc.) obținute de o parte în virtutea derulării prezentului contract, sunt strict confidențiale. Informațiile pot fi utilizate numai în scopul derulării prezentului contract. Exonerează de răspundere următoarele situații:
 - a) dacă informațiile erau cunoscute înainte de a fi obținute de la partea care le a furnizat;
 - b) informația a fost primită dintr-o sursă neconfidențială;
 - c) informația era de circulație publică la data dezvăluirii ei;
 - d) partea a fost obligată în mod legal de autoritățile statului să dezvăluie informația;
 - e) s-a primit acordul scris de la cealaltă parte cu privire la dezvăluirea informației.
- (2) Confidențialitatea contractului se păstrează pe toată durata derulării acestuia cât și un timp de 1 an de la încetarea lui, indiferent de cauza de încetare.
- (3) În cazul nerespectării clauzei de confidențialitate a uneia dintre părți de către cealaltă parte, partea îndreptățită poate să solicite rezilierea prezentului contract cu plata de daune-interese.

Art.17. - Protecția datelor cu caracter personal

- (1) Părțile contractante se obligă să respecte legislația cu privire la protecția datelor cu caracter personal și prelucrarea acestor date.
- (2) În cazul în care, în virtutea derulării contractului, Asociatul Prim colectează și prelucrează anumite date cu caracter personal ale salariaților și colaboratorilor, Asociatul Secund se obligă să prelucreze aceste date conform legii. Temeiul colectării și prelucrării datelor este executarea contractelor.
- (3) Următoarele date cu caracter personal ale salariaților și colaboratorilor Asociatului Secund pot fi prelucrate de către Asociatul Prim: nume și prenume, adresă, date din cărțile de identitate, coduri numerice personale, numere de telefon.
- (4) Asociatul Prim va colecta și prelucra datele de mai sus în sistem securizat, aplicând același regim de siguranță și respectând drepturile persoanelor fizice vizate, întocmai ca și în cazul propriilor salariați sau colaboratori.
- (5) În cazul în care, în virtutea derulării contractului, Asociatul Secund colectează și prelucrează anumite date cu caracter personal ale salariaților și colaboratorilor Asociatului Prim, se obligă să prelucreze aceste date conform legii. Temeiul colectării și prelucrării datelor este executarea contractului.
- (6) Următoarele date cu caracter personal ale salariaților și colaboratorilor Asociatului Prim pot fi colectate și prelucrate de către Asociatul Secund: nume și prenume, adresă, date din cărțile de identitate, coduri numerice personale, numere de telefon.
- (7) Asociatul Secund va colecta și prelucra datele de mai sus în sistem securizat, aplicând același regim de siguranță și respectând drepturile persoanelor fizice vizate, întocmai ca și în cazul propriilor salariați sau colaboratori.

- (8) Părțile se obligă să se informeze reciproc despre orice atac cibernetic sau altă natură care a afectat sau afectează securitatea datelor cu caracter personal colectate și prelucrate în virtutea contractului.

Art.18. - Notificări între părți

- (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract, sau comunicata prin fax, e-mail sau poșta.
- (2) În cazul în care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- (3) Dacă notificarea se transmite prin fax sau e-mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Art.19. –Litigii

- (1) Părțile se angajează să soluționeze pe cale amiabilă orice divergență apărută în legătură cu interpretarea sau executarea prezentului contract.
- (2) În caz de litigiu, competența revine instanțelor judecătorești din Municipiul Giurgiu.
- (3) În cazul constatării unor nereguli de către instituții de control, părțile vor coopera pentru remedierea acestora în termenul legal.

Art.20. - Alte dispoziții finale

- (1) Legea contractului este legea română. Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legislației române în materie, în vigoare.
- (2) Prezentul contract intră în vigoare la data semnării lui de către părți. În cazul încălcării de către una dintre părți a obligației/obligățiilor sale, neexercitarea de către partea prejudiciată a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent a respectivei obligații nu înseamnă că partea prejudiciată a renunțat la acest drept.
- (3) Prezentul contract, împreună cu modificările și anexele sale, reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- (4) Prezentul contract s-a încheiat azi _____, în limba română, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte. Orice act adițional sau anexă semnate ulterior se vor redacta în același număr de exemplare originale.

**ASOCIAT PRIM,
MUNICIPIUL GIURGIU**

**ASOCIAT SECUND,
JUDSERV 2020 SRL**



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea acordului de principiu în vederea încheierii unui Contract de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L., precum și aprobarea constituirii Comisiei de negociere a clauzelor contractuale

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.99.818/02.09.2025;
- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și al Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr.100.359/03.09.2025;
- solicitarea societății JUDSERV 2020 S.R.L. nr.185/02.09.2025, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.99.696/02.09.2025;
- Hotărârea nr.209/01.09.2025 a Consiliului Județean Giurgiu, privind aprobarea derulării formalităților legale de către societatea JUDSERV 2020 S.R.L. pentru încheierea unui contract de asociere în participație;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Regulamentului privind asocierea în participație cu Municipiul Giurgiu, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.70/30.03.2023.

În temeiul 129, alin.(2), lit.,e”, alin.(9), lit.,a”, art.139, alin.(3), lit.,f” și art.196, alin.(1), lit.,a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă acordul de principiu în vederea încheierii unui Contract de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L., în vederea desfășurării obiectului principal de activitate al societății, în imobilul situat în strada Tineretului, nr.70E, având CF 47594, cu acordul părților.

Art.2. Se desemnează reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Giurgiu care vor face parte din Comisia de negociere a clauzelor contractuale, după cum urmează:

- 1) Vucă Emil - Gabriel - consilier local;
- 2) Nicolae Florian - consilier local.

Art.3. Se aprobă constituirea Comisiei de negociere a clauzelor contractuale ale unui Contract de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L., având în componență 5 (cinci) persoane, după cum urmează:

Președinte: Damian Marian – viceprimar, împuternicit al Primarului Municipiului Giurgiu;

Membrii: Vucă Emil - Gabriel - consilier local;

Nicolae Florian - consilier local;

Coporan - Mitroi Adina - consilier juridic - Direcția Juridică și Administrație Locală;

Burcea Mădălina – consilier - Direcția Patrimoniu;

Art.4. Procesul verbal al ședinței de negociere va fi depus ca material în motivarea proiectului de hotărâre întocmit în vederea aprobării contractului de asociere.

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Juridice și Administrație Locală, Consiliului Județean Giurgiu, Societății JUDSERV 2020 S.R.L. și persoanelor nominalizate la art.3 din hotărâre, în vederea ducerii la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Vucă Emil - Gabriel

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Bărcănu Liliana

Giurgiu, 11 septembrie 2025

Nr. 215

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru, _____ voturi împotriva și _____ abțineri,
din totalul de 20 consilieri prezenți



100191414505

Incheiere Nr. 78186 / 08-07-2025

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

Dosarul nr. 78186 / 08-07-2025

INCHEIERE Nr. 78186**Registrator: ADRIAN MARIUS BIETU****Asistent: MIHAI-VALENTIN MIREA**

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL GIURGIU privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.ADEVERINTA NR. 71895/16-06-2025 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-

pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 47594, inscris in cartea funciara 47594 UAT Giurgiu avand proprietarii: MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC in cota de 1/1 de sub B.2;

- Se notează adresa administrativă a imobilului: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str TINERETULUI , Nr. 70 E asupra A.1, A1.1 sub B.6 din cartea funciara 47594 UAT Giurgiu;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL GIURGIU

ZANCU IULIAN-ANDREI

MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC

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

Data soluționării,

09-07-2025

Registrator,

ADRIAN MARIUS BIETU

Asistent Registrator,

MIHAI-VALENTIN MIREA

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

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47594 Giurgiu

Nr. cerere	78186
Ziua	08
Luna	07
Anul	2025
Cod verificare 100191414505	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str TINERETULUI , Nr. 70 E

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47594	1.489	Teren imprejmuit; DOMENIUL PUBLIC Teren intravilan imprejmuit: - Nord - gard beton intre punctele 23-922, perete constructie intre punctele 922-929, gard metal intre punctele 929-911; - Sud - gard beton; - Est - gard beton; - Vest - gard beton.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	47594-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str TINERETULUI , Nr. 70 E	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:687.2 mp; S. construita desfasurata:1361.6 mp; CANTINA(P+1E)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
72260 / 20/06/2025		
Act Notarial nr. 636, din 19/06/2025 emis de UJENIUC MADALINA ANCA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 47594 a imobilului cu numarul cadastral 47594 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35894 in scris in cartea funciara 35894;	A1
H.G. nr. 968/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35894/Giurgiu, in scrisa prin incheierea nr. 12959 din 25/07/2005; (provenita din conversia CF 3809/N)	A1, A1.1
In scris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 18/06/2014 emis de SUTA DANIELA;		
B3	Se indreapta eroarea materiala săvârșită in incheierea nr 12959/2005, in sensul ca se va mentiona in cuprinsul cartii funiare nr 35894 UAT Giurgiu, provenita din conversia CF nr 3809/N avand nr cadastral 3661,proprietar MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PUBLIC, adresa corecta a imobilului -Giurgiu, str 1Decembrie 1918, nr 83, si nu cum din eroare a fost trecut. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35894/Giurgiu, in scrisa prin incheierea nr. 32354 din 18/06/2014;	A1, A1.1
In scris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 18/06/2014 emis de SUTA DANIELA (HG NR 968/2002 GUVERNUL ROMANIEI;O.U. NR 30/2000 GUVERNUL ROMANIEI; Documentatie cadastrala avizata sub nr 4199/2005 OCPI GIURGIU;);		
B4	Se indreapta eroarea materiala săvârșită in incheierea nr 12959/2005, in sensul mentionarii corecte a denumirii proprietarului, ca fiind MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC, si nu cum din eroare a fost mentionat. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35894/Giurgiu, in scrisa prin incheierea nr. 32354 din 18/06/2014;	A1, A1.1
Act Administrativ nr. NOTA DE CONSTATARE NR. 4059, din 12/05/2025 emis de CONSILIUL LOCAL MUN GIURGIU - DIRECTA POLITIEI LOCALE; Act Administrativ nr. EXTRAS INFORMARE NR. 76628, din 19/09/2022 emis de OCPI GIURGIU; Act Administrativ nr. HCLM 111, din 09/05/2025 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B5	Se noteaza documentatia cadastrala de modificare coordonate si suprafata imobil de la 3020mp la 3485mp <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35894/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 57839 din 14/05/2025;</i>	A1, A1.1
78186 / 08/07/2025		
Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 71895, din 16/06/2025 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU;		
B6	Se notează adresa administrativă a imobilului: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str TINERETULUI , Nr. 70 E	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

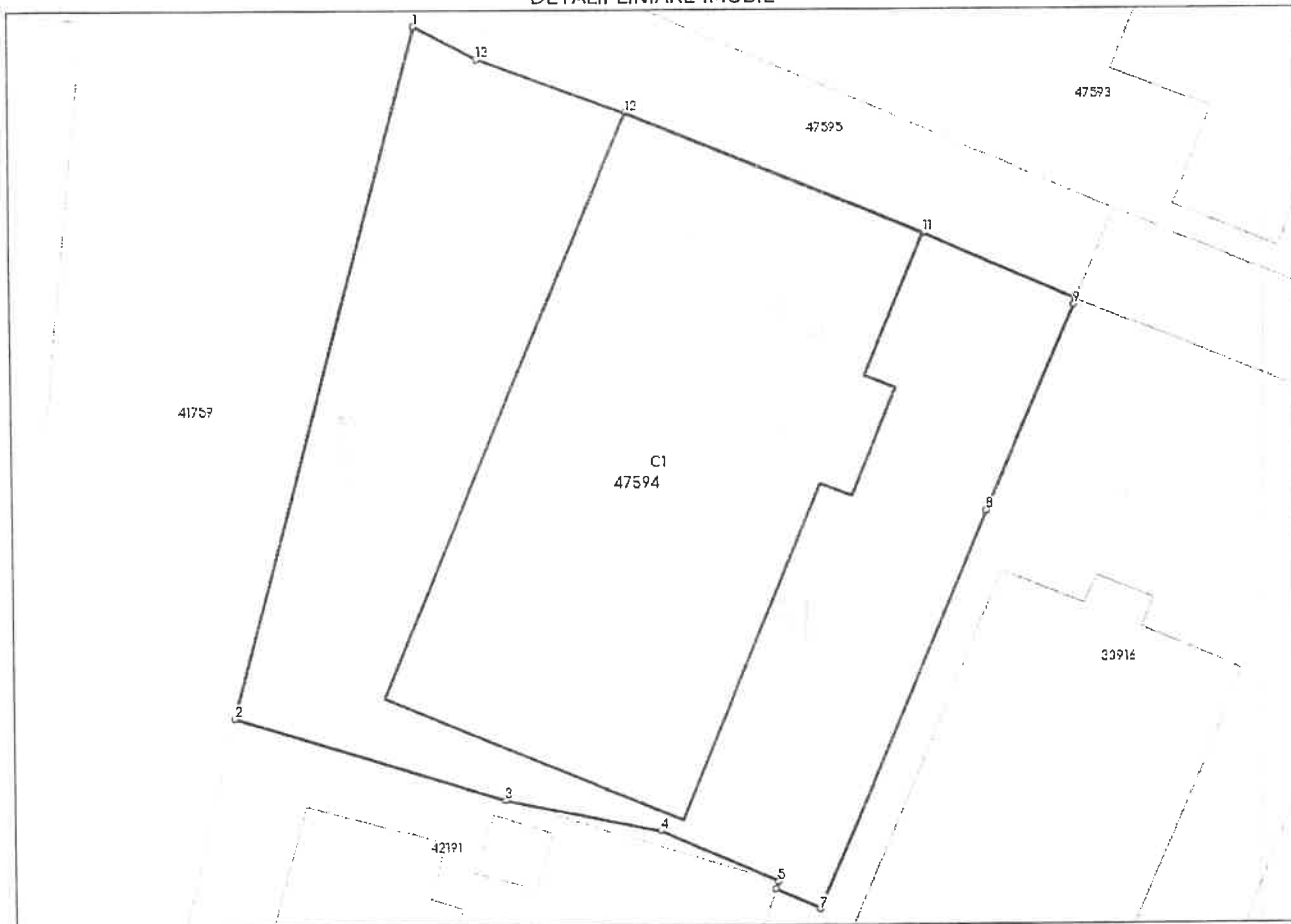
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47594	1.489	DOMENIUL PUBLIC Teren intravilan împrejmuit: - Nord – gard beton între punctele 23-922, perete construcție între punctele 922-929, gard metal între punctele 929-911; - Sud – gard beton; - Est – gard beton; - Vest – gard beton.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.489	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	47594-C1	construcții administrative și social culturale	687,2	Cu acte	S. construita la sol: 687.2 mp; S. construita desfasurata: 1361.6 mp; CANTINA(P+1E)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	41.316
2	3	16.11
3	4	9.02
4	5	7.368
5	6	0.475
6	7	2.752
7	8	24.96
8	9	12.952
9	10	0.339
10	11	9.617
11	12	18.417
12	13	9.05
13	1	4.025

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
08-07-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MIHAI-VALENTIN MIREA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

PROCES VERBAL
de negociere clauze contractuale

Încheiat astăzi 07.10.2025, ora 11,00 la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.215/11.09.2025, a fost aprobat acordul de principiu în vederea încheierii unui Contract de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L., precum și aprobarea constituirii comisiei de negociere a clauzelor contractuale.

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și a Regulamentului privind asocierea în participație cu Municipiul Giurgiu, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.70/30.03.2023, s-a întrunit Comisia specială de negociere a clauzelor contractuale ale Contractului de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L. reprezentată prin administratorul executiv al societății domnul Călcîi Dobre și domnul avocat Postelnicu.

Au fost reluate discuțiile pe anumite articole prevăzute în draftul Contractului de Asociere, în principal pe Art.8– Modalitatea de valorificare a rezultatelor și Repartizarea profitului și Art.9 Responsabilitățile de administrare.

COMISIA DE NEGOCIERE:

Președinte: - Damian Marian – Viceprimar, împuternicit al
Primarului Municipiului Giurgiu,

Membrii: - Vucă Emil – Consilier Local,

- Nicolae Florian – Consilier Local,

- Coporan –Mitroi Adina – Direcția Juridică și Administrație
Locală,

- Burcea Mădălina – Direcția Patrimoniu

Călcîi Dobre – Administrator Executiv al societății JUDSERV 2020 S.R.L.

Referitor la prevederile - Cap.VI din contractul cadru de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L.– *Participarea la rezultatele financiare ale asocierii* - art.8 – *Modalitatea de valorificare a rezultatelor* - alin.(3) *Repartizarea profitului rezultat din activitatea pentru a cărei desfășurare s-a realizat asocierea*, a fost stabilit de către domnul Primar procentul de 1% din profit să revină Asociatului Prim, iar Asociatului Secund un procent de 99%, precum și prevederile alin.(4), a fost stabilit procentul de 1% pierderi pentru Asociatul Prim și 99% pentru Asociatul Secund.

COMISIA DE NEGOCIERE:

Președinte: - Damian Marian – Viceprimar, împuternicit al
Primarului Municipiului Giurgiu,
Membrii: - Vucă Emil – Consilier Local,

- Nicolae Florian – Consilier Local,

- Coporan –Mitroi Adina – Direcția Juridică și Administrație Locală,

- Burcea Mădălina – Direcția Patrimoniu

Câlcâi Dobre – Administrator Executiv al societății JUDSERV 2020 S.R.L.

PROCES VERBAL
de negociere clauze contractuale

Încheiat astăzi 03.10.2025, ora 10:30 la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.215/11.09.2025, a fost aprobat acordul de principiu în vederea încheierii unui Contract de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L., precum și aprobarea constituirii comisiei de negociere a clauzelor contractuale.

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și a Regulamentului privind asocierea în participație cu Municipiul Giurgiu, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.70/30.03.2023, s-a întrunit Comisia specială de negociere a clauzelor contractuale ale Contractului de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L. reprezentată prin administratorul executiv al societății domnul Călcîi Dobre și domnul avocat Postelnicu.

În cadrul comisiei au fost discutate punctual articolele prevăzute în draftul Contractului de Asociaere, urmând să se stabilească în data de 07.10.2025 Aportul Părților.

COMISIA DE NEGOCIERE:

Președinte: - Damian Marian – Viceprimar, împuternicit al
Primarului Municipiului Giurgiu,

Membrii: - Vucă Emil – Consilier Local,

- Nicolae Florian – Consilier Local,

- Coporan – Mitroi Adina – Direcția Juridică și Administrație Locală,

- Burcea Mădălina – Direcția Patrimoniu

Călcîi Dobre – Administrator Executiv al societății JUDSERV 2020 S.R.L.

PROCES VERBAL
de negociere clauze contractuale

Încheiat astăzi 19.09.2025, ora 10:00 la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.215/11.09.2025, a fost aprobat acordul de principiu în vederea încheierii unui Contract de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L., precum și aprobarea constituirii comisiei de negociere a clauzelor contractuale.

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și a Regulamentului privind asocierea în participație cu Municipiul Giurgiu, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.70/30.03.2023, s-a întrunit Comisia specială de negociere a clauzelor contractuale ale Contractului de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L. reprezentată prin administratorul executiv al societății domnul Călcîi Dobre și domnul avocat Postelnicu.

Domnul Călcîi Dobre a prezentat investițiile care constau în lucrări de reparații în sumă de aproximativ 125.000 Euro și dotările care constau în echipamente în sumă de aproximativ 75.000 Euro. Se propune de către societatea JUDSERV 2020 S.R.L., ca utilitățile să fie facturate de către Municipiul Giurgiu și transmise pentru plată către Consiliul Județean. Este necesar modificarea bransamentului de curent electric la o putere mai mare, autorizare IGSU, DSV, DSP.

În suma de 200.000 Euro pe care societatea o are disponibilă la momentul actual, nu intră costurile de reparații lift, care se ridică la suma de aproximativ 20.000 Euro.

Perioada contractuală va fi de cel puțin 10 ani cu posibilitatea prelungirii prin simplu acord de voință al părților cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

Numărul de porții de mâncare este de aproximativ 250 pentru DGASPC și aproximativ 270 porții pentru Spitalul Județean, zilnic.

Pentru persoanele beneficiare de ajutor social înscrise la DAS, se va prezenta un tabel lunar sau trimestrial cu numărul maxim de persoane care beneficiază de hrană, iar

costurile, banii primiți de la stat, 24 sau 26 lei/ persoană să fie virati către Consiliul Județean.

În privința personalului, din patru persoane, doar două sunt calificate.

Municipiul Giurgiu contribuie, pentru realizarea obiectivului asocierii, cu imobilul ce face prte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, compus din teren în suprafață de 1489 mp. și construcție în suprafață de 687,2 mp., înscris în CF 47594. Valoarea clădirii este înregistrată în evidențele contabile ale primăriei cu suma de 2.020.542,09 lei, valoarea terenului fiind în curs de evaluare.

Predarea – primirea obiectivului se va face de către Direcția Patrimoniu.

Se propune deplasare comisiei la sediul Cantinei Sociale, după ce societatea discută cu proiectantul lucrării.

COMISIA DE NEGOCIERE:

Președinte: - Damian Marian – Viceprimar, împuternicit al
Primarului Municipiului Giurgiu

Membrii: - Vucă Emil – Consilier Local,

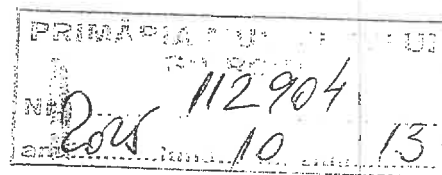
- Nicolae Florian – Consilier Local,

- Coporan – Mitroi Adina – Direcția Juridică și Administrație
Locală,

- Burcea Mădălina – Direcția Patrimoniu

Câlcîi Dobre – Administrator Executiv al societății JUDSERV 2020 S.R.L.

RAPORT DE EVALUARE



**DETERMINAREA VALORII JUSTE PENTRU IMOBIL CONSTRUCTIE TIP CANTINA SI TEREN AFERENT
AMPLASAT IN STR. 1 DECEMBRIE 1918 NR 83, PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI GIURGIU**

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

✓ Evaluador Vieru Laurentiu Emil

**Laurentiu-
Emil Vieru** : Digitally signed by
Laurentiu-Emil Vieru
Date: 2025.10.11
15:38:32 +03'00'

08.10.2025

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

SINTEZA EVALUĂRII

Raport nr. 90.5.0/08.10.2025

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU
Data evaluarii	08.10.2025
Tipul proprietatii	Socio-administrativ
Adresa proprietatii	Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 83
Proprietari	MUNICIPIUL GIURGIU
Numar cadastral	47594-C1 pentru constructii, 47594 pentru teren
Numar Carte Funciara	CF 47594 a localitatii Giurgiu
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: - Extras CF nr 72260/2025: HG 968/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI - Act notarial 636/19.06.2025 emis de Ujeniuc Madalina Anca
Utilizarea actuala a imobilului	Spatiu socio - administrativ
Cea mai buna utilizare	Spatiu socio - administrativ
Ocupanti:	Proprietar: ☒ Chirias: ☐ Libera: ☐
Suprafete (mp)	Constructie CF 47594-C1: SC sol = 687.2 mp, SCd=1361.6 mp Teren aferent CF 47594: 1489 mp
Descrierea zonei si a amplasamentului	Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr 83, zona mediana a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din str. 1 Decembrie 1918. Utilitati: curent electric, gaze, canalizare, si apa in vecinatate.
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Imobilul a fost construit in anul 1969 in scop socio - administrativ (cantina), reabilitata si modernizata in anul 2007 conform informatiilor primite de la proprietar.
Tip constructie (structura)	Cladire cu destinatia cantina, regim inaltime P+1E, structura zidarie portanta, soclu beton, plansee BA, planseu BA, acoperis tabla tip Lindab pe astereala lemn.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	Constructia C1, la data inspectiei are regim de inaltime P+1, SC la sol 687.2mp, 1 scara de acces etaj. Finisaj mediu, pereti acoperiti cu var lavabil la interior si vopsea acrilica in bucatarie, pardoseli acoperite cu gresie, pereti placati cu faianta in bai, tamplarie PVC cu geam termopan. Incalzire centralizata, utilitati: apa, canalizare, energie electrica. Instalatii electrice si sanitare comune.		
Descriere teren	Deschidere la strada 1 Decembrie 1918		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip rețele / instalatii		Distanța
	Electrice	☒	In apropiere
	Incalzire	☒	In apropiere
	Alimentare cu apa	☒	In apropiere
	Alimentare cu gaze	☒	In apropiere
	Canalizare	☒	In apropiere
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare la data evaluarii	☐ DA ☒ NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Nu au fost identificate ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie.		
Concluzie privind imobilul evaluat	Evaluatorul nu are cunostinte despre existenta vreunei expertize tehnice a cladirii, privind starea tehnica a acesteia si eventuala incadrare la unul din gradele de risc seismic (I, II sau III).		

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Abordari in evaluare:	S-au aplicat abordarea prin venit - metoda capitalizarii veniturilor si abordarea prin cost.
Abordarea prin venit	3.244.875 LEI
Abordarea prin cost	3.314.778 LEI
VALOAREA JUSTA RECOMANDATA Valorile nu cuprind TVA	3.314.778 LEI din care: Valoare teren: 789.467 LEI Constructie C1: 2.525.310 LEI
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5,0916 Lei

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2025



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

CUPRINS

1. CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
1.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	6
1.3. Utilizarea desemnata a evaluarii	7
1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii	8
1.5. Tipul valorii	8
1.6. Data evaluarii	8
1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii	8
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	8
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	8
1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	9
1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele	9
1.12. Forma raportului	9
1.13. Data raportului	9
2. CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. Date despre proprietatea subiect	10
2.2. Date despre aria de piata	11
2.3. Date despre proprietati comparabile	11
3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	12
3.1. Piata imobiliara specifica	12
3.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)	13
4. CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	14
4.1. Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	14
4.2. Abordarea prin piata	14
4.3. Abordarea prin venit	14
4.4. Abordarea prin cost	14
4.5. Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	15
5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	16
5.1. Analiza rezultatelor evaluarii	16
5.2. Concluzia asupra valorii	16
5.3. Mentiuni tranzitorii	17
ANEXE	18

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

CEAROM EVALUARI SRL este membru corporativ ANEVAR, inscrisa in Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0705, calitate dobandita in conditiile OG 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor. In calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declaram ca avem dreptul contractarii si prestarii serviciilor de evaluare a bunurilor, asa dupa cum este reglementat acest aspect in OG 24/2011.

Declaram ca nu avem nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, CEAROM EVALUARI semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1, care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declaram ca ne asumam responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2025



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Beneficiarul: MUNICIPIUL GIURGIU în calitate de persoană juridică

1.2.2. Utilizatori desemnați: MUNICIPIUL GIURGIU

Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat între client și Prestator.

1.2.3. Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia. În acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

În determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanță precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚA A EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru **determinarea valorii juste pentru imobil teren și construcția C1, identificate cadastral cu nr. 47594 așa cum reiese extras CF nr. 72260/2025, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu în conformitate cu solicitarea beneficiarului prin comanda nr. 108283/29.09.2025 pentru înregistrarea în situațiile financiar-contabile.**

Evaluarea² nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală

Proprietatea este situată în str. 1 Decembrie 1918 nr 83, loc. Giurgiu, jud. Giurgiu.

1.4.2. Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în extras CF. 47594 a loc. Giurgiu.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din:

- teren în suprafața de 1489 mp

¹ prin "evaluare" se înțelege activitatea de evaluare prin care se determină valoarea estimată

² prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare

- constructie C1 - cantina in suprafata construita la sol de 687.2 mp si suprafata construita desfasurata 1361.6 mp, proprietate publica a Municipiului Giurgiu, imobil descris in cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3. Drept de proprietate

- Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului PRIMARIA GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de imobil format din teren si constructie, asa cum reiese din extras CF 47594.
- Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mentiuni cu privire la ipoteeci si/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt inscise privilegii in favoarea PRIMARIA GIURGIU.

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage raspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea justa definita in SEV 100 - Cadrul general, dupa cum urmeaza:

“Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii între cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **1 euro = 5,0916 lei**

1.6. DATA EVALUARII: Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **08.10.2025.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul și construcția edificată pe teren, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către beneficiar împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricărei construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate natura și sursa informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Astfel, au fost utilizate informatii:

- **furnizate de catre client:** titlul de proprietate conform: extras CF nr 72260/2025, OCPI Giurgiu; Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate al imobilul este liber de sarcini.

- **din surse publice:**

- analiza de piata: site-uri imobiliare si publicatii de specialitate - www.cauta-imobiliare.ro, www.olx.ro.
- cataloage de cost pentru estimarea costului de inlocuire: "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire cladiri comerciale, industriale si agricole" Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti, "Colectia Evaluarea rapida a constructiilor", editura Matrixrom Bucuresti.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1. Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau a altor servicii de evaluare furnizate.

1.9.2. Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze: evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviolate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluarii, fara a atrage reponsabilitatea evaluatorului.

- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, structura fizica si fundatia constructiei, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.
- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea justa estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale: Nu este cazul

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- ii. prezentul raport este realizat pentru informare cu privire la valoarea justa a proprietatii pentru inregistrarea in situatiile financiar-contabile si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatori ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV⁴) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Abordari in evaluare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 08.10.2025.

⁴ SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator in data de 29.09.2025 impreuna cu reprezentantul beneficiarului. Informatii cu privire la amplasarea, starea si utilizarea proprietatii au fost puse la dispozitie de catre beneficiar. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului/beneficiarului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

Din discutiile cu beneficiarul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi diminuată. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr 83, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din str. 1 Decembrie 1918, asfaltata.

<https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

Imobilul are amplasare favorabila, poluarea este in limite normale. Ambient civilizat.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Nr. crt.	Adresa / zona	Suprafata teren (mp)	Pret teren (euro)	Pret / mp (euro)	Deschidere teren (m)	Obs	Link
1	Urbanizata - Intersectia str. Nicolae Gogol & str. Poluar, Giurgiu	300	71.500,00	238,33	15/18	cau carotaj	

31	Str. Poligonului, zona Plase sudate Geor, Giurgiu, DN 5	2000	39.980,00	19,99		oferta in Ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-nisurgu-bucuresti-1500m2-zona-plase-sudate-geor-7b0d63747f161635e.html
32	Isire la 25 m in centura - noua vama pe DN 5	5212	114.664,00	22,00	80/70	ofertat din febr. 2024 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/paraman-intravilan/70d6d6726d478e9ce490504b4b8797b.html
33	apropiere centura Giurgiu	2000	15.000,00	7,50			https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/16f8318a5b7fd1e1947h23383a32.html
34	Str. Toporasi 16, Giurgiu	268	30.000,00	111,94	10	ofertat din Ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/7808c472796c6a55.html?_rl=1*_in50m0_*_up*MQ_*_&relid=C0KCOwiImwRbOmARtAReO7xRoaGrCyk3XMAcdaPaAoh1GUF0AnmNfE2ZNaACtRnASAgEYy4vLcEALw_wcB
35	In spate la Kaufland, Giurgiu	2800	28.000,00	10,00	100	posib. extind. pana la 3500 mp; ofertat din Ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta/623f3f9a1e45770fe0d120b0b4d4d3d2.html
36	Str. Neajlovului, Giurgiu	6237	74.844,00	12,00	17	a fost ofertat in oct. 2024 cu 13 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-eras-giurgiu-lud-giurgiu/106a423ed1a755d1cbe180b1a1306a.html
37	Sos. Stanestiului, Giurgiu	1400	21.000,00	15,00	16	ofertat din Ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/621914d678d71820f009413c4b313c.html
38	Str. Navodului 7, Giurgiu	2500	75.000,00	30,00	17	ofertat in dec. 2024 cu 23 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03e1e3e00407d6dd1dfe261e95927.html
39	Str. Pipilor/Sos. Ghizdarului, Giurgiu	5000	50.000,00	10,00	20	ofertat din Ian. 2025 cu 12 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren/13111b3edp27edp2580397D13910d.html
40	Dr. Pipilor, Giurgiu	500	32.480,31	64,96	25		https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-DE261
41	Dr. Pipilor, Giurgiu	500	12.500,00	25,00			https://www.storia.ro/oferta/teren-de-500-800-1000-m2-in-piurpui-IDDG6c
42	Neajlovului 18, Giurgiu	10000	150.000,00	15,00	27	se poate lotiza	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-eras-giurgiu-lud-giurgiu/106a423ed1a755d1cbe180b1a1306a.html
43	Sos. Ghizdarului, Giurgiu	1100	35.000,00		20		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-eras-giurgiu-lud-giurgiu/106a423ed1a755d1cbe180b1a1306a.html
44	Str. Paltinului, Giurgiu	525	26.500,00		14	ofertat 179 de zile, fara tranzactie/oferta concreta	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-13111b3edp27edp2580397D13910d.html?_rl=1*_in50m0_*_up*MQ_*_&relid=C0KCOwiImwRbOmARtAReO7xRoaGrCyk3XMAcdaPaAoh1GUF0AnmNfE2ZNaACtRnASAgEYy4vLcEALw_wcB
45	Zona Istru, Giurgiu	3000	150.000,00	50,00	9	se poate lotiza	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3000mp/0d5e14pp120765218a-852b81a3f8b5.html?_rl=1*_in50m0_*_up*MQ_*_&relid=C0KCOwiImwRbOmARtAReO7xRoaGrCyk3XMAcdaPaAoh1GUF0AnmNfE2ZNaACtRnASAgEYy4vLcEALw_wcB
46	Sos. Alexandriei 176, Giurgiu	3700	129.500,00	35,00	24		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3700mp-mun-giurgiu/03e1e3e00407d6dd1dfe261e95927.html
47							

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare asocierea în participație între Municipiul Giurgiu și societatea JUDSERV 2020 S.R.L.

Conform prevederilor art.7 din Regulamentul privind asocierea în participație cu Municipiul Giurgiu, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 70/30.03.2023, *"În vederea negocierii clauzelor contractuale, prin Hotărâre a Consiliului Local Giurgiu, va fi desemnată o comisie specială, formată din reprezentanți ai consiliului local și din angajați ai primăriei. Comisia va fi prezidată de primarul ales al Municipiului Giurgiu sau împuternicitul acestuia. Procesele - verbale ale ședințelor de negociere vor fi depuse ca material în motivarea proiectului de hotărâre întocmit în vederea aprobării asocierii"*.

Astfel, în data de 22.09.2025, 06.10.2025 și 08.10.2025 s-a întrunit Comisia specială, desemnată prin Hotărârea nr. nr.215/11.09.2025 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea acordului de principiu în vederea încheierii unui Contract de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și JUDSERV 2020 S.R.L., unde au fost negociate clauzele contractuale, consemnate în procesele verbale nr. 105.929/22.09.2025, nr.110.989/06.10.2025 și nr.111.657/08.10.2025.

Asociere se face în scopul realizării unei cantine integrate care să deservească entitățile subordonate Consiliului Județean, respectiv persoanele ocrotite în sistem rezidențial din cadrul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului, persoanele internate în Spitalul Județean Giurgiu, precum și persoanele beneficiare de ajutor social înscrise la Direcția de Asistență Socială.

Imobilul mai sus menționat este înscris în CF 47597, identificat cu nr. cadastral 47597 și este compus din teren în suprafață de 1489 mp. și construcție C1 (cantină) cu regim de înălțime P+1E în suprafață construită la sol de 687,2 mp. și o suprafață desfășurată de 1361,60 mp. terenul având o valoare de inventar de 789.467 lei, iar construcția o valoare de inventar de 2.525.310 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat.

În ceea ce privește participarea financiară a asocierii a fost stabilită reaprtizarea beneficilor și pierderilor și anume : profitul rezultat din activitatea desfășurată în procent de 99% revine societății JUDSERV 2020 S.R.L., iar procentul de 1% revine Municipiului Giurgiu, pierderile din urma asocierii vor fi

suportate în proporție de 99% de către JUDSERV 2020 S.R.L., iar 1% de către Municipiului Giurgiu.

JUDSERV 2020 S.R.L. este obligată să comunice Municipiului Giurgiu toate documentele contabile necesare în vederea înregistrării acestora în contabilitatea Municipiului Giurgiu.

Perioada contractuală va fi de 10 ani cu posibilitatea prelungirii prin simplu acord de voință al părților cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."e", alin.(9), lit."a", art.139, alin.(3), lit."f" și art.196, alin. (1), lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.1949-1954 din Legea 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA**