



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 336/16.12.2025

privind asocierea în participație între Municipiul Giurgiu și FAIR PLAY S.R.L.

Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.134.991/11.12.2025;
- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte și Direcția Juridică și Administrație Locală, înregistrat la nr. 137322 / 16.12 2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public si privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- procesele verbale ale comisiei de negociere a clauzelor contractuale nr. 68.734/06.06.2025 și nr.133.908/09.12.2025;
- Extrasele de carte funciară nr.154.003/154005/154007/11.12.2025 și Planul de Amplasament și Situație a imobilului, scara 1:1000, întocmit de Terracad S.R.L.;
- Actul de Dezlipire nr.1334/08.12.2025, încheiat la Notar Public Ujeniuc Mădălina Anca;
- Raportul de evaluare nr.137.020/16.12.2025, întocmit de societatea CEAROM EVALUĂRI S.R.L.;
- Certificatul de urbanism nr.517/16.10.2025;
- Adresa de răspuns nr.136.193/16.12.2025 a Direcției Urbanism - Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- 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.268/26.09.2024 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea acordului de principiu în vederea încheierii unui Contract de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și FAIR PLAY 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;

- prevederile art.28 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, 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 20 ani, începând cu data semnării contractului între Municipiul Giurgiu și societatea FAIR PLAY S.R.L., în vederea realizării obiectivului mini port naval pentru acostarea ambarcațiunilor, rampă de lansare și ridicare bărci de la apă, amenajare plajă publică, precum și a unei zone de promenadă destinată locuitorilor și turiștilor, pe terenul aflat în proprietatea municipalității, în suprafață totală de 5.389 mp., compus din terenul în suprafață de 2.622 mp. înscris în CF 47935, terenul în suprafață de 2.018 mp. înscris în CF 35985 și terenul în suprafață de 748 mp. înscris în CF 47936, ce face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat adiacent Canal Sfântul Gheorghe.

Art.2. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață pe toată durata contractului, asupra terenului aflat în proprietatea municipalității, în suprafață totală de 5.389 mp., compus din terenul în suprafață de 2.622 mp. înscris în CF 47935, terenul în suprafață de 2.018 mp. înscris în CF 35985 și terenul în suprafață de 748 mp. înscris în CF 47936, ce face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat adiacent Canal Sfântul Gheorghe, în favoarea societății FAIR PLAY S.R.L., conform Planului de Situație a imobilului, scara 1:1000, întocmit de Terracad S.R.L. – conform Anexei 1.

Art.3. Se aprobă Contractul de asociere în participație, conform Anexei 2.

Art.4. Se aprobă Contractul de suprafață, care va avea forma prevăzută în anexa 3.

Art.5. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze Contractul de asociere în participație și Contractul de suprafață.

Art.6. Anexele 1-3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. 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 Servicii Publice, Direcției Economice, Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și societății FAIR PLAY S.R.L.

**INIȚIATOR,
P R I M A R,
ANGHELESCU ADRIAN**

REFERAT DE APROBARE

Prin Hotărârea nr.268/26.09.2024, Consiliul Local a aprobat acordul de principiu în vederea încheierii unui Contract de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și societatea FAIR PLAY 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 03.06.2025 și 09.12.2025 s-a întrunit Comisia specială, unde au fost negociate clauzele contractuale, consemnate în procesele verbale nr. 68.734/06.06.2025 și nr.133.908/09.12.2025.

Obiectul asocierii în participație între Municipiul Giurgiu și societatea FAIR PLAY S.R.L., îl constituie realizarea unui proiect important pentru dezvoltarea comunității locale și anume realizarea unui mini port naval pentru acostarea ambarcațiunilor, rampă de lansare și ridicare bărci de la apă, amenajare plajă publică, precum și a unei zone de promenadă destinată locuitorilor și turiștilor, pe terenul aflat în proprietatea municipalității, în suprafață de 30.167 mp., înscris în cartea funciară nr.47934, identificat cu nr. cadastral 47934, ce face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat adiacent Canal Sfântul Gheorghe, cu o valoarea de 67.901 euro, conform Raportului de evaluare întocmit de către societatea CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

Pentru terenul solicitat de către societatea FAIR PLAY S.R.L., aflat în proprietatea municipalității, în suprafață totală de 5.389 mp., compus din terenul în

suprafața de 2.622 mp. înscris în CF 47935, terenul în suprafață de 2.018 mp. înscris în CF 35985 și terenul în suprafață de 748 mp. înscris în CF 47936, ce face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat adiacent Canal Sfântul Gheorghe, conform Actului de dezlipire nr.1334/08.12.2025, încheiat la Notar Public Ujeniuc Mădălina Anca și a Planului de Situație a imobilului, scara 1:1000, întocmit de Terracad S.R.L., urmează a se constitui dreptul de suprafață pe toată durata contractului.

În acest sens inițiez proiectul de hotărâre cu următoarea titlatură:

**„Hotărâre privind asocierea în participație
între Municipiul Giurgiu și FAIR PLAY 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, juridică și de disciplină și comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat, comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului pentru avizare.

**PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN**

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.134.991/11.12.2025, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la asocierea în participație între Municipiului Giurgiu și FAIR PLAY 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 FAIR PLAY 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 03.06.2025 și 09.12.2025 s-a întrunit Comisia specială, unde au fost negociate clauzele contractuale, consemnate în procesele verbale nr.68.734/06.06.2025 și nr.133.908/09.12.2025, referitoare la următoarele aspecte:

Obiectivul de investiții constă în realizarea unui mini port naval pentru acostarea ambarcațiunilor, rampă de lansare și ridicare bărci de la apă, amenajare plajă publică, precum și a unei zone de promenadă destinată locuitorilor și turiștilor, pe terenul aflat în proprietatea municipalității.

Pentru terenul solicitat în suprafață totală de 5.389 mp., compus din terenul în suprafață de 2.622 mp. înscris în CF 47935, terenul în suprafață de 2.018 mp. înscris în CF 35985 și terenul în suprafață de 748 mp. înscris în CF 47936, ce face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat adiacent Canal Sfântul Gheorghe, conform Actului de dezlipire nr.1334/08.12.2025 încheiat la Notar Public Ujeniuc Mădălina Anca și Planului de Situație a imobilului, scara 1:1000, întocmit de Terracad S.R.L., urmează a se constitui dreptul de suprafață pe toată durata contractului. Conform Raportului de evaluare întocmit de către societatea CEAROM EVALUĂRI S.R.L. valoarea terenului este 67.901 euro.

De asemenea un alt obiectiv este acela de dezvoltarea unei infrastructuri adiacente, cum ar fi drumuri de acces, parcuri, iluminat public pubele și bănci.

În ceea ce privește participarea financiară a asocierii a fost stabilită repartizarea beneficiilor și pierderilor și anume: profitul rezultat din activitatea desfășurată în procent de 95% revine societății FAIR PLAY S.R.L., iar procentul de 5% revine Municipiului Giurgiu, pierderile din urma asocierii vor fi suportate în proporție de 95% de către FAIR PLAY S.R.L., iar 5% de către Municipiul Giurgiu.

Societatea FAIR PLAY 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 20 ani cu posibilitatea prelungirii prin simplu acord de voință al părților cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

Între societatea FAIR PLAY SRL și Municipiul Giurgiu se va încheia un Contract de suprafață având ca obiect instituirea unui drept de suprafață, în favoarea societății FAIR PLAY SRL pentru o perioadă de 20 de ani în scopul edificării construcțiilor necesare realizării investiției.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), 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 prevederile art.28 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, 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 ÎN PARTICIPAȚIE NR. _____ / _____

CAPITOLUL I. - PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1 Asociații

Societatea FAIR PLAY S.R.L. cu sediul în Municipiul Giurgiu, str. Portului, bl. 32, sc. B, et.1, ap.18, jud.Giurgiu și punctul de lucru în Municipiul Giurgiu, Șos.Sloboziei, nr.139, jud. Giurgiu, având următoarele date de înregistrare CUI..... și J52/694/1991 și următoarele data de contact: telefon: 0722304333 și e-mai: contact@barca.com.ro, reprezentată legal prin administrator – Eduard CUCU, pe de o parte, denumită în continuare **ASOCIAT PRIM**

și

MUNICIPIUL GIURGIU, cu sediul în Giurgiu, Bulevardul București nr. 49-51, Cod fiscal R4852455, CONT IBAN RO04TREZ32121300205XXXXX reprezentat legal prin **Primar - Adrian ANGHELESCU**, pe de altăparte, denumit în continuare **ASOCIAT SECUND**,

ținând cont de negocierile purtate între părți în concordanță cu ordinea publică și bunele moravuri, prevederile Hotărârii nr. _____ a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu și prevederile art. 1949 - 1954 Cod Civil, art. 129 alin. (9) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și art. 7 pct. 14, art. 124 - 125, art. 269 Cod Fiscal, au convenit încheierea prezentului Contract de asociere în participațiune, la data de cu respectarea următoarelor clauze:

CAPITOLUL II. – DISPOZIȚII GENERALE ȘI PRINCIPII

Art.2. Dispoziții generale

(1) Această asociere s-a constituit în interesul colectivității locale a municipiului Giurgiu, cu scopul realizării unui Proiect de dezvoltare a unui mini port naval și a unei plaje publice în municipiul Giurgiu – zona Plajei vechi a fostei Fabrici de Zahăr.

Proiectul vizează crearea unei infrastructuri moderne pentru acostarea ambarcațiunilor pe Dunăre și dezvoltarea unei zone recreative care să contribuie la dezvoltarea economică și socială a municipiului Giurgiu. Proiectul răspunde nevoii locale de dezvoltare turistică, oferind în același timp locuitorilor acces la un spațiu de agrement modern în vederea petrecerii timpului liber. Prin realizarea acestui proiect de investiții, asociații vor pune în evidență și vor exploata potențialul municipiului Giurgiu, acela de municipiu – port la Dunăre, atrăgând astfel mai mulți investitori și turiști din țară și chair din străinătate și totodată crearea de noi locuri de muncă în municipiu atât în faza de construcție, cât și în faza de operare.

Investiția este gândită astfel încât să acopere o plajă mare de nevoi ale comunității, având atât un impact economic, cât și unul social, vizând construcția unei rampe de lansare și ridicarea ambarcațiunilor la/din apă, care să poată fi practicabilă pe tot timpul anului, indiferent de cotele apei Dunării, zone de acostare a ambarcațiunilor și a navelor comerciale, amenajarea unei zone de promenadă, dezvoltarea unei infrastructuri adiacente, compusă din drumuri de acces, parcuri, crearea unei zone verzi prin plantarea de arbori și vegetație specifică și amenajarea unei plaje publice.

Această investiție majoră este menită să exploateze potențialul strategic al municipiului Giurgiu, situat pe malul Dunării și să ofere soluții moderne pentru punerea în valoare a zonei și crearea unui spațiu adecvat pentru desfășurarea activităților de agrement și dezvoltarea turismului.

(2) Asocierea creată prin prezentul contract este o asocierie fără personalitate juridică, neavând, în consecință, denumire proprie, sediu social și 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. Terțul nu are niciun drept față de asocierie și nu se obligă decât față de asociatul cu care a contractat.

(3) Asociații rămân proprietarii bunurilor puse la dispoziția asociației pe toată durata acesteia.

(4) Asociații, chiar acționând în contul asocierii, contractează și se angajează în nume propriu.

(5) 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.

Art.3 Principii

Asocierea este constituită pe baza libertății de voință a părților exprimată în prezentul contract, convenția părților determină forma contractului, întinderea și condițiile asocierii, precum și încetarea acesteia din urmă.

CAPITOLUL III. – DURATA CONTRACTULUI

Art.4 Durata contractului și clauzele de prelungire

(1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 20 ani, începând cu data de _____ până la data de _____ reprezentând durata de existență a asocierii.

(2) În acest sens, între **Asociatul prim** și **Asociatul secund** se va încheia un Contract de suprafață având ca obiect instituirea unui drept de suprafață, în favoarea **Asociației prim** pentru o perioadă de 20 de ani în scopul edificării construcțiilor necesare realizării investiției.

(3) Prolungirea duratei contractului poate fi făcută numai prin acordul scris al părților contractante printr-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 3 luni înainte de expirarea duratei.

(4) Lipsa aprobării Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, exprimată prin hotărâre, duce la încetarea asocierii la termen.

CAPITOLUL IV. – OBIECTUL ȘI SCOPUL ASOCIERII

Art.5 Obiectul asocierii

Obiectul asocierii îl reprezintă punerea în comun de către asociații a resurselor materiale, de marketing și de management în vederea îndeplinirii scopului asocierii.

Art.6 Scopul asocierii

Scopul asocierii este crearea unei infrastructuri moderne pentru lansarea ambarcațiunilor la apă, acostarea acestora pe Dunăre și dezvoltarea unei zone recreative care să contribuie la dezvoltarea economică și socială a municipiului Giurgiu, atât pentru cetățenii municipiului, dar și pentru creșterea turismului.

CAPITOLUL V. – APORTUL PĂRȚILOR ȘI REGIMUL BUNURILOR ADUSE CA APORT

Art.7 (1) Asociatul prim contribuie, pentru realizarea obiectivului prezentei asocieri, cu sumele de bani necesare realizării investiției și cu forța de muncă specializată. Investiția se va realiza în 3 etape, respectiv:

ETAPA I

- 1. amenajarea parțială a terenului cu aproximativ 150 mc de piatră spartă care va fi realizată cu ajutorul unor utilaje de tip autograder, buldozer, buldoexcavator, cilindru compactor, dar și manual.**
 - termen de începere: 30 de zile după semnarea contractului;
 - termen de execuție 6 luni;
 - valoare estimată a investiției: 50.000 lei.
- 2. construcția rampei pentru lansarea/ridicarea la/din apă a ambarcațiunilor, respectiv:**
 - realizarea unui dig de piatră de aproximativ 15 m lungime de la mal către largul apei, care să poată susține un excavator de mari dimensiuni prevăzut cu dispozitiv de bătut palplanse. Palplansele se vor bate și monta și astfel se va realiza etanșarea acestei zone. De asemenea, se va scoate apa din zona protejată și se va escava o suprafață de aproximativ 200 mp, în care se va așeza un geotextil, apoi se va așeza o fundație de piatră spartă și în final se va betona suprafața rampei.
 - termen de începere: 10 zile de la data eliberării autorizației de construcție;
 - termen de execuție: 60 de zile;
 - valoarea estimată a investiției: 230.000 lei.
- 3. construcția fundațiilor pentru montarea bintelor de legătură dintre mal și pontoane.**
 - termen de începere: 10 zile de la data eliberării autorizației de construcție;
 - termen de execuție: 7 zile;
 - valoarea estimată a investiției: 12.000 lei.
- 4. amenajarea drumului și a pantelor de acces, a locurilor de parcare, respectiv:**
 - nivelarea terenului și a rampei cu balast și sort piatră mărunță care va fi realizată cu ajutorul unor utilaje specifice de tip buldoexcavator, cilindru compactor, dar și manual.
 - termen de începere: 10 zile de la data eliberării autorizației de construcție;
 - termen de execuție: 7 zile;
 - valoarea estimată a investiției: 12.000 lei.
- 5. construcția pontonului CENTRAL:**
 - termen de începere: maximum 4 luni de la semnarea contractului;
 - termen de execuție: 12 luni;
 - valoarea estimată a investiției: 500.000 lei

ETAPA II

1. construcție și amenajare alte pontoane adiacente în suprafață de aproximativ 500 mp.

- termen de începere: în maximum 2 ani de la data semnării contractului de asociere;
- durată de execuție: maximum 3 ani de la începerea lucrărilor;
- valoarea estimată a investiției: 3.555.000 lei.

ETAPA III

1. amenajarea unei plaje publice prin pregătirea terenului, aducerea de nisip fin, montarea mobilierului specific pentru plajă, instalarea unor wc –uri ecologice și a unor dușuri și vestirare, etc. cu respectarea tuturor normelor legale în vigoare la momentul amenajării.

- termen de începere: în maximum 2 ani de la data semnării contractului de asociere;
- durată de execuție: maximum 1 an de la începerea lucrărilor;
- valoarea estimată a investiției: 300.000 lei.

2. amenajare peisagistică.

- termen de începere: la finalul investiției;
- durată de execuție: 3 luni zile;
- valoarea estimată a investiției: 20.000 lei.

(2) **Asociatul secund** contribuie, pentru realizarea obiectivului prezentei asocieri, cu următoarele:

▪ Terenul aflat în proprietatea municipalității, ce face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, în suprafață totală de 5.389 mp., compus din terenul în suprafață de 2.622 mp. înscris în CF 47935, terenul în suprafață de 2.018 mp. înscris în CF 35985 și terenul în suprafață de 748 mp. înscris în CF 47936, situat adiacent Canal Sfântul Gheorghe și a Planului de Amplasament și Delimitare a imobilului, scara 1:2000, întocmit de Terracad S.R.L.

▪ Valoarea de piață a terenului este de 67.901 euro, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Cearom Evaluări S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.137020/16.12.2025.

▪ **Art.8 Regimul bunurilor cu care contribuie asociații în cadrul asocierii:**

Bunurile cu care contribuie asociații în cadrul asocierii vor rămâne în proprietatea asociațiilor.

Bunurile rezultate din executarea obiectului prezentului contract, devenite imobile prin destinație din cele trei etape de investiție vor trece de drept la finalul asocierii în proprietatea **Asociatului secund**.

CAPITOLUL VI. – PARTICIPAREA LA REZULTATELE FINANCIARE ALE ASOCIERII

Art.9 Repartizarea beneficiilor și pierderilor:

(1) Repartizarea beneficiilor rezultate din activitățile pentru a cărei desfășurare s-a realizat asocierea se va efectua în cadrul prezentului Contract de asociere în participațiune, după scăderea din încasările realizate costurilor aferente administrării și întreținerii, după cum urmează:

- 95 % din beneficiile realizate se vor repartiza către **Asociatul prim**
- 5 % din beneficiile realizate se vor repartiza către **Asociatul secund**.

(2) Pierderile rezultate din activitățile pentru a cărei desfășurare s-a realizat asocierea se va efectua în cadrul prezentului contract de asociere în participațiune, după scăderea din încasările realizate costurilor aferente administrării și întreținerii, după cum urmează:

- 95 % din pierderea rezultate se vor repartiza către **Asociatul prim**
- 5 % din pierderea rezultate se vor repartiza către **Asociatul secund**.

CAP.VII – Administrarea asocierii

Art.10 (1) Asociatul prim este responsabil cu administrarea asocierii.

- (2) În acest sens **Asociatul prim** va desemna și va remunera o persoană care va administra asocieria având toate drepturile și obligațiile prevăzute de lege în acest sens.
- (3) Administratorul asocierii va reprezenta asocieria în relațiile cu terțe persoane.
- (4) Personalul necesar pentru asociere va fi angajat de către **Asociatul prim**.

Art.11 Contabilitatea asocierii

- (1) Contabilitatea operațiunilor și fiscalizarea asocierii se realizează de către **Asociatul prim**.
- (2) Controlul financiar-contabil asupra activității desfășurate în cadrul acestei asocieri se va putea efectua oricând, de către oricare dintre asociați, prin persoane împuternicite în acest sens/îndreptățite.
- (3) **Asociatul prim** este obligat să comunice **Asociatului secund** toate documentele contabile necesare în vederea înregistrării acestora și în contabilitatea **Asociatului secund**, frecvența comunicării deocumetelor către **Asociatul secund** fiind dată de obligațiile impuse de lege **Asociatului Prim** în vederea întocmirii și depunerii documentelor contabile la organele competente.
- (4) În temeiul art. 125 alin. (2) lit. f Cod Fiscal, **Asociatul prim** se oblică să înregistreze prezentul Contract de asociere la organul fiscal competent, în termen de 30 de zile de la data încheierii acestuia.

CAPITOLUL VIII. – DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE ASOCIAȚILOR

Art.12 Drepturile și obligațiile Asociatului prim:

- (1) **Asociatul prim** are următoarele drepturi și obligații:
 - să amenajeze special un loc de acostare pentru nava de pasageri a Municipiului Giurgiu care să aibă toate facilitățile pentru ambarcarea și debarcarea pasagerilor și să asigure păstrarea acesteia pe tot parcurul anului;
 - să asigure toate utilitățile (curent, etc.) de care are nevoie în desfășurarea activității;
 - să asigure finanțarea investiției, respectiv să asigure (din surse proprii sau finanțări, indiferent de sursele finanțării, inclusiv fonduri europene) mijloacele financiare necesare pentru efectuarea activităților înscrise în obiectul de activitate al Asocierii, respectiv construirea, punerea în funcțiune a investiției dezvoltată pe terenul pus la dispoziție de către **Asociatul secund**;
 - să asigure fondurile necesare dezvoltării investiției și exploatării acesteia pe terenul pus la dispoziție de către **Asociatul secund**;
 - să întrețină în mod corespunzător terenul pus la dispoziție de către **Asociatul secund** în cadrul Asocierii;
 - să stabilească repartizarea profitului, respectiv a pierderilor între Partile Asociate, conform cotelor de participare agreeate prin prezentul Contract;
 - să țină evidența contabilă a Asocierii și să informeze cel puțin o dată la 6 luni Asociații cu privire la situația financiară a Asocierii, acordând asociaților un drept de acces la documentele contabile cel puțin o dată pe an, la solicitarea scrisă a acestora;
 - să negocieze și contracteze în nume propriu serviciile necesare și comenzile aferente exploatării investiției;
 - să exploateze investiția pentru realizarea scopului Asocierii;
 - să obțină toate avizele, autorizațiile, licențele sau permisele necesare pentru realizarea investiției.

Art.13 Drepturile și obligațiile Asociatului secund:

(1) **Asociatul secund** are următoarele drepturi și obligații:

- să asigure în măsura posibilităților financiare extinderea rețelelor de utilități publice până la imobilul ce face obiectul prezentului contract;
- să constituie în favoarea **Asociatului prim** dreptul de superficie pe toată durata asocierii;
- să aporțeze terenul în Asocierie pe întreaga durată de existență a Asocierii și să asigure liniștită și utilă folosință a terenului pe toată durata existenței Asocierii;
- să declare, sub sancțiunea răspunderii pentru daune, că nu există niciun litigiu în curs sau alte acțiuni care să afecteze dreptul de proprietate asupra terenului, exploatarea, întreținerea sau utilizarea terenului. La data semnării Contractului, terenul este pe deplin disponibil și nici o porțiune a acestuia nu este ocupată de nici o persoană sau entitate, cu sau fără un titlu legal;
- să pună la dispoziție toate documentele ce conțin informații în legătură cu terenul;
- să nu tulbure, să nu afecteze, să nu împiedice sau să îngreuneze în niciun fel, prin nicio acțiune sau inacțiune, sub sancțiunea răspunderii pentru daune, dreptul **Asociatului prim**, fără a se limita numai la acestea, de acces la teren, atât pe sol cât și prin subsol, de a amplasa, construi, demola, reconstrui (ori de câte ori se impune), platforme, drumuri de acces, fundații, trasee de cabluri, suprastructuri, echipamente, utilaje, de a excava, nivela, de a realiza îmbunătățiri funciare ori de câte ori buna funcționare a investiției o impune, de a racorda investiția la utilități publice sau private, de a efectua transporturi agabaritice, etc.
- să nu tulbure, să nu afecteze, să nu împiedice sau să nu îngreuneze în niciun fel, prin nicio acțiune sau inacțiune, sub sancțiunea răspunderii pentru daune, desfășurarea activității de atragere de fonduri pentru finanțarea lucrărilor de construire, punere în funcțiune și exploatare a investiției și negocierea și încheierea de către **Asociatul prim**, în nume propriu, a contractelor necesare pentru exploatarea investiției și realizarea scopului Asocierii.
- să apere **Asociatul prim** împotriva oricărui tulburări de drept și să garanteze pe durata existenței asocierii contra evicțiunii provenită atât din fapta sa, cât și din fapta terților;
- să pună la dispoziția **Asociatului prim** toate documentele necesare realizării scopului asocierii.
- să folosească întreaga investiție ce face obiectul prezentului contract în conformitate cu un program, stabilit de comun acord între asociați, ținând cont de interesele și necesitățile municipalității.

CAPITOLUL IX. – RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art.14 Antrenarea răspunderii:

(1) Față de terți, va răspunde asociatul care contractează singur drepturi și obligații prin actele încheiate cu aceștia.

(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, scotite de la data la care plata a devenit scadentă, fără a fi necesară punerea în întârziere.

CAPITOLUL X.- ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.15(1)Prezentul contract încetează:

a) pentru neîndeplinirea obiectului contractului, îndeplinirea sanecorespunzătoare, constatată printrun proces verbal de persoanele împuternicite de către asociați, ocazie cu care convin de comun acord, încetarea acestuia;

b) prin acordul părților, în urma unui acord comun de încetare încheiat în scris;

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 în care intervine lichidarea uneia dintre părțile asociate(prin faliment, divizare, lichidare, etc.) Cauza va fi obligatoriu notificată, în scris, celuilalt asociat, cu un preaviz de 30 de zile calendaristice, de la data declarării stării respective de către instanța judecătorească;

e) În cazul imposibilității continuării asocierii din motive bine justificate;

f) În cazul în care interesul național o impune, prin denunțarea unilaterală de către Municipiul Giurgiu;

g) 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), e), f) și g) va fi adusă la cunoștința părților, în cadrul unei ședințe a reprezentanților tuturor asociațiilor, special convocați.

Prezentul Contract încetează de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau vre-o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, dacă:

- investiția din ETAPA I nu va fi finalizată în termen de maximum 2 ani de la data obținerii Autorizației de construire;
- investiția din ETAPA II nu va fi finalizată în termen de maximum 3 ani de la data obținerii Autorizației de construire;
- investiția din ETAPA III nu va fi finalizată în termen de maximum 1 an și 3 luni de la obținerii Autorizației de construire.

(2)Contractul de asociere poate fi denunțat unilateral de către oricare dintre părți cu respectarea unui termen de preaviz de 60 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 termenul de plată a cotelor stabilite prin contract va fi depășit cu 3 luni;

c) în cazul în care cealaltă parte nu își respectă în mod culpabil obligațiile asumate.

CAP XI – Forța majoră și cazul fortuit

Art.16 (1) Exceptând cazurile în care nu au prevăzut altfel în mod expres, niciuna dintre părțile contractante nu va fi raspunzătoare 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(calamități naturale, etc.)

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți, în termen de 5 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 5 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.17 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 (situație financiară, 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 un 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.18 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 prim** pot fi prelucrate de către **Asociatul secund**: nume și prenume, adresă, date din cărțile de identitate, coduri numerice personale, numere de telefon.

(4) **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.

(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) 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.19 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.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și e considerată 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.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare.

Art.20 Litigii

Litigiile izvorâte din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se rezolvă pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești de drept comun competente.

Art.21 Alte dispoziții finale

(1) Legea contractului este legea română. Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legislației române în materie, în vigoare.

(2) Limba contractului este limba română. În cazul în care contractul este redactat în mai multe limbi, într-o eventuală situație de interpretare a prevederilor sale, se va lua în considerare, cu precădere, interpretarea variantei în limba română.

(3) Prezentul contract intră în vigoare la data semnării lui de către părți. În cazul încălcării de către una dintre părți a obligației/obligărilor 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.

(4) Prezentul contract, împreună cu modificările și anexele sale, reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(5) Prezentul contract s-a încheiat azi _____, la sediul _____, în limba română, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte. Orice Acte adițional sau Anexe semnate ulterior se vor redacta în același număr de exemplare originale și se va face mențiunea despre acestea pe exemplarele prezentului contract.

**ASOCIAT PRIM,
S.C. FAIR PLAY S.R.L.**

**ASOCIAT SECUND,
MUNICIPIUL GIURGIU
prin Primar,
Adrian ANGHELESCU
SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU
DIRECȚIA ECONOMICĂ,
Director executiv,
Ioana CRISTEA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Director executiv,
Trăistaru Cristian
DIRECȚIA JURIDICĂ
ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
Director executiv,
Magdalena CHILAT
CONSILIER JURIDIC,
Adina COPORAN – MITROI**

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI GIURGIU
BĂICEANU Liliana

DIRECȚIA PATRIMONIU
TRĂISTARU Cristian

**CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI
DE SUPERFICIE Nr. _____**

Art.1 Părți:

(1) **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în Giurgiu, B-dul București, nr 49-51, având cod fiscal R4852455, cont IBAN nr.RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, reprezentat prin Primar- Anghelescu Adrian, în calitate de **proprietar**, pe de o parte

și

(2) **Societatea FAIR PLAY S.R.L.** cu sediul în Municipiul Giurgiu, str. Portului, bl. 32, sc. B, et.1, ap.18, jud.Giurgiu și punctul de lucru în Municipiul Giurgiu, Șos.Sloboziei, nr.139, jud. Giurgiu, având următoarele date de înregistrare CUI..... și J52/694/1991 și următoarele data de contact: telefon: 0722304333 și e-mail: contact@barca.com.ro,, în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, denumit în continuare **superficiar**

În temeiul art. 693-702 din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil și Hătarârea Consiliului Local nr. _____, privind constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în proprietatea municipalității, ce face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, în suprafață totală de 5.389 mp., compus din terenul în suprafață de 2.622 mp. înscris în CF 47935, terenul în suprafață de 2.018 mp. înscris în CF 35985 și terenul în suprafață de 748 mp. înscris în CF 47936, situat adiacent Canal Sfântul Gheorghe și a Planului de Amplasament și Delimitare a imobilului, scara 1:2000, întocmit de Terracad S.R.L., părțile au convenit încheierea prezentului **contract de constituire a dreptului de suprafață**, în următoarele condiții:

Art.2 Obiectul Contractului:

(1)Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea Superficiarului, a unui drept de suprafață asupra terenului aflat în proprietatea municipalității, ce face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, în suprafață totală de 5.389 mp., compus din terenul în suprafață de 2.622 mp. înscris în CF 47935, terenul în suprafață de 2.018 mp. înscris în CF 35985 și terenul în suprafață de 748 mp. înscris în CF 47936, situat adiacent Canal Sfântul Gheorghe și a Planului de Amplasament și Delimitare a imobilului, scara 1:2000, întocmit de Terracad S.R.L.

Art.3 Durata Contractului:

(1) Prezentul contract intră în vigoare de la data încheierii sale de către părți pe o **perioadă de 20 de ani.**

(2) Contractul poate fi prelungit cu acordul părților.

(3) Neplata prestației sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la perceperea de majorări de întârziere, conform legislației fiscale privind creanțele bugetare, în vigoare la data plății.

Art.4 Întinderea și exercitarea dreptului de superficie

- (1) Dreptul de superficie se exercită în limitele și condițiile prezentului act constitutiv.
- (2) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândit în acest sens și posesia, precum și dreptul de a dispune de substanța în limitele impuse de necesitatea exploatării construcției edificate.
- (3) Dreptul de superficie se stinge pentru una dintre următoarele cauze:
 - a) la expirarea termenului;
 - b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
 - c) prin pierirea construcției;
 - d) prin acordul de voință, exprimat în scris al ambelor părți urmând a fi radiat din Cartea funciară;
 - e) în alte cazuri prevăzute de lege.
- (4) Cheltuielile pentru încheierea contractului și pentru îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de beneficiarul dreptului de superficie în vederea notării contractului la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Art.5 Drepturile și obligațiile Proprietarului:

- (1) Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul și construcția ce fac obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de către Superficiar.
- (2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Superficiarului.
- (3) Prin semnarea prezentului contract, Proprietarul își asumă angajamentul de a nu încheia acte de dispoziție având ca obiect terenul, obiect al prezentului contract sau părți din acesta.
- (4) Proprietarul are obligația să nu îl tulbure pe Superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.6 Drepturile și obligațiile Superficiarului:

- (1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul, **numai** potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de realizarea investiției.
- (2) Superficiarul are obligația de a exploata în mod direct terenul ce face obiectul prezentului contract.
- (3) Superficiarul este obligat să respecte standardele de calitate a activităților prestate conform legislației în vigoare.

Art.7 Încetarea Contractului:

Dreptul de suprafață încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- (1) la expirarea termenului, dacă părțile nu hotărăsc prelungirea;
- (2) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- (3) prin pierderea investiției;
- (4) prin acordul de voință, exprimat în scris al ambelor părți urmând a fi radiat din Cartea Funciara;
- (5) alte cauze prevăzute de lege;

Art.8 Rezilierea Contractului; Răspunderea contractuală:

(1) Conform art. 1350 Cod Civil, orice persoana trebuie să își exercite obligațiile pe care le-a contractat. Atunci când, fără justificare, nu își îndeplinește aceasta îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, nici una dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci când, fără justificare, una din părțile contractului nu își exercită obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia unilateral contractul, cu daune- interese, dacă este cazul.

Art.9 Forța majoră și cazul fortuit:

(1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea termen și /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voință al părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea și care fac imposibilă executarea contractului; aceste evenimente include fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo.

Art.10 Notificări:

(1) În sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabilă, îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa părților menționate art.1 din prezentul contract, fax sau poștă electronică.

Art.11 Dispoziții finale:

(1) Părțile prin reprezentanți, declară cunoscând sancțiunile prevăzute de art.292 Cod Penal privind falsul în declarații, că au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul contract și că nu există nici un fel de impediment de natura legală,

contractuală sau de orice altfel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului contract, încheierea acestuia fiind aprobată pentru Proprietar prin Hotărârea Consiliului Local nr. _____

(2) Toate obligațiile asumate de către Superficiar în legătură cu prezentul contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul încetării personalității juridice înaintea ducerii la îndeplinirea a tuturor prevederilor prezentului contract.

(3) În situația în care la un moment dat oricare dintre prevederile prezentului contract este saudevine lipsită de valabilitate, ilegală sau nu poate fi pusă în executare în baza vreunei legi sau a unei reglementari legale, acest lucru nu va afecta sau prejudicia în nici un fel valabilitatea, legalitatea sau punerea în executare a celorlalte prevederi ale prezentului contract și dacă este necesar în acest scop, pe perioada de timp în care respectiva prevedere este considerată omisă din prezentul contract.

(4) Nici un amendament la acest contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

(5) Prezentul contract de constituire a dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de totală de 5.389 mp., compus din terenul în suprafață de 2.622 mp. înscris în CF 47935, terenul în suprafață de 2.018 mp. înscris în CF 35985 și terenul în suprafață de 748 mp. înscris în CF 47936, situat adiacent Canal Sfântul Gheorghe, s-a încheiat în două exemplare, unul pentru proprietar și unul pentru superficiar.

PROPRIETAR,

**MUNICIPIUL GIURGIU
PRIMAR,
Anghelescu Adrian Valentin**

**SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI
Băiceanu Liliana**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
Director Executiv,
Cristea Ioana**

**DIRECȚIA JURIDICĂ
ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,
Director Executiv,
Chilat Magdalena**

**DIRECȚIA PATRIMONIULUI
Director Executiv,
Trăistaru Cristian**

**COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE
Borcea Mădălina**

SUPERFICIAR,

Societatea FAIR PLAY

ANEXA 1

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 1000

AMPLASAMENT:
MUN. GIURGIU, ADJACENT CANAL SFANTUL GHEORGHE
CF. 35985, 47935, 47936,
JUD. GIURGIU

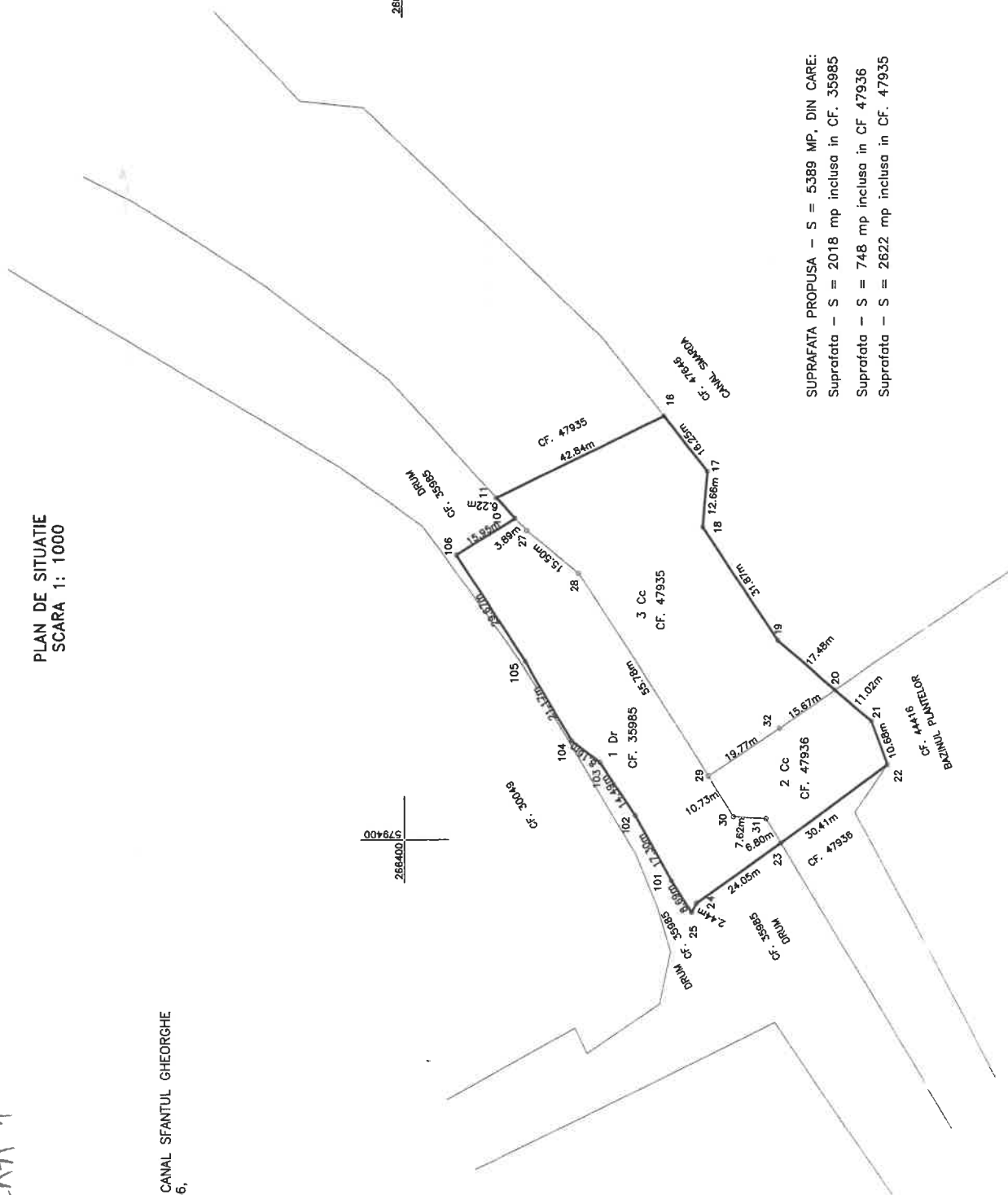
PROPRIETAR:
MUN. GIURGIU

268400 579600

268400 579600

268400 579300

268300 579300



SUPRAFATA PROPUSA - S = 5389 MP, DIN CARE:
Suprafata - S = 2018 mp inclusa in CF. 35985
Suprafata - S = 748 mp inclusa in CF. 47936
Suprafata - S = 2622 mp inclusa in CF. 47935



PROCES VERBAL
de negociere clauze contractuale

Încheiat astăzi 03.06.2025, ora 10:00 la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.268/26.09.2024, a fost aprobat acordul de principiu în vederea încheierii unui Contract de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și FAIR PLAY 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 FAIR PLAY S.R.L. și administratorul societății domnul Cucu Eduard.

Domnul Cucu Eduard a prezentat investițiile pentru realizarea obiectivului port ambarcațiuni, rampă de lansare la apă ambarcațiuni, plajă publică.

Municipiul Giurgiu contribuie, pentru realizarea obiectivului asocierii, cu terenul Giurgiu, în suprafață de pe terenul aflat în proprietatea municipalității, identificat ca lotul 2, în suprafață de 33.713 mp., din suprafață totală de 76.392 mp., înscris în cartea funciară nr.47475, identificat cu nr. cadastral 47475, ce face prte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, adiacent Canal Sfântul Gheorghe, conform Planului de Amplasament și Delimitare a imobilului, scara 1:2000, întocmit de Terracad S.R.L.

Au fost negociate clauzele referitoare la următoarele aspecte:

- Societatea FAIR PLAY S.R.L. solicită ca aportul primăriei să fie alcătuit din suport logistic (autorizații, avize și alte acorduri) și în măsura posibilităților financiare extinderea rețelelor de utilități publice utilități – apă canal, energie electrică, mobilier stradal, stâlpi de iluminat, până la imobil, precum și drept de suprafață asupra terenului pentru acces la teren pe durata asocierii.
- 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 98% revine societății FAIR PLAY S.R.L., iar procentul de 2% revine Municipiului Giurgiu, pierderile din urma asocierii vor fi suportate în proporție de 98% de către societatea FAIR PLAY S.R.L., iar 2% de către Municipiului Giurgiu.

- FAIR PLAY 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 20 ani cu posibilitatea prelungirii prin simplu acord de voință al părților cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

COMISIA DE NEGOCIERE:

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

Membrii: - Sârbu Adelina – Consilier Local,

- Gâdea Gheorghe – Consilier Local,

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

- Burcea Mădălina – Direcția Patrimoniu

CUCU EDUARD – Administrator al FAIR PLAY S.R.L.

PROCES VERBAL
de negociere clauze contractuale

Încheiat astăzi 09.12.2025, ora 11:00 la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.268/26.09.2024, a fost aprobat acordul de principiu în vederea încheierii unui Contract de asociere în participație între Municipiul Giurgiu și FAIR PLAY 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 FAIR PLAY S.R.L. și administratorul societății domnul Cucu Eduard.

Au fost discutate aspecte privind:

- Dezmembrarea terenului în suprafață totală de 76.393 mp., înscris în cartea funciară nr.47475, identificat cu nr. cadastral 47475, ce face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat adiacent Canal Sfântul Gheorghe. Din suprafața totală a terenului de 30.167 mp., identificat ca lotul 2, urmează a se constitui dreptul de suprafață pe toată durata contractului doar pentru suprafața de 2.622 mp. inclus în CF 47935. Deasemenea va face obiectul contractului și constituirea dreptului de suprafață pentru următoarele suprafețe care fac legătura cu acest teren respectiv 2018 mp. din CF 35985 și 748 mp. din CF 47936, care în total însumează 5.389 mp.

- Termenele de realizare a investiției: **la ETAPA I**

- **amenajarea parțială a terenului cu aproximativ 150 mc de piatră spartă care va fi realizată cu ajutorul unor utilaje de tip autograder, buldozer, buldoexcavator, cilindru compactor, dar și manual.**

- termen de începere: 30 de zile după semnarea contractului;
- termen de execuție 6 luni;

- **construcția rampei pentru lansarea/ridicarea la/din apă a ambarcațiunilor, respectiv:**

- realizarea unui dig de piatră de aproximativ 15 m lungime de la mal către largul apei, care să poată susține un escavator de mari dimensiuni prevăzut cu dispozitiv de bătut palplanse. Palplansele se vor bate și monta și astfel se va realiza etanșarea acestei zone. De asemenea, se va scoate apa din zona protejată și se va escava o suprafață de aproximativ 200 mp, în care se va așeza un geotextil, apoi se va așeza o fundație de piatră spartă și în final se va betona suprafața rampei.

- termen de începere: 10 zile de la data eliberării autorizației de construcție;
- termen de execuție: 60 de zile;
- **construcția fundațiilor pentru montarea bintelor de legătură dintre mal și pontoane.**
 - termen de începere: 10 zile de la data eliberării autorizației de construcție;
 - termen de execuție: 7 zile;
- **amenajarea drumului și a pantelor de acces, a locurilor de parcare, respectiv:**
 - nivelarea terenului și a rampei cu balast și sort piatră mărunță care va fi realizată cu ajutorul unor utilaje specifice de tip buldoescavator, cilindru compactor, dar și manual.
 - termen de începere: 10 zile de la data eliberării autorizației de construcție;
 - termen de execuție: 7 zile;
- **construcția pontonului CENTRAL:**
 - termen de începere: maximum 4 luni de la semnarea contractului;
 - termen de execuție: 12 luni;

ETAPA II

- **construcție și amenajare alte pontoane adiacente în suprafață de aproximativ 500 mp.**
 - termen de începere: în maximum 2 ani de la data semnării contractului de asociere;
 - durată de execuție: maximum 3 ani de la începerea lucrărilor;

ETAPA III

- **amenajarea unei plaje publice prin pregătirea terenului, aducerea de nisip fin, montarea mobilierului specific pentru plajă, instalarea unor wc –uri ecologice și a unor dușuri și vestire, etc. cu respectarea tuturor normelor legale în vigoare la momentul amenajării.**

- termen de începere: în maximum 2 ani de la data semnării contractului de asociere;
- durată de execuție: maximum 1 an de la începerea lucrărilor;

-amenajare peisagistică.

- termen de începere: la finalul investiției;
- durată de execuție: 3 luni;

Au mai fost discutate clauzele de încetare a contractului și anume,

- dacă investiția din ETAPA I nu va fi finalizată în termen de maximum 2 ani de la data obținerii Autorizației de construire;
- dacă investiția din ETAPA II nu va fi finalizată în termen de maximum 3 ani de la data obținerii Autorizației de construire;
- dacă investiția din ETAPA III nu va fi finalizată în termen de maximum 1 an și 3 luni de la obținerii Autorizației de construire.

A fost deasemnea negociată repartizarea beneficiilor și a pierderilor, după cum urmează:

- 95 % din beneficiile realizate se vor repartiza către Asociatul prim
- 5 % din beneficiile realizate se vor repartiza către Asociatul secund
- 95 % din pierderea rezultate se vor repartiza către Asociatul prim
- 5 % din pierderea rezultate se vor repartiza către Asociatul secund.

COMISIA DE NEGOCIERE:

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

Membrii: - Sârbu Adelina – Consilier Local,

- Gâdea Gheorghe – Consilier Local,

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

- Burcea Mădălina – Direcția Patrimoniu

CUCU EDUARD – Administrator al FAIR PLAY S.R.L.

CARTE FUNCİARĂ NR. 47475
COPIE

Carte Funciară Nr. 47475 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Adiacent Canal Sfântul Gheorghe

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47475	Din acte: 86.000 Masurata: 76.393	Teren neîmprejmuit; S= 86.000 mp conform Sentinta civila 91/04.11.2004 - 9607 mp inscrisi in CF 32239 - 76393 MP DOMENIU PUBLIC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19505 / 26/02/2025	
Act Administrativ nr. HCLM 76, din 16/05/2002 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR. 16746, din 12/02/2025 emis de DITC GIURGIU; Act Administrativ nr. MO 679 BIS, din 13/09/2002 emis de MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI; Hotărare Judecatorească nr. SENTINTA CIVILA NR. 91, din 04/11/2004 emis de TRIBUNALUL GIURGIU; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 19826, din 20/02/2025 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. HCLM 135, din 26/08/1999 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Normativ nr. HG 968, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Hotărare Judecatorească nr. DECIZIE CIVILA NR. 581/R-C, din 18/05/2007 emis de CURTEA DE APEL PITESTI;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1
1) MUNICIPIUL GIURGIU , DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

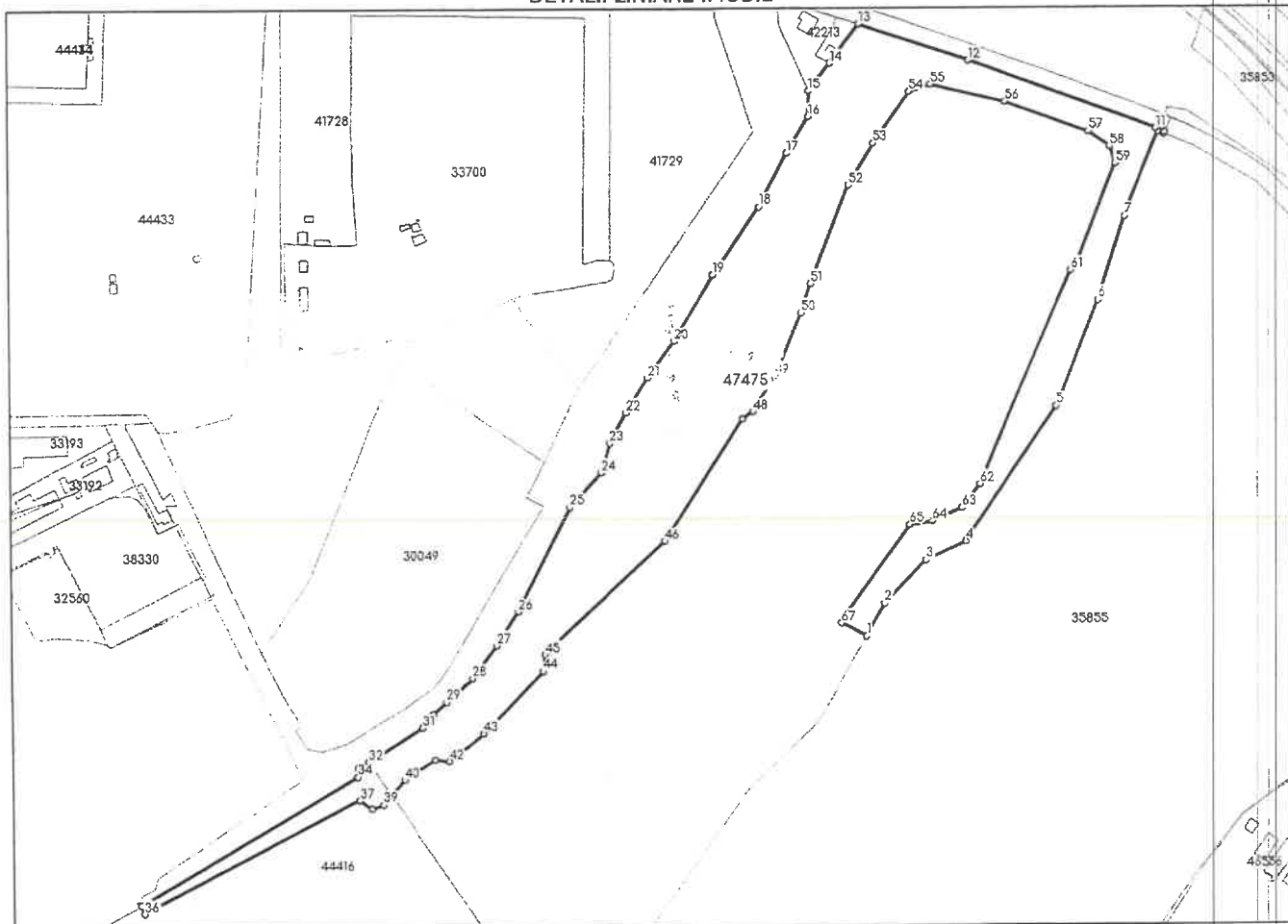
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47475	Din acte: 86.000 Masurata: 76.393	S= 86000 mp conform Sentinta civila 91/04.11.2004 - 9607 mp inscrisi in CF 32239= 76393 MP DOMENIU PUBLIC

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 86.000 Masurata: 76.393	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	32.836	2	3	53.089	3	4	38.739
4	5	143.513	5	6	101.231	6	7	76.573
7	8	80.058	8	9	5.283	9	10	1.753
10	11	8.685	11	12	174.195	12	13	102.234

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
13	14	43.159	14	15	31.001	15	16	22.993
16	17	37.356	17	18	52.893	18	19	71.669
19	20	68.267	20	21	39.867	21	22	36.204
22	23	30.769	23	24	26.68	24	25	41.176
25	26	102.639	26	27	35.192	27	28	35.996
28	29	31.6	29	30	15.519	30	31	15.505
31	32	55.781	32	33	10.726	33	34	7.622
34	35	219.165	35	36	7.515	36	37	211.238
37	38	13.148	38	39	10.684	39	40	28.494
40	41	31.871	41	42	12.659	42	43	39.593
43	44	76.062	44	45	14.856	45	46	144.875
46	47	126.859	47	48	11.724	48	49	37.38
49	50	60.612	50	51	26.742	51	52	92.733
52	53	42.382	53	54	55.94	54	55	20.256
55	56	67.654	56	57	77.363	57	58	22.652
58	59	15.723	59	60	95.462	60	61	6.588
61	62	205.619	62	63	26.446	63	64	28.341
64	65	20.181	65	66	96.233	66	67	9.723
67	1	24.82						

** 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.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47935 Giurgiu

Nr. cerere	154003
Ziua	11
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198427276



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Adiacent Canal Sfantul Gheorghe

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47935	30.167	Teren neîmprejmuit; DOMENIU PUBLIC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
152779 / 09/12/2025	
Act Notarial nr. 1334, din 08/12/2025 emis de UJENIUC MADALINA ANCA;	
B1	Se înființează cartea funciara 47935 a imobilului cu numărul cadastral 47935 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47475 înscris în cartea funciara 47475;
Act Administrativ nr. HCLM 76, din 16/05/2002 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR. 16746, din 12/02/2025 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. MO 679 BIS, din 13/09/2002 emis de MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI; Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR. 91, din 04/11/2004 emis de TRIBUNALUL GIURGIU; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 19826, din 20/02/2025 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. HCLM 135, din 26/08/1999 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Normativ nr. HG 968, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIE CIVILA NR. 581/R-C, din 18/05/2007 emis de CURTEA DE APEL PITESTI;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PUBLIC
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47475/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 19505 din 26/02/2025;

C. Partea III. SARCINI .

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

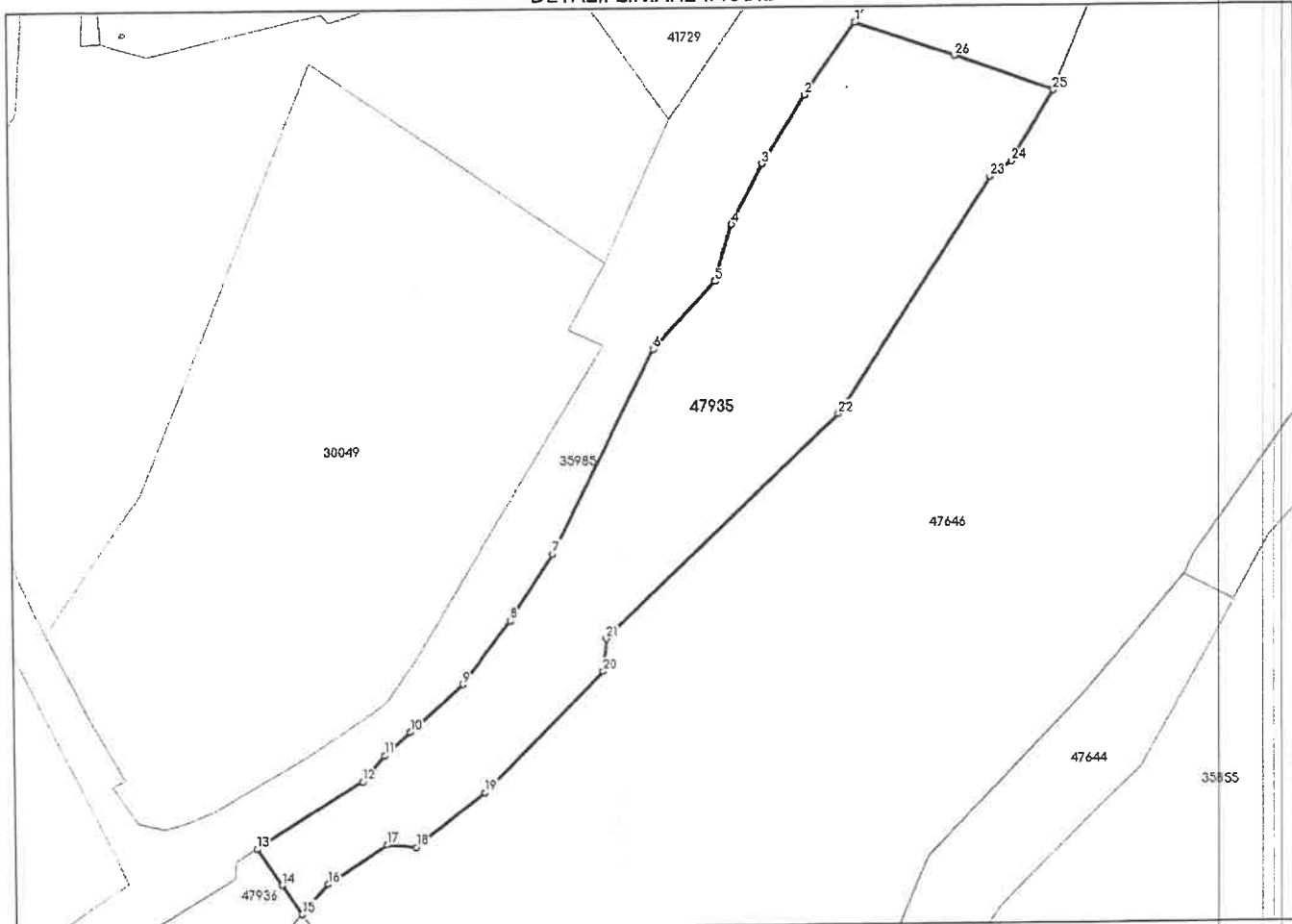
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47935	30.167	DOMENIU PUBLIC

* 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	30.167	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	39.867
3	4	30.769
5	6	41.176
7	8	35.192
9	10	31.6
11	12	15.505

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	36.204
4	5	26.68
6	7	102.639
8	9	35.996
10	11	15.519
12	13	55.781

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	19.774	14	15	15.666
15	16	17.475	16	17	31.871
17	18	12.659	18	19	39.593
19	20	76.062	20	21	14.856
21	22	144.875	22	23	126.859
23	24	11.724	24	25	37.38
25	26	46.969	26	1	46.967

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/12/2025, 10:32

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>

DUPLICAT

Act de Dezlipire



Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în municipiul Giurgiu, sos. Bucuresti nr. 49-51, județul Giurgiu, CIF 4852455, conform certificatului de înregistrare fiscală seria A nr. 0654814 eliberat de ANAF, reprezentată legal prin domnul **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**, cetățean român, CNP _____, domiciliat în municipiul Giurgiu, _____, județul Giurgiu, **Primarul municipiului Giurgiu, județul Giurgiu**, validat în funcția de primar conform Încheierii de ședință din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătoriei Giurgiu, definitivă prin neapelare,

în calitate de proprietară a terenului intravilan categorie de folosință curți construcții situat în municipiul Giurgiu, adiacent Canal Sfântul Gheorghe, județul Giurgiu, în suprafață măsurată de 76.393 mp (suprafața din acte: 86.000 mp), AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC, tarla -, parcela -, Obs. teren neîmprejmuit, S = 86.000 mp conform sentința civilă nr. 91/04.11.2004 - 9.607 mp înscrisă în CF 32239=76393 mp- Domeniul Public), identificat cadastral cu nr. 47475, învecinat la nord cu Bulevardul Mihai Viteazu, CF 38020, la est cu CF 48557, CF 35855, Canalul Smârda, CF 47646, la sud cu domeniu public, Canal Smârda, CF 47646 și la vest cu drum adiacent str. Păcii, CF 35985, CF 42213, CF 42212, CF 44416.

Imobilul este înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 47475, dreptul de proprietate fiind întabulat în baza încheierii nr.19505/26.02.2025 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit asupra sa alte drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 152039 din data de 05.12.2025 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

În vederea dezmembrării, Primăria municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 517/16.10.2025.

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 258/30.10.2025 privind aprobarea dezmembrării unui teren aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu pentru care nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 16637/19.11.2025 emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu, am hotărât **dezmembrarea imobilului în 3 (trei) loturi distincte, astfel:**

- **lotul nr. 1. identificat cadastral cu nr. 47934 - constând din teren intravilan categorie de folosință curți construcții situat în municipiul Giurgiu, adiacent Canal Sfântul Gheorghe, județul Giurgiu, în suprafață de 42.680 mp, AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC, tarla -, parcela -, Obs. teren intravilan neîmprejmuit, Domeniul Public - LOT 1, învecinat la nord cu Bulevardul Mihai Viteazu, CF 38020, la est cu CF 48557, CF 35855, Canalul Smârda, CF 47646, la sud cu domeniu public, Canal Smârda, CF 47646, lot 2, Mun. Giurgiu - domeniu public și la vest cu drum adiacent str. Păcii, CF 35985, CF 42213, CF 42212.**

- **lotul nr. 2. identificat cadastral cu nr. 47935 - constând din teren intravilan categorie de folosință curți construcții situat în municipiul Giurgiu, adiacent Canal Sfântul Gheorghe, județul Giurgiu, în suprafață de 30.167 mp, AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC, tarla -, parcela -, Obs. teren intravilan neîmprejmuit, Domeniul Public - LOT 2, învecinat la nord cu Lot 1, Mun. Giurgiu - domeniu public, la est cu Canalul Smârda, CF 47646, la sud cu lot 3, Mun. Giurgiu - domeniu public și la vest cu drum adiacent str. Păcii, CF 35985.**

- **lotul nr. 3. identificat cadastral cu nr. 47936 - constând din teren intravilan categorie de folosință curți construcții situat în municipiul Giurgiu, adiacent Canal Sfântul Gheorghe, județul Giurgiu, în suprafață de 3.546 mp, AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC, tarla -, parcela -, Obs. teren intravilan neîmprejmuit, Domeniul Public - LOT 3, învecinat la nord cu Lot 2, Mun. Giurgiu - domeniu public, la est cu CF 44416, la sud cu CF 44416 și la vest cu drum adiacent str. Păcii, CF 35985.**

Facem mențiunea ca loturile rezultate din dezlipire se află în DOMENIUL PUBLIC și au acces la drum.

Prezentul act de dezlipire se întocmește în baza următoarelor acte: Încheierea de ședință din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătoriei Giurgiu, definitivă prin neapelare, certificatul de urbanism eliberat de Primăria municipiului Giurgiu, Hotărârea Consiliului Local nr. 258/30.10.2025 privind aprobarea dezmembrării unui teren aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu pentru care nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 16637/19.11.2025 emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu, referatul de admitere nr. 142335/11.11.2025 notat în cartea funciară cu încheierea nr. 142336/11.11.2025 și extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 152039/05.12.2025 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu și documentația cadastrală.

În conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Tehnoredactat într-un singur exemplar original, la **Societatea Profesională Notarială Ujeniuc** cu sediul în municipiul Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, județul Giurgiu, astăzi, 08.12.2025 și 4 (patru) duplicate, din care exemplar se păstrează împreună cu originalul în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru OCPI Giurgiu și 2 (două) exemplare pentru proprietar.

PROPRIETAR,

"MUNICIPIUL GIURGIU"

**Prin reprezentantul legal - primar,
s.s. ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**

ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC
Licența de funcționare nr. 3040/2663/16 decembrie 2013
SEDIUL-MUNICIPIUL GIURGIU, STR. EPISCOPIEI, NR. 14
JUDEȚUL GIURGIU, Telefon/Fax-0246.21.32.21,
e-mail: ujeniuc.madalina@enp.ro

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1334

Anul 2025 Luna decembrie Ziua 08

În fața mea, *Ujeniuc Madalina Anca*, notar public, la sediul biroului din municipiul Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, județul Giurgiu, s-a prezentat:

- **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN, cetățean român, CNP** , domiciliat în municipiul Giurgiu, Ale , județul Giurgiu, identificat cu carte de Identitate seria GG nr. 415554/20.04.2016 eliberat de SPCJEP Giurgiu, **Primar al municipiului Giurgiu, județul Giurgiu**, validat în funcția de primar conform Incheierii de ședință din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătoriei Giurgiu, definitivă prin neapelare, reprezentant legal al **MUNICIPIULUI GIURGIU**, cu sediul în Mun. Giurgiu, sos. București nr. 49-51, jud. Giurgiu, CIF 4852455, care a declarat că a citit actul în întregime, au înțeles conținutul și consecințele acestuia, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, după care a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă, în temeiul art.12 lit. b din din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a încasat onorariul în suma de 2.000 lei + TVA în suma de 420 lei achitat ordin de plată conform facturii nr. 1962/2025.

Scutit de tarif A.N.C.P.I. conform Ordinului 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, art.8.

NOTAR PUBLIC,

S.S. Ujeniuc Madalina Anca

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Ujeniuc Madalina Anca, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 112894/ 16.10. 2025

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 517 din 16.10. 2025
în scopul:

“ DEZMEMBRARE IMOBIL ÎN 3 LOTURI”

Ca urmare a cererii adresate de JEGA Marius Cesar, reprezentant al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 49-51, tel. 0246211627, patrimoniu@primariagiurgiu.ro, înregistrată la nr. 112894 din 13.10.2025

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, ad. Canal Sfântu Gheorghe, CF nr. 47475, nr. cad. 47475, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021 și nr. 225/2023 și ale Documentației de urbanism nr. 154/2014, faza PUZ “ Zona Marina Port- Bazinul Plantelor – Zona Mocănașul ” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 91/09.03.2016;

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil - teren (S = 86000mp.din acte, S = 76393mp măsurată) aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu cf. Hotărâre nr. 76/ 2002 emis de Consiliul Local mun. Giurgiu, act normativ nr. HG 968/ 05.09.2002 emis de Guvernul României, situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- nu este grevat cu sarcini cf extras CF nr. 47475
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona “A” cf. HCLM nr. 173/ 2007
- folosința actuală: curți construcții
- destinația: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic Zonal “PUZ Zona Marina Port- Bazinul Plantelor – Zona Mocănașul” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 91/09.03.2016, imobilul se află sub următoarele unitati teritoriale de referinta:

V = ZONA VERDE SI SPORT AGREMENT

V6 - zone de agrement cu concentrare de regula in vecinatatea apei (zone plantate, zone de sport, zone de agrement, porturi de agrement, standuri, servicii si comert complementar)

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G6 - CET si puncte termice

CC = ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE

CC3 – Zona port ambarcatiuni usoare

Ex = ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

Ex1 - Paduri

Zona G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA reunește toate funcțiunile care apartin gospodariei comunale și asigura servirea cu transport în comun, echipare edilitara și salubritate.

G 6 – CET si puncte termice- INCINTE PENTRU PRODUCEREA ENERGIEI TERMICE

- UTILIZĂRI ADMISE - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună: birouri; incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de producere a energiei termice si electrice,parcuri eoliene pentru producerea energiei electrice, puncte termice centrale termice de cvartal

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI -se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

- UTILIZĂRI INTERZISE - amplasarea construcțiilor cu funcțiuni protejate in zona de protecție a CET si parcurilor eoliene, stabilita prin studii de specialitate.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la strada de minim 15 metri. - pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice;

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

În conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - cu excepția șalilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (H max = 20,0 m)
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate
- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
- spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din ansamblul incintei - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei; plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime; se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special
- ÎMPREJMUIRI - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 metri, vor fi dublate cu gard viu;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
- POT maxim = 35% sau conform normelor specifice în vigoare
- ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
- CUT maxim 1,00 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

CC ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE - Cu doua drumuri nationale si mai multe drumuri judetene, o cale ferata principala si numeroase cai ferate in intravilanul orasului si cu porturile dunarene zona transporturilor influenteaza puternic structura si dezvoltarea municipiului.

CC3 ZONA PORT AMBARCATIUNI USOARE

- UTILIZĂRI ADMISE - instalații construcții și depozite necesare funcționării serviciilor de transporturi navale de călători și mărfuri; servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor navale; amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional; Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic; parcaje; spații comerciale și de servicii cu raza medie și redusă de servire; hoteluri, moteluri; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc; sport și agrement în spații acoperite și descoperite; locuințe lacustre; spații destinate administrării serviciilor de transporturi navale; se admit conversii funcționale numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate.
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- puncte comerciale alimentare care comercializează bauturi alcoolice sau alimente daunatoare sănătății copiilor; detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 10,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie; se admite amplasarea de teatre și cinematografe în aer liber numai în zone de agrement;
- UTILIZĂRI INTERZISE - se interzic următoarele utilizări: amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățători chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri pentru funcțiuni cu raza de servire municipală și supramunicipală și 800 mp cu deschidere de 20,0 m pentru construcții publice situate în zonele protejate sau cele cu raza de servire sau adresabilitate redusă; pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 3,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcanе este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerații în zonă (sau un număr mare de utilizatori concomitenți) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 1,50 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament;
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR- clădirile publice, se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3,00 metri; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfasurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire; retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3,00 metri; clădirile se vor alipi de calcanеle clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

În conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

și supramunicipală și 800 mp cu deschidere de 20,0 m pentru construcții publice situate în zonele protejate sau cele cu raza de servire sau adresabilitate redusă; pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre doua calcan laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 3,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcan este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitenți) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 1,50 m (daca din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament;

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** - clădirile publice, se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, retragerile vor fi precizate prin studii de specialitate; retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA** - în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însoțire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului. în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR** - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri; pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale; se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR** - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente - maxim 10 m, cu excepția instalațiilor tehnice

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR** - aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă"; este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor; în zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale; în zonele noi de recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne; se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, canalizare); toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice; Se recomandă evitarea dispunerii supraterrane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran; pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE** - spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim: 5% pentru construcții administrative; 10% pentru construcții culturale; 20% pentru hoteluri; se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere; spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori; spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele; utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private

asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/ sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/ sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
 - ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
 - ☐ alimentare cu energie electrică ☐ aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deșeuri inerte
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
 - d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie);
 - d.4) studii de specialitate (1 exemplar original);
- ☐ e) Punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- ☐ Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la Registrul Urbanisrilor din România
- ☐ f) dovada înregistrării proiectului la O.A.R. (copie);

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 24 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

șef serviciu,
Emilia IONEȘCU

Achitat taxa de: scutit cf. Legii nr. 227/ 2015, art. 476, lit. e)

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____ 2025.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

În conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35985 Giurgiu

Nr. cerere	154007
Ziua	11
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198427601



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, DRUM ADIACENT STR. PACII

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35985	Din acte: 40.271 Masurata: 40.260	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38967 / 28/07/2014		
Act Administrativ nr. HCL 59, din 27/02/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU (ANEXA 1 LA Hotararea nr 59/27-02-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 2 LA Hotararea nr 59/27-02-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; adresa nr. 7698/18-03-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; certificat fiscal nr. 41240/11-07-2014 emis de DITL GIURGIU; act administrativ nr. 25790/13-05-2014 emis de OCPI GIURGIU;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEeatestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT	A1
9002 / 01/03/2017		
Act Administrativ nr. HCL nr. 158, din 22/04/2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B2	Se noteaza hotararea privind trecerea din domeniul privat in domeniul public al Municipiului Giurgiu.	A1
32805 / 14/04/2021		
Act Administrativ nr. 16811, din 29/03/2021 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 29680, din 02/04/2021 emis de OCPI GIURGIU;		
B3	Se noteaza documentatia cadastrala receptionata privind actualizare informatii tehnice imobil.	A1

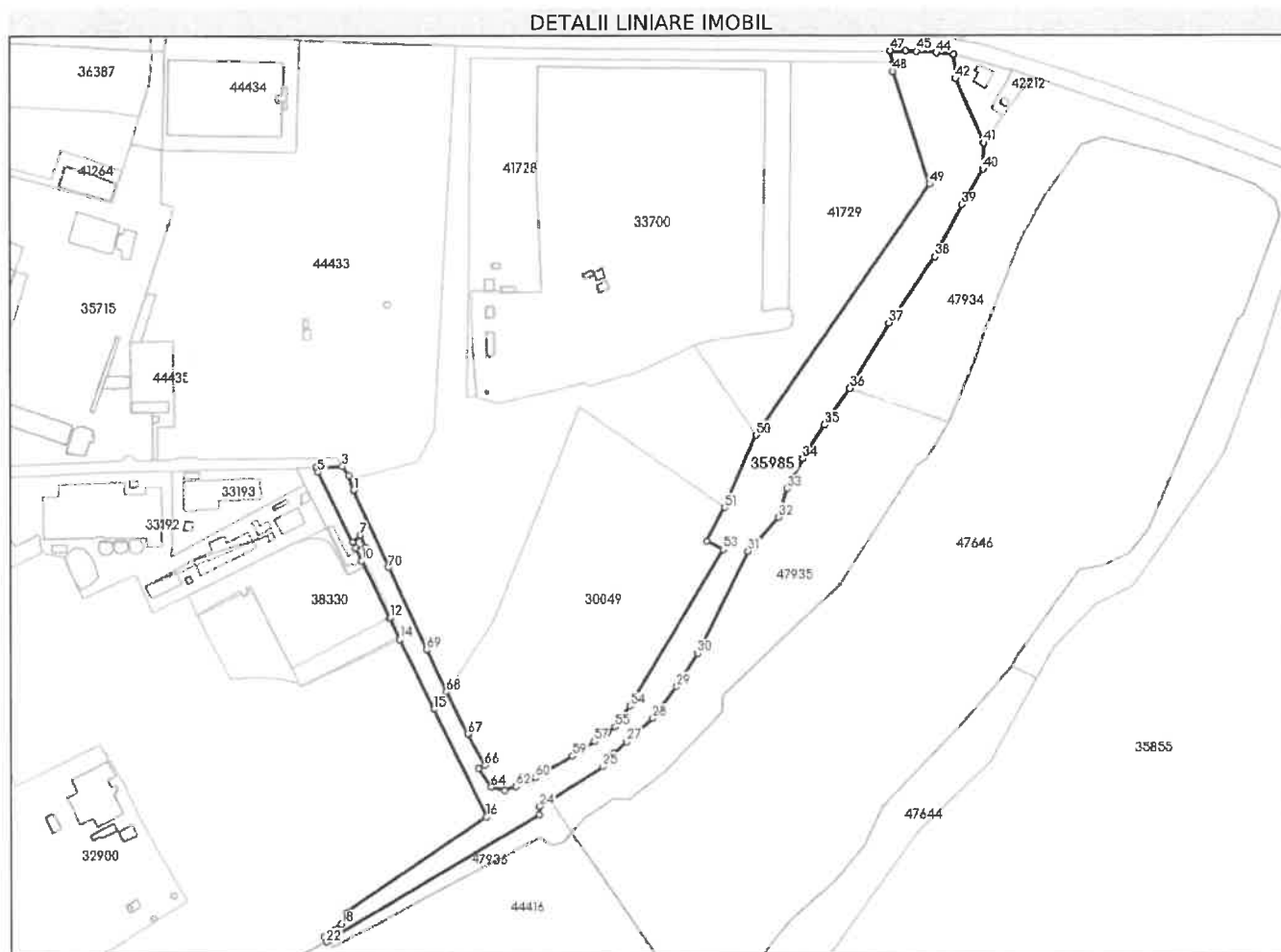
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri 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
35985	Din acte: 40.271 Masurata: 40.260	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	40.260	-	-	-	DOMENIUL PRIVAT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	13.824
4	5	4.848
7	8	12.361
10	11	57.161
13	14	0.286
16	17	152.826

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	10.045
5	6	70.049
8	9	9.217
11	12	0.766
14	15	69.729
17	18	10.837

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	23.377
6	7	9.315
9	10	12.632
12	13	21.15
15	16	107.839
18	19	12.312

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	3.068	20	21	6.589	21	22	5.016
22	23	222.416	23	24	7.622	24	25	66.507
25	26	15.505	26	27	15.519	27	28	31.6
28	29	35.996	29	30	35.192	30	31	102.639
31	32	41.176	32	33	26.68	33	34	30.769
34	35	36.204	35	36	39.867	36	37	68.267
37	38	71.669	38	39	52.893	39	40	37.356
40	41	22.993	41	42	63.779	42	43	21.373
43	44	14.851	44	45	17.879	45	46	10.237
46	47	13.386	47	48	18.502	48	49	106.433
49	50	273.72	50	51	71.377	51	52	34.459
52	53	16.792	53	54	163.877	54	55	23.089
55	56	8.218	56	57	14.568	57	58	11.562
58	59	11.843	59	60	38.346	60	61	6.2
61	62	13.003	62	63	10.858	63	64	12.41
64	65	20.168	65	66	6.479	66	67	32.405
67	68	42.2	68	69	42.393	69	70	81.375
70	1	75.875						

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entități care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/12/2025, 10:33

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>



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 080044
fax: 004 0246 215 405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism

nr. 136193/ 16.12.2025

către, **DIRECȚIA PATRIMONIU**
Compartiment Urmărire, Executare Contracte

ref., **Punct de vedere proiect de hotărâre privind asocierea în participație între Municipiul Giurgiu și societatea FAIR PLAY SRL**

Având în vedere adresa dumneavoastră nr. 136.193/ 15.12.2025 prin care ne solicitați un punct de vedere cu privire la draftul contractului privind asocierea în participație între Municipiul Giurgiu și societatea FAIR PLAY SRL, care urmează să fie dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local din data de 22.12.2025, vă comunicăm următoarele:

- Investiția este de importanță locală și necesită un studiu sau o temă de proiectare privind implementarea acesteia care să conțină și un grafic de execuție lucrări;
- Pentru organizarea lotului studiat este necesară o documentație de urbanism (plan urbanistic de detaliu) care să reglementeze modul de dispunere a funcțiunilor, acceselor, parcajelor, sistematizarea verticală/ taluzare, amenajarea peisagistică a incintei precum și legătura cu portul de ambarcațiuni și plaja propusă.

În vederea demarării investiției este necesară obținerea unui certificat de urbanism în conformitate cu prevederile Legii 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Referitor la capitolele V și X din contract, excede sferei de competență al Direcției Arhitect Șef.

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

șef serviciu,
Emilia IONESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➤ Teren intravilan in suprafata de 5389 mp

DETERMINAREA VALORII JUSTE A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN
AMPLASAT IN MUN. GIURGIU ADIACENT CANAL SF. GHEORGHE

Utilizatori: Primaria GIURGIU

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Evaluator Vieru Laurentiu-Emil

Digitally signed by
Laurentiu-Emil
Vieru
Date: 2025.12.15
16:10:15 +02'00'

Laurentiu-
Emil Vieru

15.12.2025

CEAROM EVALUARI SRL

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 90.19/15.12.2025

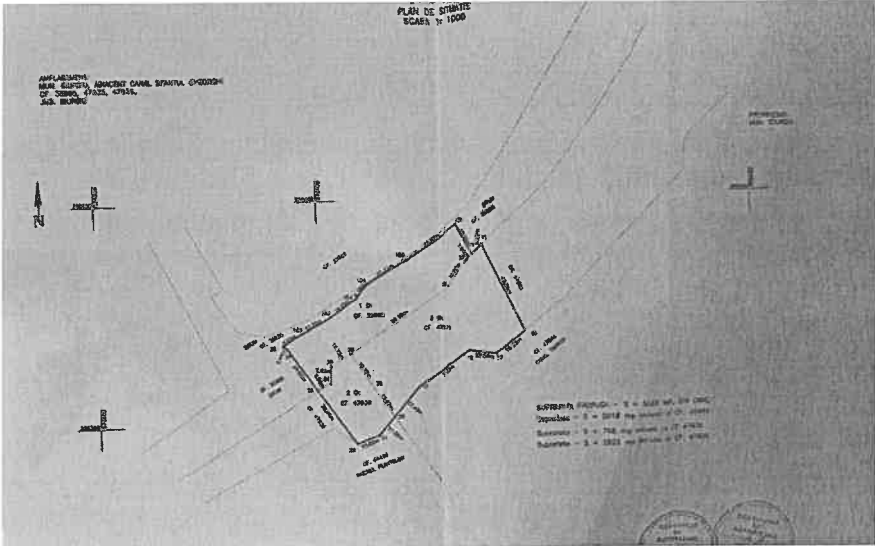
Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	15.12.2025		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara apartinand mun. Giurgiu formata din teren intravilan categ. folosinta curti-constrcutii si drum		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, adiacent Canal Sf. Gheorghe, jud. Giurgiu		
Proprietari	Municipiul Giurgiu		
Numar Carte Funciara	CF 47935, dom. Public (partial din suprafata totala de 30.167 mp) CF 47936, dom. Public (partial din suprafata totala de 3546 mp) CF 35985, dom. Privat (partial din suprafata totala de 40.260 mp)		
Lista actelor de proprietate	Titlul de proprietate conform: - Referat de admitere dezmembrare imobil cerere nr. 142335/11.11.2025 ANCPI Giurgiu, - Plan de amplasament si delimitare / 27.11.2025, - Certificat de urbanism 517/16.10.2025, - Extras CF nr. 40033/2024 - Act Administrativ nr. HCL 59, din 27/02/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU (ANEXA 1 LA Hotararea nr 59/27-02-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 2 LA Hotararea nr 59/27-02-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; adresa nr. 7698/18-03-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; certificat fiscal nr. 41240/11-07-2014 emis de DITL GIURGIU; act administrativ nr. 25790/13-05-2014 emis de OCPI GIURGIU;); Act Administrativ nr. HCL nr. 158, din 22/04/2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU atasate in Anexe		
Utilizarea actuala	Neutilizat		
Cea mai buna utilizare	Curti - constructii		
Ocupanti:	Proprietar: ☒	Utilizator: ☐	Libera: ☐
Suprafete (mp)	Total suprafata imobil subiect 5389 mp compus din: • 2018 mp apartinand CF 35985 (partial din suprafata totala de 40.260 mp) • 748 mp apartinand CF 47936, LOT3 (partial din suprafata totala de 3546 mp)		

CEAROM EVALUARI SRL

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

	2622 mp apartinand CF 47935, LOT2 (partial din suprafata totala de 30.167 mp)	
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu. Proprietatea imobiliara se află în zona periferica a orasului. Zona are caracter urban cu potential industrial-logistic, valorile terenurilor sunt relativ mici din cauza accesului inferior si al lipsei utilitatilor in zona de interes. Gradul de ocupare al terenurilor este relativ scazut, terenurile din zona sunt utilizate conform destinatiei. Zona adiacenta dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii. Accesul la proprietate se face din strada neasfaltata. Proprietatea nu este neimprejmuita. Utilitati: fara utilitati pe teren. Nu au fost identificate constructii pe terenurile subiect.	
Descriere teren	Imobilul evaluat in suprafata totala de 5389 mp este format din comasarea a trei suprafete partiale de teren: 2018 mp apartinand CF 35985 (partial din suprafata totala de 40.260 mp) 748 mp apartinand CF 47936, LOT3 (partial din suprafata totala de 3546 mp) 2622 mp apartinand CF 47935, LOT2 (partial din suprafata totala de 30.167 mp)  Deschidere la strada neasfaltata, cca 100 ml.	
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Public (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele

CEAROM EVALUARI SRL

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	☐	La limita
	Incalzire	☐	La limita
	Alimentare cu apa	☐	La limita
	Alimentare cu gaze	☐	La limita
	Canalizare	☐	La limita
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara aut. de constuire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Nu sunt evidentiata sarcini conform mentiunilor din certificatul de urbanism nr. 517/16.10.2025 si a extrasului CF nr. 40033/2024 puse la dispozitia evaluatorului de beneficiar.		
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan curti-constructii. Proprietate imobiliara cu deschidere la str. Fabricii de Zahar, neasfaltata.		
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata, metoda comparatiei vanzarilor.		
VALOARE DE PIATA RECOMANDATA - FTVA	LEI	EURO	
	345.645	67.901	
- valoare unitara	64 Lei/mp	12,6 Euro/mp	
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	5,0904		

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUT. 0705/2025



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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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 că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei tertе 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.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, 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. Declarăm ca ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în 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

Sediusocial: 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: PRIMARIA GIURGIU persoană juridică.

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

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

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 importanța precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru determinarea **valorii juste conform solicitării beneficiarului – comanda nr. 136015/15.12.2025.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală

Proprietatea analizată este situată în mun. Giurgiu, adiacent Canal Sf. Gheorghe, jud. Giurgiu

1.4.2. Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF47935 și CF 47936 (dezmembrate din CF 47475) și CF 35985 mun. Giurgiu.

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

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediusocial: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din comasarea a trei suprafețe parțiale de teren categoriei folosință curți-construcții și drum în suprafața totală de 5389 mp proprietatea publică și privată a Municipiului Giurgiu:

- 2018 mp aparținând CF 35985 (parțial din suprafața totală de 40.260 mp)
- 748 mp aparținând CF 47936, LOT3 (parțial din suprafața totală de 3546 mp)
- 2622 mp aparținând CF 47935, LOT2 (parțial din suprafața totală de 30.167 mp)

imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3. Drept de proprietate

- Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului Municipiului Giurgiu dreptul de a dispune, de a folosi și a posedea terenul.
- Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: **nu sunt evidenciate/cunoscute evaluatorului conform documente puse la dispoziție.**

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Utilizarea desemnată a evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață în vederea calculului redevenței din concesiune, definită în SEV 102–Tipuri ale valorii, după cum urmează:

“Valoarea justă -prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 5,0904 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **15.12.2025.**

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZarii EVALUARII

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

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;
- amploarea inspecției interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si 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 situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA 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. Astfel, au fost utilizate informații:

- **furnizate de către client:**
 - Referat de admitere dezmembreare imobil cerere nr. 142335/11.11.2025 ANCPI Giurgiu
 - Plan de amplasament și delimitare / 27.11.2025
 - Certificat de urbanism 517/16.10.2025
 - Extras CF nr. 40033/2024
- atasate în Anexe
- **din surse publice:** -
 - **analiza de piață:** site-uri imobiliare și privatizări de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro

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, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării 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 și agreeate cu clientul numai acele ipoteze și ipoteze speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care țin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit că evaluarea să se realizeze în ipoteza că amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se

CEAROM EVALUARI SRL

Sediusocial: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

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 de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

Proprietatea analizata este situata in mun. Giurgiu, adiacent Canal Sf. Gheorghe, jud. Giurgiu fiind constituita din trei suprafete partiale de teren invecinate, categorie folosinta curti-constructii si drum, in suprafata totala de 5389 mp proprietatea publica si privata a Municipiului Giurgiu:

- 2018 mp apartinand CF 35985 (partial din suprafata totala de 40.260 mp)
- 748 mp apartinand CF 47936, LOT3 (partial din suprafata totala de 3546 mp)
- 2622 mp apartinand CF 47935, LOT2 (partial din suprafata totala de 30.167 mp)

Portiunea de teren in suprafata de 2018 mp apartinand CF 35985 care se afla incadrata in categoria de folosinta drum este in fapt un teren partial taluzat care face legatura cu Canalul Smarda.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PRIVATARE

- utilizarea este permisa doar clientului/beneficiarului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- prezentul raport este realizat in scopul garantarii imprumutului si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- 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;
- distribuirea si/sau privatarea 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 si al CEAROM, in calitate de semnatori ai raportului;

CEAROM EVALUARI SRL

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

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 15.12.2025.

⁴SEV: 100, 101, 102, 103, 230

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat EPI in data de 15.12.2025. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei Giurgiu, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. 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 diminuada. 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:** loc. Giurgiu, jud. Giurgiu.

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu, adiacent Canal Sf. Gheorghe. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din drum neasfaltat.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

- Planeitate: teren taluzat
 - Alte informatii:
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** categorie folosinta curti-constructii si drum, neutilizat, neamenajat.
 - **utilitati:** fara utilitati pe teren
 - **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** curti-constructii

Nu este cazul.

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

În urma analizei activității pieței imobiliare, ținând cont de tipul proprietății subiect, de utilizarea desemnată a evaluării și tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de zonă.

Imobilul este situat în localitatea Giurgiu – amplasare în zona industrială, cu deschidere la drum neasfaltat. Din punct de vedere edilitar, este zonă în stagnare – nu sunt identificate proiecte comerciale și/sau industriale majore și reprezintă zona pentru care este evidențiat un mare interes tranzacțional.

Din punct de vedere economic, este o zonă cu economie activă și somaj redus.

Imobilul are amplasare nefavorabilă, poluarea este în limite normale. Ambiant civilizat.

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

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie **sensibile** la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și **influențate** de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioadă de stagnare. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

Nr. Crt.	Localizare	Suprafata (mp)	Pret eur/mp	Pret oferta (euro)	Deschidere (m)	Amenajari/Utilitati	Link
1	Giurgiu Nord	119,433.00	30.00	3,582,990.00	400	Apa, canalizare, en. electrica, gaze	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-119433mp-259736325
2	Fratesti, DN 5 Bucuresti-Giurgiu	34,800.00	18.10	630,000.00	180		https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fratesti-34830mp-123414444
3	Giurgiu - Sos Alexandriei	324.00	12.85	4,163.40	13	Apa, canalizare, en. electrica, gaze; 85 loturi + drum acces, apx 350	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-est-350mp-253489006
4	Vama Giurgiu-Oinacu	2,500.00	15.00	37,500.00		Put, DJ Oinacu Giurgiu	https://www.storia.ro/ro/oferta/vant-teren-intravilan-IDxod
5	Giurgiu, Drumul Plopilor	500.00	25.00	12,500.00		Apa, canalizare, en. electrica, gaze	https://www.storia.ro/ro/oferta/loturi-de-500-800-1000-mp-in-https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-giurgiu-oseaua-balanoaiei-iesire-dn5b-IDDiVh
6	Giurgiu, Sos Balanoaiei DN 5B	8,000.00	15.00	120,000.00	30	Apa, canalizare, en. electrica, gaze	
7	Giurgiu - Comb. Chemic	490,000.00	12.00	5,880,000.00		Imprejmuit; Apa, canalizare, en. Electrica medii tensiune 4Mw, gaze, Cale ferata; put forat	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-giurgiu-combinatulchimic-portul-giurgiu-vechi-IDCKH9
8	Giurgiu, Str. Gloriei - Gara Nord	17,500.00	7.00	126,000.00	23	Apa, canalizare, en. electrica, gaze	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-17-500mp-giurgiu-strada-gloriei-IDzfs
9	Giurgiu ad. DN 5 - DN 5D (Str plantelor)	3,325.00	15.04	50,000.00	33	DNS; Apa, canalizare, en. electrica, gaze; 1,5 comision	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-oseaua-bucuresti-dn5-IDBINT
10	Giurgiu, Sos Alexandriei 154F	2,383.00	20.00	47,660.00	25		https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-situat-in-orasul-giurgiu-sos-alexandriei-IDBmFa
11	Giurgiu, Str. Gloriei - Gara Nord	11,250.00	10.58	119,000.00	66	acces inferior, fara utilitati in zona, acces din Gloriei, PUZ necesar pentru alipire/dezlipire	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-oras-giurgiu-ideal-oportunitate-de-investitie-IDC7zC
12	Giurgiu, Str. Neajlovului 18	10,000.00	8.00	80,000.00	27	utilitati, se poate parcela	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-oportunitate-investitie-
13	Giurgiu, Șoseaua Balanoaiei- iesire DN5B	8,000.00	15.00	120,000.00	30	utilitati la limita propr, acces DN5B	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-giurgiu-oseaua-balanoaiei-iesire-dn5b-IDDiVh

i. informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau oferite spre vânzare
Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 7-30 euro/mp pentru o perioade de peste 12 luni.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere
In zona de amplasare a imobilului evaluat nu sunt amplasate constructii private. Zona de interes este in dezvoltare, se realizeaza proiecte imobiliare si logistice de mica amploare. Valoarea ofertata a terenurilor urmeaza un trend usor ascendent care nu este confirmat de tranzactiile efective.
In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa 2. Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate in urma verificarilor sunt prezentate in Capitolul 2.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*⁶.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor libere amplasate in zona industriala, zona A a municipiului Giurgiu. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in Giurgiu, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers)
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

⁶SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiuate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, etc, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 7 – 30 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

Comparabile utilizate in analiza de piata:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-119433mp-259736325>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fratesti-34830mp-123414444>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-est-350mp-253489006>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vant-teren-intravilan-IDDxod>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/loturi-de-500-800-1000-mp-in-giurgiu-IDDGfe>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-in-giurgiu-oseaua-balanoaiei-ieire-dn5b-IDDiyh>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-giurgiu-combinatulchimic-portul-giurgiu-vechi-IDCKH9>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-17-500mp-giurgiu-strada-gloriei-IDzfzs>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-oseaua-bucuresti-dn5-IDBINT>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-situat-in-orasul-giurgiu-sos-alexandriei-IDBmFa>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-oras-giurgiu-ideal-oportunitate-de-investitie-IDC7zC>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-oportunitate-investitie-imobiliara/02if4e0786ie7fgie4i5144ge3544588.html>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-in-giurgiu-oseaua-balanoaiei-ieire-dn5b-IDDiyh>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-in-giurgiu-oseaua-balanoaiei-ieire-dn5b-IDDiyh>

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe

CEAROM EVALUARI SRL

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁸

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a terenurilor amplasate in zona industriala, balanta inclina in favoarea cererii.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV-2025 ca fiind:

“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizările alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea logistica-industrială este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii, respectiv zona cu caracter logistic, depozitare, industrial.

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara rezidentiala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

3.2.2. CONCLUZII ASUPRA CMBU

Conform datelor analizate si a indicatorilor urbanistici pe care ii permite zona, cea mai buna utilizare a terenului liber o constituie dezvoltarea unor proprietati logistice-industriale, spatiu verde sau agrement.

Conform analizei de piata realizate de evaluator, valoarea de piata a terenurilor libere de constructii au valoarea de piata (analiza oferte incadrate) in plaja 7- 30 eur/mp.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zona.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

In Anexa 1 este prezentata grila de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei vanzarilor.

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.3. METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocariinu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
345.645	67.901	-	-	-	-

(valoarea nu cuprinde TVA)

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM



CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUT. 0705/2025



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

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii juste a proprietății subiect, pentru înregistrare în situațiile financiar-contabile, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea **abordării prin piață** s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață.

Pentru a selecta valoarea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piața specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordării prin piață** s-au bazat pe date suficiente și relevante iar nivelul mediu de activitate al pieței specifice (NAP) a indicat un grad de încredere mediu al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piața specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin piață** este cea mai **relevantă și adecvată** pentru valorii juste a proprietății subiect, raportat la utilizarea desemnată a evaluării – **valoarea justă pentru înregistrare în situațiile financiar-contabile**

Valoare de piață recomandată (abordarea prin piață)	
LEI	EURO
345.645	67.901
Valoare adoptată/mp	
64 LEI	12,6 EURO

Valorile nu cuprind TVA

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM



CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUT. 0705/2025



CEAROM EVALUARI SRL
Sediul social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018
Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare asocierea în participație între Municipiului Giurgiu și FAIR PLAY 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 03.06.2025 și 09.12.2025 s-a întrunit Comisia specială, unde au fost negociate clauzele contractuale, consemnate în procesele verbale nr.68.734/06.06.2025 și nr.133.908/09.12.2025, referitoare la următoarele aspecte:

Obiectivul de investiții constă în realizarea unui mini port naval pentru acostarea ambarcațiunilor, rampă de lansare și ridicare bărci de la apă, amenajare plajă publică, precum și a unei zone de promenadă destinată locuitorilor și turiștilor, pe terenul aflat în proprietatea municipalității.

Pentru terenul solicitat în suprafață totală de 5.389 mp., compus din terenul în suprafață de 2.622 mp. înscris în CF 47935, terenul în suprafață de 2.018 mp. înscris în CF 35985 și terenul în suprafață de 748 mp. înscris în CF 47936, ce face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat adiacent Canal Sfântul Gheorghe, conform Actului de dezlipire nr.1334/08.12.2025 încheiat la Notar Public Ujeniuc Mădălina Anca și Planului de Situație a imobilului, scara 1:1000, întocmit de Terracad S.R.L., urmează a se constitui dreptul de suprafață pe toată durata contractului. Conform Raportului de evaluare întocmit de către societatea CEAROM EVALUĂRI S.R.L. valoarea terenului este 67.901 euro.

De asemenea un alt obiectiv este acela de dezvoltarea unei infrastructuri adiacente, cum ar fi drumuri de acces, parcuri, iluminat public pubele și bănci.

În ceea ce privește participarea financiară a asocierii a fost stabilită repartizarea beneficiilor și pierderilor și anume: profitul rezultat din activitatea desfășurată în procent de 95% revine societății FAIR PLAY S.R.L., iar procentul de 5% revine Municipiului Giurgiu, pierderile din urma asocierii vor fi suportate în proporție de 95% de către FAIR PLAY S.R.L., iar 5% de către Municipiului Giurgiu.

Societatea FAIR PLAY 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 20 ani cu posibilitatea prelungirii prin simplu acord de voință al părților cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

Între societatea FAIR PALY și Municipiul Giurgiu se va încheia un Contract de suprafață având ca obiect instituirea unui drept de suprafață, în favoarea societății FAIR PLAY pentru o perioadă de 20 de ani în scopul edificării construcțiilor necesare realizării investiției.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), 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 prevederile art.28 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, 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**