ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
COMUNA COSMESTI
PRIMAR

Str. G-ral Dumitru Dămăceanu nr. 73;
Cosmeşti; cod postal 807085;
Tel:0236336227; Fax: 0236336218
e-mail: primaria.cosmesti@gmail.com
Web-site: www.primaria-cosmesti.ro

Nr. REP137/16.11.2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind: ***aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr. 26154.1/16.11.2026, precum și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 3000 mp situat în T1, Parcela 13,15,18, lot 2, CF 105965, comuna Cosmesti, judetul Galati;***

Inițiator: ing. Ion Tuchiluş, Primarul comunei Cosmeşti, judetul Galati,
Proiect de hotărâre înregistrat la nr. REP137/16.11.2026;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 121 alin. (1) şi alin. (2) din Constituţia României, republicată;
- art. 7, alin. (2), art. 1777-1850 din Codul civil, adoptat prin Legea 287/2009, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- art.129, alin(2), lit.c), alin. (5), lit. b) art. 285, art. 287, art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de:

- Raportul de evaluare nr. 26154.1/16.11.2026, efectuat de evaluator ANEVAR Amariței Mirela;
- Proiectul de hotărâre şi Referatul de aprobare a primarului comunei Cosmesti, în calitatea sa de iniţiator, înregistrat sub nr. REP137/16.11.2026, respectiv 10845/16.11.2026;
- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cosmesti, înregistrat sub nr. 11062/19.11.2026;
- Raportul de avizare al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cosmesti,
- Solicitarea Hidroconstrucția SA de a prelungi Contractul de închiriere din anul 2021 și corespondența purtată, înregistrată sub nr. 9550/21.10.2026, coroborate cu Referatul de necesitate nr. 10304/03.11.2026.

În temeiul art. 139, alin. (2) şi cel al art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEŞTI, întrunit în şedinţă ordinară în data de ....., adoptă prezenta HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă şi se însuşeşte Raportul de evaluare nr. **26154.1/16.11.2026** efectuat de evaluator ANEVAR Amariței Mirela, **anexa nr. 1** la prezenta și parte integrantă a sa.

Art.2. Se aprobă închirierea prin licitație publică a unei suprafețe delimitate conform Planului de situație **anexa nr. 2** la prezenta și parte integrantă a sa, pentru suprafața de 3000 mp teren, din totalul de 132743 mp aflat în domeniul privat al comunei Cosmești, identificat prin CF 105965, situat în T 1, P 13,15,18, lot. 2, având valoare de inventar

1.001.067,90 lei, cu destinația organizare șantier, pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional.

Art.3. Se aprobă **prețul minim** al închirierii, de pornire la licitație, în cuantum de **0,693 lei/mp/lună**, respectiv **0,1296 euro/mp/lună**.

Art.4. Se aprobă desfășurarea procedurii de închiriere conform prevederilor Codului administrativ - articolele 332-348-, aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările ulterioare.

Art.5. Se aprobă documentația licitației publice cu oferta în plic, pentru închirierea terenului cu suprafața de 3000 mp, CF 105965, situat în T1, Parcela 13,15,18, lot 2, comuna Cosmești, județul Galați, cu destinația amenajare șantier, după cum urmează:

1. Caiet de sarcini – Anexa nr. 3 la prezenta și parte integrantă a sa;

2. Fișa de date a procedurii – Anexa nr. 4 la prezenta și parte integrantă a sa;

3. Contractul cadru de închiriere – Anexa nr. 5 la prezenta și parte integrantă a sa;

4. Declarație de participare la licitație- Anexa nr. 6 la prezenta și parte integrantă a sa.

Art.6. Se numește .....consilier local, din partea Consiliului Local, pentru a face parte din Comisia de licitație.

Art.7. Primarul comunei Cosmești va dispune componența Comisiei de licitație prin dispoziție și va duce la îndeplinire prezenta prin aparatul de specialitate și comisia desemnată.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului Galați, Primarului comunei Cosmești, Serviciului financiar contabil și administrativ, Compartimentului Achiziții publice, Comisiei de licitație pe care o va desemna primarul prin act administrativ și va fi afișată pe pagina web a instituției, la rubrica dedicată Hotărârilor, de către secretarul general al comunei.

Primar, ing. Ion Tuchiluș

ROMÂNIA PRIMAR Județul Galați Comuna Cosmești

Exemplar 1/3

RAPORT DE EVALUARE

26154.1/16.11.2026

Teren extravilan cu suprafața de 132.743 mp, număr cadastral 105965 (carte funciară 105965 Cosmești), categoria de folosință pășune, situat în Cosmești, tarla 1, parcela 13, 15, 18, lot 2, jud. Galați

Proprietar: **COMUNA COSMEȘTI DOMENIUL PRIVAT**

Solicitant raport de evaluare: **COMUNA COSMEȘTI**

Destinatar raport de evaluare: **COMUNA COSMEȘTI**

Valoarea estimată: Chiria de piață unitară exprimată în lei/mp/lună și euro/mp/lună

Scopul raportului de evaluare: Informarea solicitantului raportului de evaluare asupra valorii chiriei de piață unitare, exprimată în lei/mp/lună și euro/mp/lună în vederea închirierii unor suprafețe distincte, delimitate în cadrul terenului extravilan cu suprafața de 132.743 mp

Evaluator: AMARIȚEI MIRELA

Legitimație ANEVAR 10111 valabilă 2026

Telefon: 0749167420

E-mail: mirelaamaritei@yahoo.com

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare vor fi utilizate doar de destinatarul raportului, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate, nu vor fi transmise unor terți decât în realizarea scopului pentru care a fost întocmit raportul de evaluare.

CĂTRE: - COMUNA COSMEȘTI

Prezentul raport de evaluare se referă la :

Teren extravilan cu suprafața de 132.743 mp, număr cadastral 105965 (carte funciară 105965 Cosmești), categoria de folosință pășune, situat în Cosmești, tarla 1, parcela 13, 15, 18, lot 2, jud. Galați

Imobilul este evaluat în următoarele ipoteze : că este liber de sarcini, că documentele puse la dispoziția evaluatorului sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare, că este un teren liber.

Prezenta scrisoare însoțeste raportul de evaluare.

Scopul evaluării este informarea solicitantului raportului de evaluare asupra valorii chiriei de piață unitare, exprimată în lei/mp/lună și euro/mp/lună în vederea închirierii unor suprafețe distincte, delimitate în cadrul terenului extravilan cu suprafața de 132.743 mp.

Data la care este valabilă valoarea estimată este 16.11.2026.

Opinia evaluatorului referitoare la Chiria de piață, ținând seama de ipotezele si condițiile limitative prezentate în raport este:

Chiria de piață unitară pentru închirierea unor suprafețe distincte, delimitate în cadrul terenului extravilan cu suprafața de 132.743 mp, număr cadastral 105965 (carte funciară 105965 Cosmești), categoria de folosință pășune, situat în Cosmești, tarla 1, parcela 13, 15, 18, lot 2, jud. Galați este :

0,693 LEI/MP/LUNĂ respectiv 0,1296 EURO/MP/LUNĂ

Curs euro 1 Euro=5,3494 lei ; Valorile nu contin T.V.A.

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza standardelor în vigoare, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din Romania).

Cu respect,
Amariței Mirela
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializare EPI

CUPRINS:

1. Evaluator
2. Solicitant
3. Destinatar raport
4. Proprietatea evaluată
5. Data evaluării
6. Baza evaluării
7. Declararea valorii
8. Certificare
9. Premisele evaluarii. Ipoteze și condiții limitative
10. Clauza de nepublicare
11. Date privind proprietatea evaluată
12. Descrierea proprietății imobiliare
13. Analiza pieței imobiliare
14. Evaluarea proprietății
15. Opinia evaluatorului

ANEXE:

Anexa nr. 1 – Fotografii
Anexa nr. 2 – Informații din piață
Anexa nr. 3 – Documente ale imobilului

Numar total de file- 31

1. **Evaluator:** Amariței Mirela
Legitimație: 10111, valabilă 2026
Adresa: str. 13 Septembrie, nr. 16A, Tecuci, jud. Galati
Telefon: 0749167420
E-mail: mirelaamaritei@yahoo.com

2. **Solicitant raport de evaluare**: COMUNA COSMEȘTI

3. **Destinatar raport de evaluare**: COMUNA COSMEȘTI

4. **Imobilul care face obiectul raportului de evaluare**:

Teren extravilan cu suprafața de 132.743 mp, număr cadastral 105965 (carte funciară 105965 Cosmești), categoria de folosință pășune, situat în Cosmești, tarla 1, parcela 13, 15, 18, lot 2, jud. Galați

Proprietar: COMUNA COSMEȘTI DOMENIUL PRIVAT

Adresa imobilului: com. Cosmești, tarla 1, parcela 13, 15, 18, lot 2, jud. Galați

Intabulare:

Teren extravilan cu suprafața de 132.743 mp, număr cadastral 105965 (carte funciară 105965 Cosmești)

5. **Data evaluării**: 16.11.2026

6. **Baza evaluării**:

Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea solicitantului raportului de evaluare asupra valorii chiriei de piață unitare, exprimată în lei/mp/lună și euro/mp/lună în vederea închirierii unor suprafețe distincte, delimitate în cadrul terenului extravilan cu suprafața de 132.743 mp.

Imobilul evaluat :

- Este identificat în mod clar și situat în com. Cosmești, jud. Galați.
- Este fără restricții de formă și dimensiune de care să aibă cunostință evaluatorul, de calitatea imobilelor vecine, putându-se proceda la estimarea unei valori utilizabile pentru scopul exprimat

S-au avut in vedere instrucțiunile recomandate de standardele de evaluare ANEVAR.

În ipotezele de mai sus, se va putea estima o **valoare de piață** a imobilului, așa cum este definită de standardul SEV 102 – Tipuri ale valorii.

Definiția chiriei de piață:

"Chiria de piaţă este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

S-au respectat următoarele Standarde de Evaluare ANEVAR:

- SEV 100- Cadrul general al evaluării
- SEV 101- Termenii de referinţă ai evaluării
- SEV 102- Tipuri ale valorii
- SEV 103- Abordări în evaluare
- SEV 104- Informaţii şi date de intrare
- SEV 106- Documentare şi raportare
- GEV 230- Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

Data de referinta: 16.11.2026

Data inspectiei: 16.11.2026

Curs schimb valutar: 1 euro = 5,3494 lei

7. Declararea valorii

Chiria de piață unitară pentru închirierea unor suprafețe distincte, delimitate în cadrul terenului extravilan cu suprafața de 132.743 mp, număr cadastral 105965 (carte funciară 105965 Cosmești), categoria de folosință pășune, situat în Cosmești, tarla 1, parcela 13, 15, 18, lot 2, jud. Galați este :

0,693 LEI/MP/LUNĂ respectiv
0,1296 EURO/MP/LUNĂ

Curs euro 1 Euro=5,3494 lei

Valorile nu contin T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi platită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)
- valoarea estimată se referă la o proprietate liberă de sarcini;
- valoarea este valabilă numai pentru destinatia precizată în raport;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind Chiria de piață a imobilului;

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

8. Certificare

Subsemnata, Amariței Mirela, evaluator autorizat ANEVAR EPI, m-am deplasat la imobilul care face obiectul raportului de evaluare însoțită de reprezentantul solicitantul raportului de evaluare doamna Cristina Zaharia, în vederea inspectării imobilelor.

Subsemnata, Amariței Mirela, evaluator autorizat ANEVAR EPI, precizez următoarele :

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă față de proprietatea care face obiectul acestui raport, nu am niciun interes personal
- contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-au făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit;
- raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interes față de beneficiar
- certific faptul că inspecția proprietății imobiliare care face obiectul raportului a fost efectuată personal de către evaluator;
- certificăm faptul că inspecția proprietății imobiliare care face obiectul raportului a fost efectuată personal de către evaluator în prezența reprezentantului solicitantului.
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier judiciar și nu am suferit condamnări

9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare;
- Raportul de evaluare s-a întocmit în ipoteza că imobilul este liber de sarcini și că informațiile înscrise în extrasul de carte funciară sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare.
- Raportul de evaluare s-a întocmit în ipoteza că nu sunt restricții urbanistice
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Suprafețele aferente proprietății au fost luate în calcul în baza informațiilor furnizate de documentele ce le-a avut la dispoziție evaluatorul, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activității de decontaminare nu afectează valoarea;
- Situația actuală a imobilului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului de valori selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Datele și informațiile referitoare la imobil utilizate de către evaluator în estimarea valorii, au fost puse la dispoziție de către proprietar, corectitudinea și precizia acestora fiind responsabilitatea proprietarului, putând exista și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;

Condiții limitative

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părțile sale (în special concluzii referitor la alte valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afară de cazul în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil atâta timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale; în caz contrar este necesară reevaluarea proprietății imobiliare;
- În cazul apariției unor fluctuații semnificative în evoluția pieței financiare se impune reevaluarea proprietății imobiliare;
- Modificarea ipotezelor și condițiilor limitative impune reevaluarea proprietății imobiliare;

10. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial și este destinat numai scopului pentru care a fost întocmit și numai pentru uzul solicitantului menționat la punctul 2 și a destinatarului menționat la punctul 3 din prezentul raport.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare vor fi utilizate doar de destinatarul raportului, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate, nu vor fi transmise unor terți decât în realizarea scopului pentru care a fost întocmit raportul de evaluare.

11. Date privind proprietatea evaluata

Documente primite de evaluator:

- extras carte funciară 105965 Cosmești- număr cerere 40116/05.11.2026

Situația actuală a imobilului: în proprietatea Comunei Cosmești Domeniul Privat

Descrierea imobilului evaluat

Teren extravilan cu suprafața de 132.743 mp, număr cadastral 105965 (carte funciară 105965 Cosmești), categoria de folosință pășune, situat în Cosmești, tarla 1, parcela 13, 15, 18, lot 2, jud. Galați. Terenul este neutilizat în scop de pășune.
Suprafața terenului este acoperită în mare parte cu piatră.
Pe teren sunt edificate construcții cu caracter provizoriu, specifice organizării de șantier, care nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Raportul de evaluare este realizat în ipoteza: construcțiile aflate pe teren nu fac obiectul raportului de evaluare. Raportul de evaluare este întocmit în ipoteza că terenul este liber.

12.Analiza pieței imobiliare

Imobilul evaluat face parte din categoria terenurilor extravilane situate în comuna Cosmești, județul Galați. Piața specifică acestui tip de proprietăți este influențată de amplasarea terenurilor, caracteristicile fizice și calitative ale solului, accesibilitatea, categoria de folosință, suprafața disponibilă și posibilitățile de utilizare.

Terenurile agricole extravilane pot face obiectul contractelor de închiriere, cererea fiind determinată atât de interesul persoanelor fizice, cât mai ales al persoanelor juridice care desfășoară activități economice și au nevoie de suprafețe de teren pentru utilizări temporare, agricole sau pentru alte activități compatibile cu reglementările legale și urbanistice aplicabile.

În cazul proprietății analizate, un element particular îl reprezintă intenția proprietarului de a închiria numai anumite suprafețe distincte, delimitate în cadrul terenului cu suprafața totală de 132.743 mp, și nu întreaga proprietate. Prin urmare, analiza pieței are în vedere atât închirierea terenurilor extravilane agricole, cât și cererea pentru suprafețe individualizate, de dimensiuni variabile, destinate unor utilizări specifice.

Piața închirierii terenurilor extravilane din zona comunei Cosmești, județul Galați, este caracterizată prin:

- existența unor terenuri agricole disponibile pentru închiriere, cu suprafețe și caracteristici diferite;
- variații ale nivelului chiriilor solicitate, în funcție de amplasare, suprafață, categoria de folosință și caracteristicile terenului;
- influența accesului la teren și a posibilității de utilizare efectivă asupra atractivității acestuia;
- importanța caracteristicilor fizice și calitative ale solului, precum și a gradului de amenajare a terenului;
- diferențe între nivelul chiriilor aferente terenurilor destinate exploatării agricole și cele aferente terenurilor utilizate în alte scopuri;
- influența duratei contractului de închiriere, a condițiilor contractuale și a destinației pentru care terenul este solicitat.

Cererea pentru închirierea terenurilor extravilane este determinată de necesitățile utilizatorilor de a obține dreptul de folosință asupra unor suprafețe de teren, fără a fi necesară achiziționarea acestora. În funcție de destinația urmărită, interesul potențialilor chiriași poate viza suprafețe mai mari sau suprafețe distincte, delimitate în cadrul unor proprietăți cu întindere considerabilă.

Oferta este reprezentată de terenurile disponibile pentru închiriere și de condițiile în care proprietarii sunt dispuși să acorde dreptul de folosință.

Evaluarea imobilului

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR și Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS), cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea care este:

- posibilă din punct de vedere fizic;
- permisă din punct de vedere legal;
- fezabilă din punct de vedere financiar;
- maxim productivă dintre utilizările fezabile.

Imobilul evaluat este un teren extravilan situat în comuna Cosmești, județul Galați. Beneficiarul intenționează să închirieze numai anumite porțiuni distincte din suprafața totală a terenului, delimitate în funcție de necesitățile de utilizare.
Din punct de vedere fizic, caracteristicile terenului, amplasamentul și configurația acestuia permit utilizarea unor porțiuni distincte în scopuri specifice activităților economice, în funcție de suprafața necesară și de condițiile concrete de acces și exploatare.
Din punct de vedere legal, utilizarea este condiționată de respectarea reglementărilor aplicabile terenurilor situate în extravilan, a categoriei de folosință, a eventualelor restricții și interdicții legale, precum și a condițiilor privind autorizarea activităților desfășurate.
Din punct de vedere financiar, închirierea unor suprafețe delimitate este considerată fezabilă, în condițiile existenței unei cereri de piață pentru utilizări temporare sau economice ale terenurilor extravilane și ale posibilității obținerii unui venit din exploatarea acestora.
Având în vedere caracteristicile imobilului și intenția beneficiarului de a închiria numai porțiuni distincte din teren, evaluatorul apreciază că utilizarea adecvată este cea pentru activități economice compatibile cu regimul juridic și caracteristicile fizice ale terenului, inclusiv pentru organizare de șantier sau alte utilizări similare, în măsura în care acestea sunt permise de legislația aplicabilă.
Prin urmare, cea mai bună utilizare este considerată utilizarea în scopuri economice compatibile cu statutul de teren extravilan, prin închirierea unor suprafețe distincte, delimitate în cadrul proprietății, sub rezerva respectării condițiilor legale și a restricțiilor aplicabile.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vânzărilor (piaţa), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare.
Metoda comparaţiilor directe este o metodă globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte

surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată şi preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, preţurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.
Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare şi parţial de la instituţiile şi persoanele direct implicate în tranzacţii.
Au fost selectate trei oferte comparabile cu caracteristici apropiate de cele ale terenului evaluat.
Abordarea prin comparaţia vânzărilor utilizează raţionamentul prin care estimarea valorii se face prin compararea preţurilor proprietăţilor imobiliare similare cu proprietatea de evaluat şi corectarea acestor preţuri în funcţie de caracteristicile proprietăţilor.
Premisa majoră a metodei comparaţiei este aceea că chiria de piaţă a unei proprietăţi imobiliare se află în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.
Metoda îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, adică se axează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţile imobiliare tranzacţionate.
Abordarea prin comparaţia vânzărilor este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii atunci când există suficiente informaţii disponibile despre proprietăţi.
Informaţiile despre vânzări sunt analizate în funcţie de elementele de comparaţie. Elementele de comparație identifică acele caracteristici specifice ale proprietăților și tranzacțiilor care pot explica diferențele. Analiza de piață identifică, în special, elementele care sunt mai sensibile. În analiza vânzărilor comparabile elemente de comparație considerate ca fiind de bază sunt următoarele:

- *Drepturile de proprietate transmise*. Este esențială o identificare precisă a drepturilor de proprietate transmise în fiecare tranzacție comparabilă, deoarece prețul de tranzacție se bazează întotdeauna pe dreptul de proprietate transmis.

- *Restricții legale*. Se stabilește dacă există vreo restricție de vânzare și construire imediate sau de perspectivă stabilite de autoritățile naționale sau locale.

- *Condițiile de finanțare*. Tipurile și condițiile aranjamentelor financiare în orice tranzacție ar trebui sa fie pe deplin înțelese, analizate și luate în considerare, deoarece diferitele aranjamente financiare pot face ca prețul plătit pentru o proprietate să fie diferit de cel plătit pentru o proprietate identica

- *Condițiile de vanzare*. În multe situații, motivația specială a părților dintr-o tranzacție poate afecta prețurile plătite și chiar să genereze unele tranzacții de natură diferită de condițiile de piață.

- *Cheltuielile imediate după cumparare* sunt cheltuielile care ar trebui realizate după achiziționarea proprietății și pe care un cumpărător avizat le poate negocia în pretul de achiziție.

- *Condițiile de piață*. Condițiile de piață la data vânzării proprietății comparabile pot fi diferite de cele de la data evaluării. Factorii care influențează condițiile de piață includ aprecierea sau deprecierea rapidă a valorilor proprietății, schimbări în legislația impozitării, restricții de construire sau stopări ale acesteia, etc.

- *Localizarea.* Ar trebui comparate localizările proprietăților comparabile și ale proprietății de evaluat, pentru a stabili dacă localizarea și vecinătățile influențează prețurile plătite.

- *Caracteristicile fizice.* Atribute cum ar fi dimensiunea, deschiderea, forma terenului sunt descrise și analizate de către evaluator. Dacă caracteristicile fizice ale unei proprietăți comparabile sunt diferite față de cele ale proprietății evaluate, fiecare dintre diferențe ar trebui luată în considerare, iar evaluatorul trebuie să facă ajustarea corespunzătoare impactului acestora asupra diferențelor în valoare.

- *Caracteristicile economice*. Pentru analiza proprietăților generatoare de venit se utilizează indicatori cum ar fi: venitul, cheltuielile de exploatare, clauzele de închiriere/arendare.

- *Utilități disponibile*. Sunt importante deoarece lipsa sau existenta lor pot influenta valoarea terenului.

- *Utilizarea.* Zonarea și alte restricții sau limitări influențează utilizarea proprietății. Dacă există o diferență între utilizarea existentă sau între *cea mai bună utilizare* a unei proprietăți comparabile și cea a proprietății evaluate, ar trebui luat în considerare, cu multă atenție, impactul acestei diferențe asupra valorii. În general, în analiza comparativă ar trebui utilizate numai proprietățile care au *cele mai bune utilizari* identice sau similare.

Din analiza efectuată de evaluator și din observațiile făcute în capitolul "Analiza pieței imobiliare" rezultă că pe piața specifică proprietății imobiliare evaluate nu au fost efectuate în ultima perioadă de timp destule tranzacții de aceea evaluatorul a utilizat pentru comparații ofertele de vânzare ale proprietăților asemănătoare.

Această metodă consideră că terenul este liber. Se compară terenul proprietății evaluate cu terenuri similare, se analizează prețurile pentru terenuri similare.

Din informațiile de pe piață cu privire la tranzacții similare, care s-au efectuat în intervale de timp relativ apropiate și din anunțurile publicitare în vigoare, au fost selecționate 3 proprietăți asemănătoare cu cea evaluată.

Comparabilele sunt prezentate în anexa și analizate în tabelul următor:

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
		A	B	C
Tipul comparabilei		contract de închiriere încheiat în 21.09.2021	contract de închiriere încheiat în 2022 în euro	oferta
Drepturi transmise:	drept de folosință pe perioada contractuală	drept de folosință pe perioada contractuală	drept de folosință pe perioada contractuală	drept de folosință pe perioada contractuală
Restricții legale	fără	fără	fără	fără
Condiții de finațare	normale	normale	similare	similare
Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale
Condițiile pieței:	prezent	20-sept.-26	prezent	prezent
Localizare:	com. Cosmești, Tarla 1, parcela 13,15,18, lot 2 jud. Galați	com. Cosmești, Tarla 1, parcela 13,15,18, lot 2 jud.	piata Matca, comuna Matca, judelul Galati, T44/18, P411/609	Cosmești, jud. Galati, zona stație Nelu Gălbenuș
Caracteristici fizice	teren liber	teren liber	Galati, T44l 18, P41 l 1609 .	teren liber
Suprafața (mp):	132.743	20.000	73	24.000
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Posibilități de irigare/ utilități	fără	similar	similar	similar
Zonare:	extravilan	extravilan	intravilan	extravilan
Cea mai bună utilizare:	nerezidențial	nerezidențial	nerezidențial	nerezidențial
Preț închiriere (lei/lună/teren) la data incheierii contractului		8.900	2.485,49	
Preț închiriere (lei/ha/lună) la data incheierii contractului				1.500
Preț închiriere (lei/mp/lună) la data incheierii contractului, respectiv la data ofertei, după caz		0,445	34,048	0,150

Grila de calcul:

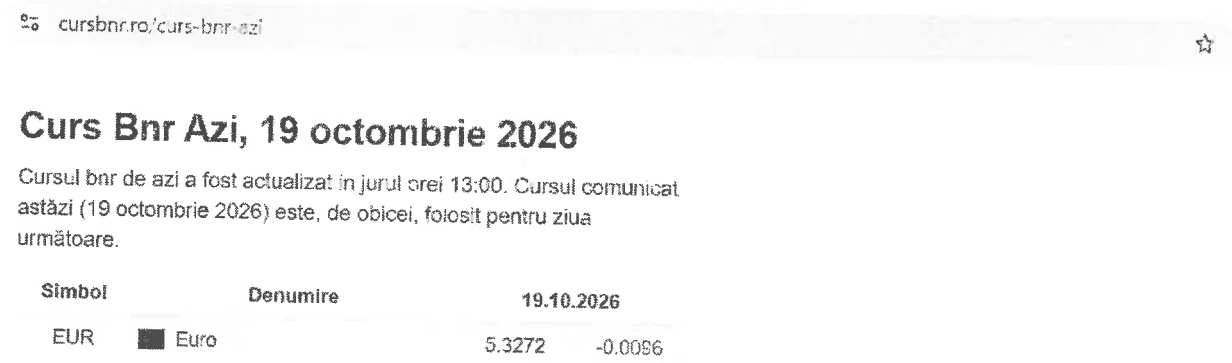
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare		com. Cosmești, Tarla 1, parcela 13,15,18, lot 2 jud. Galați	piata Matca, comuna Matca, judelul Galati, T44/18, P411/609	Cosmești, jud. Galati, zona stație Nelu Gălbenuș
Data	prezent	sept.26	prezent	prezent
Suprafața [mp]	132.743	20.000	73	24.000
Preț închiriere (lei/mp/lună) la data incheierii contractului, respectiv la data ofertei, după caz		0,445	34,048	0,150

Tipul comparabilei		contract de închiriere încheiat în 21.09.2021	contract de închiriere încheiat în 2022 în euro	oferta
IPC (calculat conform Institutului National de Statistica-http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipca1&lang=ro) sau valoare negociere, după caz		155,83	0,00	-10%
Preţ închiriere (lei/mp/lună) actualizat		0,693	34,048	0,135
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi transmise:	drept de folosință pe perioada contractuală	drept de folosință pe perioada contractuală	drept de folosință pe perioada contractuală	drept de folosință pe perioada contractuală
Ajustare procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		0	0	0
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	34,048	0,135
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale	fara	fără	fără	fără
Ajustarea unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totală pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0	0	0
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	34,048	0,135
CONDIŢII DE FINANŢARE				
Condiţii de finanţare	normale	normale	similare	similare
Ajustarea unitara sau procentuala				
Ajustare totală pentru finanţare		0	0	0
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	34,048	0,135
CONDIŢII DE INCHIRIERE				
Condiţii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
Ajustarea unitara sau procentuala				
Ajustare totală pentru condiţii de vânzare		0	0	0
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	34,048	0,135
CONDIŢII DE PIAŢĂ				
Condiţii ale pieţei	prezent	20-sept.-26	prezent	prezent
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru condiţii ale pieţei		0	0	0
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	34,048	0,135
LOCALIZARE	com. Cosmești, Tarla 1, parcela 13,15,18, lot 2 jud. Galați	com. Cosmești, Tarla 1, parcela 13,15,18, lot 2 jud. Galați	piata Matca, comuna Matca, judelul Galati, T44/18, P411/609	Cosmești, jud. Galati, zona stație Nelu Gălbenuș
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	-65%	-20%
Ajustare totală pentru localizare		0,000	-22,131	-0,027
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	11,917	0,108

CARACTERISTICI FIZICE	teren liber	teren liber	Galati, T44I 18, P41 I 1609 .	teren liber
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru topografie (planeitate)		0	0	0
Preţ inchiriere ajustat (lei/mp/lună)		0,693	11,917	0,108
Posibilităţi de irigare/ utilităţi	fără	similar	similar	similar
Ajustare procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru utilităţi disponibile		0	0	0
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	11,917	0,108
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa		extravilan	intravilan	extravilan
Ajustare procentuală		0%	-92%	0%
Ajustare totală pentru zonare		0	-11	0
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	0,953	0,108
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	nerezidenţial	nerezidenţial	nerezidenţial	nerezidenţial
Ajustare procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Cea mai bună utilizare		0	0	0
Preţ ajustat		0,693	0,953	0,108
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		**0,693**	**0,953**	**0,108**
Ajustare totală netă	(absolut)	0,000	-33,094	-0,027
	(procentual)	0%	-97%	-20%
Ajustare totală brută	(absolut)	0,000	33,094	0,027
	(procentual)	0%	97%	20%
Valoare estimată(lei/mp/lună)	**0,693**			
Curs euro la 16.11.2026	**5,3494**			
Valoare estimată(euro/mp/lună)	**0,1296**			

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect asupra prețului căreia s-a efectuat cea mai mică ajustare brută absolută, în acest caz comparabila 1.

https://www.cursbnr.ro/curs-bnr-azi



cursbnr.ro/curs-bnr-azi

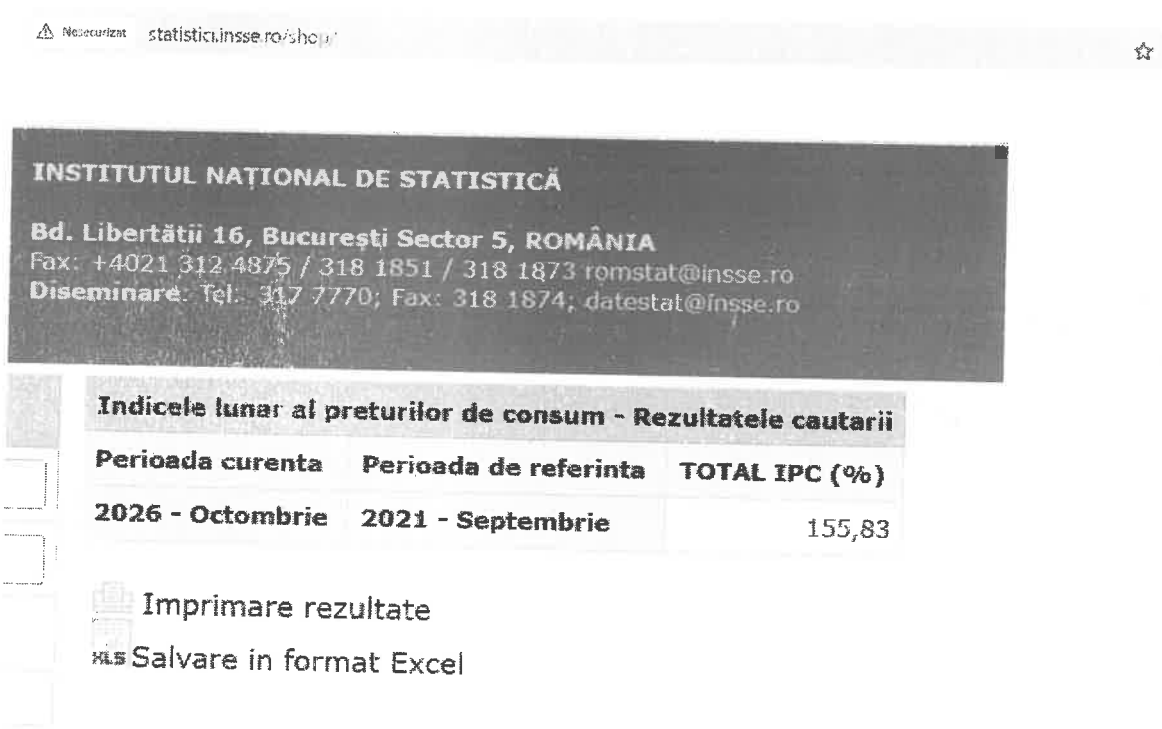
Curs Bnr Azi, 19 octombrie 2026

Cursul bnr de azi a fost actualizat in jurul orei 13:00. Cursul comunicat astăzi (19 octombrie 2026) este, de obicei, folosit pentru ziua următoare.

Simbol	Denumire	19.10.2026	
EUR	Euro	5.3272	-0.0096

Actualizare pret închiriere comparabila 1

http://statistici.insse.ro/shop/



Nesecurizat statistici.insse.ro/shop/

INSTITUTUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ

Bd. Libertății 16, București Sector 5, ROMÂNIA
Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro
Diseminare: Tel: 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)
2026 - Octombrie	2021 - Septembrie	155,83

Imprimare rezultate

Salvare in format Excel

13. Opinia evaluatorului

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării .

Valoarea obținută cu ajutorul **abordării prin piață** este aleasă ca valoare estimată a imobilului pentru că reflectă cel mai bine realitatea din piața imobiliară locală prin utilizarea de informații (comparabile) de pe piața locală și împrejurimi.

Chiria de piață unitară pentru închirierea unor suprafețe distincte, delimitate în cadrul terenului extravilan cu suprafața de 132.743 mp, număr cadastral 105965 (carte funciară 105965 Cosmești), categoria de folosință pășune, situat în Cosmești, tarla 1, parcela 13, 15, 18, lot 2, jud. Galați este :

0,693 LEI/MP/LUNĂ respectiv 0,1296 EURO/MP/LUNĂ

Curs euro 1 Euro=5,3494 lei
Valorile nu conțin TVA

Valoarea propusă este o estimare făcută de evaluator bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.
Prețul obținut în urma vânzării bunului mobil, cel rezultat din tranzacția efectivă, poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factori necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare și de vânzare, climatul negocierii, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, etc) precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii.
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.
Opinia evaluatorului privind chiria de piață s-a sprijinit pe următoarele argumente și considerente:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în acest raport și este valabilă la data evaluării
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare
- valoarea estimată nu contine TVA

Întocmit
Amariței Mirela
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializare EPI

Anexa nr. 1 – Fotografii

Imobil și împrejurimi



Anexa 2- Informații din piață

Comparabila 1

HIDROCONSTRUCȚIA S.A.
U.C.M. MOLDOVA BACĂU
Nr. 2126
02.10.2021

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 7113 din 21.09.2021

Între:

1. **COMUNA COSMEȘTI, CUI 3655943, prin PRIMARUL COMUNEI COSMEȘTI,** cu sediul în Comuna Cosmești, str.General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați, Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218, reprezentată legal prin Ion Tuchiluș – primar, cont nr. RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci, parte denumită în continuare **LOCATOR.**

si

2. **S.C. „HIDROCONSTRUCȚIA" S.A.** cu sediul în București, Calea Dorobanților, nr. 103 – 105, sector 1, România, telefon + 40.21.20.81.400, fax + 40.21.20.81.401, înregistrată la Registrul Comerțului J 40/1726/1991, CUI (CIF) RO1556820, existând și funcționând potrivit legislației statului român, reprezentată legal prin Director General – ing. Popa Eugen și Director Financiar Adjunct– ec. Birjoveanu Ioan, prin U.C.M. MOLDOVA cu sediul în Bacău, str. Izvoare, nr. 1 bis, telefon + 40.234.531.700, fax + 40.234.570.894, cont bancar RO57BRDE040SV03332430400 deschis la BRD-GSG Sucursala Bacău, reprezentată prin Director – ing. Mazare Cristinel și Șef Departament Economic – ec. Padureanu Iuliana denumită în continuare **LOCATAR.**

PREAMBUL

Având în vedere :

- Hotărârea Consiliului local al comunei Cosmești nr. 29/22.04.2021 privind ***aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr. 128/31.03.2021, precum și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 20000 mp situat în T1, Parcela 13,15,18, lot 2, comuna Cosmești, județul Galați, pentru organizare șantier.***
- Procesul-verbal nr. 4981 din 05.07.2021 și raport comisie evaluare nr. 5031 din 07.07.2021

Părțile convin la încheierea următorului contract:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie folosința terenului în suprafață de 20000 mp, situat T1, Parcela 13,15,18, lot 2, comuna Cosmești, județul Galați, cu destinația amenajare șantier.

Art.2. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției (contravaloarea a două chirii).

II. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Durata închirierii este de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților.

III. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4. Cuantumul chiriei pentru teren în suprafață de 20000 mp, situat în Comuna Cosmești, ***T1, Parcela 13,15,18, lot 2, CF 105965,*** care face obiectul prezentului contract de închiriere este de 8900 lei/lună, stabilit prin licitația publică organizată în data de 05.07.2021, conform raport comisie de evaluare nr. 5031 din 07.07.2021

Chiria se va indexa anual cu rata inflației (în cazul în care chiria este în lei).

CONFORM CU ORIGINALUL

IV. PLATA CHIRIEI

Art.5. Plata chiriei se va face până la data de 30/31 sau 31 martie a fiecărui an/lună , în contul RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci sau la casieria instituției.

Art.6. În caz de intarziere la plată a sumei stabilite la art. 4, se vor percepe penalitati de 1%/lună.

V. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE LOCATORULUI

Art.7. a)să predea bunul pe bază de proces-verbal

b)să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c)să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere. Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

- la semnarea contractului sau în cel mult 20 zile calendaristice de la semnarea acestuia *(sub sancțiunea rezilierii de drept fără nicio altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, printr-o simplă notificare),* locatarul are obligatia să depună, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare la licitatie si contravaloarea chiriei pe doua luni, rezultata în urma adjudecarii licitatiei, garantia de buna executie a contractului, prin una dintre urmatoarele variante: prin viramant, în contul comunei Cosmești nr. RO44TREZ3075006XXX000117, deschis la Trezoreria Tecuci sau la casieria Primăriei Cosmești.

- dacă este necesar, din suma reprezentand garantia de buna executie a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, stabilite în baza contractului de locatiune sau eventualele degradari majore ale spatiului închiriat, la încetarea contractului.

- în cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locatiunii, suma retinută cu titlu de garantie, va fi restituita integral locatarului, la cerere.

d)să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

e)să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art.8. Locatorul are dreptul să înceteze contractul în cazul în care interesul național sau local o impun, prin denunțarea unilaterală, fără intervenția instanțelor de judecată, cu notificarea prealabilă asupra motivelor denunțării unilaterale.

VI. DREPTURILE ŞI OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art.10. Locatarul va dobândi dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul care face obiectul contractului de închiriere, în scopul precizat.

Art.11. LOCATARUL se obligă:

(1)să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în contract;

(2)să asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate și permanență a bunului închiriat;

(3)să respecte legislația în vigoare privind protecția mediului prevăzută de OUG 195/2005;

(4)să nu subînchirieze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul contractului;

(5)sa plateasca c.valoarea chiriei la termenele stabilite prin contract;

(6)la sfârșitul contractului de închiriere se restituie bunul închiriat așa cum a fost preluat.

(7) pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

CONFORM CU ORIGINALUL

(8)să constituie garanție de bună execuție la nivelul contravalorii a două chirii, prin una dintre urmatoarele variante:

- prin virament, în contul Comunei Cosmești nr. RO44TREZ3075006XXX000117, deschis la Trezoreria Tecuci

- la casieria Primăriei Cosmești.

Garanția de buna execuție a contractului a fost constituită cu chitanța nr. ..... în sumă de ..... lei/ OP nr...../.....

(9)dacă este necesar, din suma reprezentând garanția de bună execuție a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, stabilite în baza contracului de locațiune sau eventualele degradări majore ale spațiului închiriat sau a bunurilor publice pe care le traversează pentru efectuarea contractului, la încetarea contractului.

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

(11)în situația denunțării contractului de către locatar, înainte de expirarea termenului, locatarul este obligat la plata unor despăgubiri în cuantum de 30% din valoarea contractului.

(12)să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

(13)să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

(14)neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată, referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția în termen de 10 zile.

(15) Locatarul este obligat să asigure mentenanța drumurilor comunale pe care le traversează și să respecte marcajele de limitare de viteză și tonaj existente.

(16) Locatarul are obligatia de a obtine toate avizele și autorizațiile necesare și de a respecta legislatia în vigoare privind protecția mediului și normele PSI pe toată durata contractului de închiriere.

(17) Locatarul este obligat, pe toata durata închirierii, sa nu utilizeze bunul închiriat pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din constructii, din toaletarea pomilor sau curatarea și întretinerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de directiile sanitar-veterinare sau de autoritatile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natura.

(18) are obligația îmbunătățirii climatului rural, înfrumusețarea și protecția peisajului și a mediului, menținerea curățeniei stradale.

(19) în scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării unor eventuale lucrări de construcții, locatarul se va adresa autorității locale, autorității de mediu, și altoraautorități cu expertiză în domeniu, etc.tr

(20) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică sau privată prin faptele și actele juridice săvârșite ;

(21) să declare suprafața închiriată la biroul venituri al Primariei Cosmești în vederea achitării impozitului pe terenul inchiriat conform Legii nr.227/2015-Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

CONFORM CU ORIGINALUL

(22) Nerespectarea clauzelor anterioare duce la încălcarea obiectului contractului şi ca urmare contractul va înceta, fara nici o alta formalitate prealabila şi fara interventia instantei de judecata, în baza unei notificari transmise de catre locator. In acest sens, încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmand ca pe cheltuiala locatarului sa se aduca imobilul închiriat la starea initiala, în care a fost predat.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. Prezentul contract de închiriere înceteaza de plin drept, fără a mai fi necesară intervenţia instanţei, în cazul în care una din părţi, căreia i s-a adus la cunoştinţă în termen de 15 zile, nu şi-a executat ori îşi execută în mod necorespunzător oricare din obligaţiile asumate prin prezentul contract.

Art.13. Pentru neexecutarea ori executarea necorespunzătoare a obligaţiilor contractuale, părţile datorează despăgubiri, conform Caietului de sarcini.

Art.14. Forţa majoră exonerează de răspundere partea care o invocă.

Art.15. Consiliul Local al Comunei Cosmeşti îşi rezervă dreptul ca în situaţii justificate de interesul public local să preia terenul şi înainte de expirarea termenului prevăzut în contract, LOCATARUL urmând a fi notificat cu 30 de zile înainte.

Art.16. În afara acestor excepţii contractul de închiriere se poate rezilia numai cu acordul părţilor.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi 21.09.2021, în 3(trei) exemplare, unul pentru locatar şi două pentru locator, toate având aceeaşi valoare juridică.

LOCATOR,

COMUNA COSMEŞTI

PRIMAR
Ing. Ion Tuchiluş

LOCATAR,

SC HIDROCONSTRUCŢIA SA

DIRE
Ing. Maza

SEF DEPARTAMENT ECONOMIC
Ec. Padureanu Iuli

SEF DEPARTAMENT ACHIZITII
Ing. M

CONFORM
CU ORIGINALUL

Comparabila 2

ANEXA NR 4 LA HCL 107/2021

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 13171 / 06.04.2022

PĂRȚILE CONTRACTANTE

U.A.T. MATCA cu sediul în localitatea Matca județul Galati, str. Stefan cel Mare, nr. 158, reprezentata prin primar MARIN GHEROGHE si contabil Trifan Maria, C.U.I. 4412225 în calitate de PROPRIETAR

și

domiciliat în comuna Matca, județul Galati, identificat cu C.I. , seria nr. CNP eliberat de SPCLEP Tecuci, în calitate de CHIRIAȘ,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea clauzelor de mai jos.

Între părțile mai sus menționate intervine prezentul contract de închiriere în următoarele condiții:

Art. 1. Proprietarul asigură chiriașu ui folosirea spațiului situat în piata Matca, comuna Matca, județul Galati. T44/18, P411/609 .

Obiectul închirierii este format din teren intravilan în suprafata de 73 mp, situat în piata Matca, comuna Matca, județul Galati în T44/18, P411/609.

Art. 2. Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

Art. 3. Proprietarul predă chiriașului bunul închiriat la data de: 06.04.2022.

Art. 4. Proprietarul predă chiriașului bunul închiriat în stare buna.

PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 5. Prețul închirierii, respectiv chiria este de 494,63 euro /luna, ce urmeaza a fi platita in echivalent lei la cursul euro stabilit de Banca Nationala a Romaniei, la data achitarii.

Modalitatea de plata: chiria va fi plătită la data de 5 ale lunii.

Art. 6. Cuantumul chiriei va putea fi modificat de către părți, prin acord, pe baza de act adițional la prezentul contract.

DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 7. Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioada de 5 ani, cu începere de la data de 06.04.2022 pana la data de 31.03.2027.

Art. 8. Prezentul contract de închiriere poate înceta și înainte de data sus menționată prin acordul scris al ambelor părți.

Art. 9. Prezentul contract de închiriere va putea fi prelungit prin acordul scris al ambelor părți până la data expirării prezentului contract și cu anunțarea părților cu minim 30 zile în avans.

OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Art. 10. Proprietarul va preda chiriașului bunul închiriat. începând cu data de 06.04.2022.

Art. 11. Proprietarul nu va stânjeni pe chiriaș în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat.

Art. 12. Proprietarul nu va putea sa închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț.

OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art. 13. Chiriașul se obligă ca pe toata durata închirierii să păstreze în bune condiții bunul închiriat.

Art. 14. Chiriașul va folosi bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în contract.

Art. 15. Chiriașul se obligă să plătească proprietarului chiria la termenul scadent convenit în contract.

Art. 16. Chiriașul va efectua pe cheltuiala sa lucrările de reparații ale bunului închiriat dacă sunt deteriorate de culpa sa.

Art. 17. Chiriașul va răspunde de distrugerea totala sau parțiala a bunului închiriat care s-ar datora culpei sale

Art. 18. Chiriașul nu va face modificări bunului închiriat decât cu acordul scris al proprietarului.

Art. 19. Chiriașul la expirarea acestui contract va restitui bunul închiriat în aceeași stare în care le-a primit.

Art. 20. Chiriașul se obligă să permită Proprietarului să verifice starea imobilului, în orice moment al derulării contractului, cu anunțului prealabil al chiriașului.

Art. 21. Chiriașul are dreptul de a-i fi returnată suma achitată cu titlu de garanție.

Art. 22. Se interzice subinchirierea bunului.

RASPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 23. Pentru neplata chiriei în termenele contractuale sau încălcarea oricărei clauze din acest contract, proprietarul poate solicita unilateral rezilierea contractului și evacuarea chiriașului.

LITIGII

Art. 24. Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contractor pot fi soluționate pe cale amiabila, iar dacă părțile nu cad de acord vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

ALTE CLAUZE

Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data de 06.04.2022.

Acest contract are ca temei dispozițiile legislației în vigoare.

Contractul și anexa au fost încheiate în 2 exemplare originale, unul pentru fiecare parte contractantă.

PROPRIETAR,

Primar, MARIN GHEORGHE

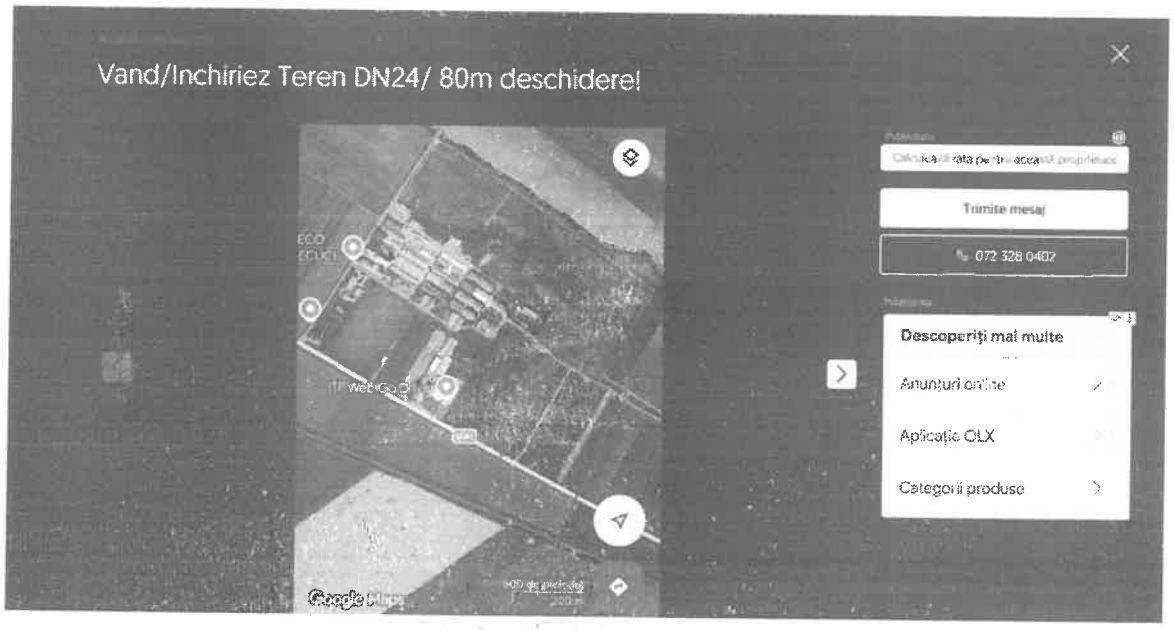
Contabil, Trifan Maria

CHIRIAȘ

DANILA MIHAIL-DORU

Comparabila 3

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-dn24-80m-deschidere-IDkiTY1.html?search_reason=search%7Corganic





Postat 23 octombrie 2026

Vand/Inchiriez Teren DN24/ 80m deschidere!

10 €

Publicitate

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 24 000 m² Extravilan / intravilan: Extravilan

Descriere

Vând teren extravilan 2,4ha în apropiere de peco Ne'u Galbenus cu deschidere la DN24 80m și acces rapid (200m) în nodul rutier cu intrare pe autostrada care urmează să fie finalizată.
Accept și unele variate cu imobiliare sau auto la alt preț.
-ideal pentru benzinării fiind poziționat pe partea dreaptă înainte de sensul giratoriu către autostrada sau alte activități
-posibilitate racordare la curent electric
-transformator la 200m
-drum de acces, drum în spate și în lateral.
-zona irigabila
-deschidere stradală de 80 m
-preț 10€ mp

ID: 300031765 Vizualizări: 866 Raportează

Informații primite telefonic- prețul de vânzare 10e/mp negociabil maxim 10%, preț de închiriere 0,15e/mp negociabil maxim 10%.

Anexa nr. 3 – Documente puse la dispoziția evaluatorului

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALAȚI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105965 Cosmesti

Nr. cerere	40116
Ziua	05
Luna	11
Anul	2026

Cod verificare
100217781592

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Galati, UAT Cosmesti, Tarla 1, parcela 13,15,18, lot 2

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	105965	132,743	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 100439;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
51310 / 28/11/2019	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Cosmesti); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 105965 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 650.	A1
Act Administrativ nr. 382, din 29/06/2010 emis de Prefectul jud. Galati (-Ordin, adeverinta nr. 4612 din 25.08.2010 eliberata de Comuna Cosmesti);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu juridic atribuire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA COSMEŞTI DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATII: OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100323/Cosmesti, inscrisa prin incheierea nr. 9794 din 19/10/2010	
32735 / 03/09/2025	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 4, din 31/01/2012 emis de Consiliul Local al Comunei Cosmeşti însoţită de anexă;	
B4 se notează trecerea imobilului din domeniul public în domeniul privat la UAT Cosmesti	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

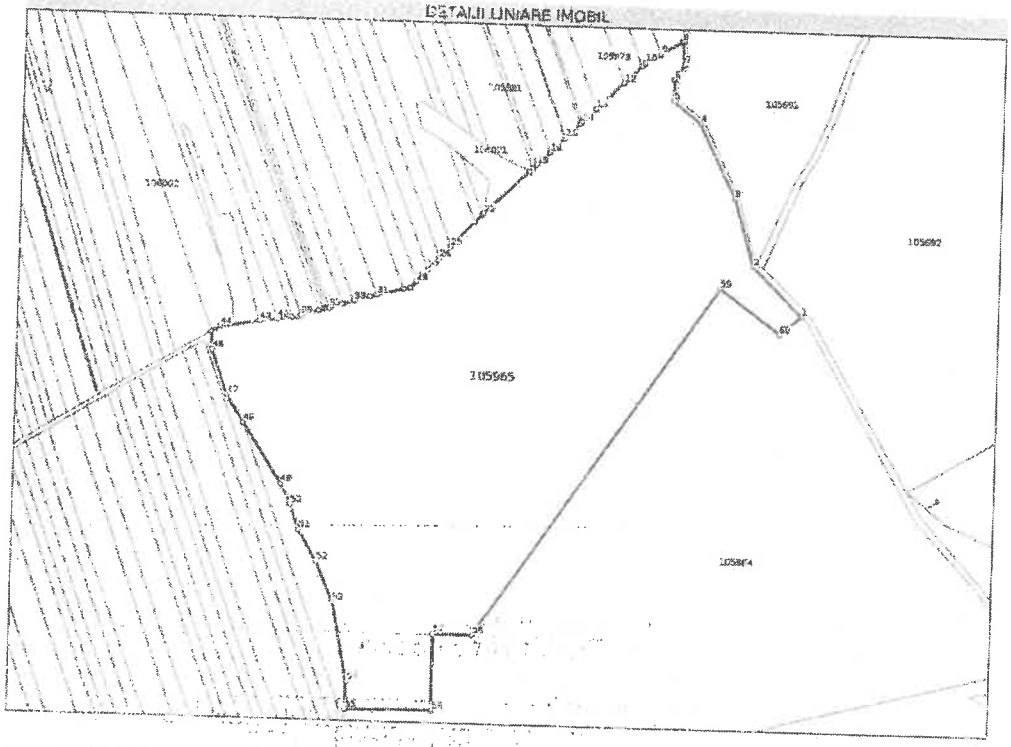
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105965	132.743	imobil inscris in CF sporadic 100439;

* 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	pasune	NU	132.743	1	13,15,18, LOT 2		

Date referitoare la construcții

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
1	676.629,235 489.186,776	2	676.584,339 489.230,981	63.006
4	676.533,634 489.358,896	5	676.508,523 489.378,631	31.938
7	676.517,828 489.411,097	8	676.515,476 489.432,239	21.272
10	676.482,402 489.411,864	11	676.479,336 489.408,876	4.281
13	676.438,776 489.369,348	14	676.426,454 489.357,339	17.205

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
2	676.584,339 489.230,981	3	676.566,307 489.292,729	64.327
5	676.508,523 489.378,631	6	676.508,813 489.397,786	19.157
8	676.515,476 489.432,239	9	676.496,008 489.420,246	22.866
11	676.479,336 489.408,876	12	676.463,291 489.393,24	22.404
14	676.426,454 489.357,339	15	676.424,673 489.355,604	2.486

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
3	676.566,307 489.292,729	4	676.533,634 489.358,896	73.794
6	676.508,813 489.397,786	7	676.517,828 489.411,097	16.076
9	676.496,008 489.420,246	10	676.482,402 489.411,864	15.981
12	676.463,291 489.393,24	13	676.438,776 489.369,348	34.232
15	676.424,673 489.355,604	16	676.411,724 489.342,985	18.081

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extras pentru informare oferit de la adresa epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 105965 Comuna/Oraş/Municipiu: Cosmesti

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment*
16	676.411,724 489.342,985	17	676.410,817 489.342,1	1.207
19	676.385,869 489.317,787	20	676.382,703 489.314,702	4.42
22	676.339,086 489.272,195	23	676.337,905 489.270,919	1.739
25	676.310,331 489.241,109	26	676.300,445 489.230,422	14.558
28	676.280,385 489.208,736	29	676.274,973 489.202,864	7.971
31	676.245,296 489.195,13	32	676.239,004 489.193,486	6.503
34	676.214,825 489.186,107	35	676.203,077 489.182,521	12.283
37	676.198,099 489.181,002	38	676.193,537 489.179,61	4.77
40	676.174,647 489.173,845	41	676.170,266 489.173,141	4.437
43	676.140,846 489.168,41	44	676.106,287 489.162,853	35.003
46	676.098,885 489.141,574	47	676.113,252 485.100,981	43.06
49	676.163,485 489.022,342	50	676.172,717 489.003,62	20.874
52	676.197,41 488.953,261	53	676.212,771 488.916,926	39.449
55	676.227,07 488.817,688	56	676.304,03 488.818,596	76.965
58	676.339,365 488.889,704	59	676.555,661 489.210,231	386.68

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment*
17	676.410,817 489.342,1	18	676.398,08 489.329,687	17.785
20	676.382,703 489.314,702	21	676.379,632 489.311,71	4.288
23	676.337,905 489.270,919	24	676.331,707 489.264,217	9.129
26	676.300,445 489.230,422	27	676.290,312 489.219,467	14.923
29	676.274,973 489.202,864	30	676.269,275 489.201,396	5.889
32	676.239,004 489.193,486	33	676.225,137 489.189,254	14.498
35	676.203,077 489.182,521	36	676.200,442 489.181,717	2.755
38	676.193,537 489.179,61	39	676.177,969 489.174,859	16.277
41	676.170,266 489.173,141	42	676.156,986 489.171,005	13.451
44	676.106,287 489.162,853	45	676.098,007 489.157,864	9.667
47	676.113,252 489.100,981	48	676.128,845 489.076,57	28.966
50	676.172,717 489.003,62	51	676.180,78 488.981,258	23.771
53	676.212,771 488.916,926	54	676.227,516 488.844,119	74.285
56	676.304,03 488.818,596	57	676.303,741 488.889,687	71.092
59	676.555,661 489.210,231	60	676.609,852 489.169,971	67.509

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment*
18	676.398,08 489.329,687	19	676.385,869 489.317,787	17.05
21	676.379,632 489.311,71	22	676.339,086 489.272,195	56.616
24	676.331,707 489.264,217	25	676.310,331 489.241,109	31.479
27	676.290,312 489.219,467	28	676.280,385 489.208,736	14.618
30	676.269,275 489.201,396	31	676.245,296 489.195,13	24.784
33	676.225,137 489.189,254	34	676.214,825 489.186,107	10.782
36	676.200,442 489.181,717	37	676.198,099 489.181,002	2.45
39	676.177,969 489.174,859	40	676.174,647 489.173,845	3.473
42	676.156,986 489.171,005	43	676.140,846 489.168,41	16.347
45	676.098,007 489.157,864	46	676.098,885 489.141,574	16.314
48	676.128,845 489.076,57	49	676.163,485 489.022,342	64.348
51	676.180,78 488.981,258	52	676.197,41 488.953,261	32.564
54	676.227,516 488.844,119	55	676.227,07 488.817,688	26.435
57	676.303,741 488.889,687	58	676.339,365 488.889,704	35.624
60	676.609,852 489.169,971	1	676.629,235 489.186,776	25.654

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

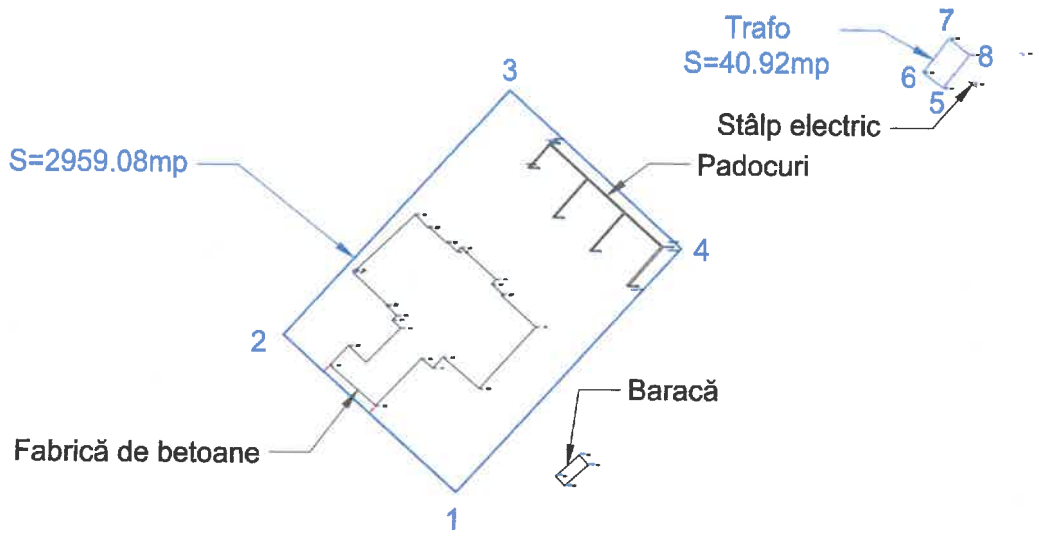
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
05/11/2026, 09:52

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Plan fabrică de betoane, Cosmeștii-Vale, Județul Galați
Perimetre porpuse
PLAN DE SITUAȚIE LA 06.10.2026

Scara 1:1000



Coordonate colțuri împrejmuiri		
Nr pct	Y (Est)	X (Nord)
1	676428.480	489110.525
2	676394.539	489141.098
3	676438.138	489188.961
4	676472.127	489158.441
5	676522.815	489190.060
6	676518.922	489193.089
7	676523.826	489199.637
8	676527.832	489196.536

S.C. Hidroconstrucția S.A., U.C.M. Argeș
sing. Cristian-Dragoș SURDESCU

297X420

Anexa nr. 3 la proiect REP137/2026

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea prin licitație publică cu ofertă în plic a suprafeței de 3000 mp situat în T1, Parcela 13,15,18, lot 2, comuna Cosmești, județul Galați, cu destinația amenajare șantier.

I.INFORMAȚII PRIVIND LICITAȚIA

Art.l. Închirierea terenului în suprafață de 3000 mp, situat în T1, Parcela 13,15,18, lot 2, CF 105965, comuna Cosmești, județul Galați, cu destinația amenajare șantier, a fost aprobată la **art. 2** al acestei hotărâri.

Art.2. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire oficială: U.A.T. Comuna Cosmești, județul Galați, CUI 3655943.

Adresa: str.General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați,

Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218.

Art.3. Scopul aplicării procedurii:

U.A.T. Comuna Cosmești, județul Galați, CUI 365943, prin Primăria Comunei Cosmești invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere a terenului în suprafață de 3000 mp, situat în în T1, Parcela 13,15,18, lot 2, comuna Cosmești, județul Galați, cu destinația amenajare șantier.

Art.4. Legislație aplicabilă:

Procedura de închiriere se organizează în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările ulterioare și va fi licitație publică cu oferta în plic.**

Art.5. Valoarea estimată: Prețul de pornire a licitatiei este de 0,693 lei/mp/lună, respective 0,1296 euro/mp/lună, conform Raportului de evaluare nr. 26154.1/16.11.2026, aprobat la art. 1.

Art.6. Durata contractului

Durata închirierii este de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților prin act adițional, aprobat de Consiliul Local, la cererea părții interesate, formulate în termenul legal.

Art.7. Criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al chiriei oferit.

II. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Art.8. Organizarea și defășurarea licitației:

Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către Comuna Cosmești în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte canale publice electronice.

Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul local.

Anuntul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

Art.9. Data și locul licitației publice: data va fi stabilită de Comisia de licitație și va fi făcută publică odată cu anunțul. Toate termenele se vor calcula conform anunțului și datei stabilite de Comisia de licitație. Locul va fi biroul Achiziții publice al Comunei Cosmești din aparatul de specialitate al primarului.

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și obține documentația de atribuire.

(2) Autoritatea contractantă va asigura obținerea documentatiei de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens. Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(3) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele astfel încât documentația de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

(4) Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(5) Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(6) Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite raspunsurile însotite de întrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(7) Autoritatea contractantă va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucrătoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

(8) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse **cel putin două oferte valabile**.

Art.10. REGULI PRIVIND OFERTA

(1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

(2)Ofertele se redactează în limba română.

(3)Ofertele se depun la Registratura Comunei Cosmeşti, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul general al instituţiei, precizându-se data şi ora, urmând a fi înregistrate ulterior, în aceeaşi zi în Registrul Oferte. Ofertanţii vor depune documentele cu maxim cinci zile înaintea licitaţiei, două plicuri sigilate, unul interior şi unul exterior.

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor:

- dovada achitarii taxei de participare şi a caietului de sarcini ;
- dovada achitării garanţiei de participare ;
- certificat fiscal din luna în curs, din care să reiasă că firma/persoana fizică nu are datorii la bugetul local.
- certificat fiscal din luna în curs, din care să reiasă că firma/persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat
- certificat Registrul Comerţului sau orice document de identificare din care să reiasă că pot desfăşura activitate conform cerinţelor închirierii.
- copia actului de identitate şi împuternicire notarială pentru persoana care participă la licitaţie (dacă este cazul) ;
- certificat constatator de informare de la ONRC;
- cazier judiciar administrator firmă/persoană fizică autorizată;

IMPORTANT:

Documentele se depun în original sau copie semnată pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

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

(6)**Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.**

(7)Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8)Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului şi are perioada de valabilitate de 90 de zile.

(9)Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

(10)Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11)Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12)Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13)Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

(14)Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate.

(15)În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

(16)În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

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

(18)În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

Art.11.Protecţia datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secţiuni, autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

Art.12. Comisia de licitaţie/evaluare

La nivelul autorităţii publice contractante se organizează o comisie de licitaţie/evaluare, componenţa acesteia fiind aprobată prin dispoziţie a primarului, comisie care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza cerinţelor prevăzute în documentaţia de atribuire.

(1)Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de licitaţie/evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2)Membrii comisiei de licitaţie/evaluare sunt: 1 reprezentant al Consiliului local al Comunei Cosmeşti şi 4 reprezentanţi din aparatul de specialitate al primarului.

(3)Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor.

(4)Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese .

Atribuţiile comisiei de evaluare sunt:

a)analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior;

b)întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia;

c)analizarea şi evaluarea ofertelor;

d)întocmirea raportului de evaluare;

e)întocmirea proceselor-verbale;

f)desemnarea ofertei câştigătoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentaţiei de atribuire şi în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(5)Membrii comisiei de evaluare au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art.13. Participanţii la licitaţia publică

(1)Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

e) face dovada că desfăşoară activitate care să necesite organizare de şantier.

(2) Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile Comunei Cosmeşti în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Art.13.1. Garanţia de participare la licitaţie este de: 800,00 lei

- garanţia de participare la licitatie se depune în lei, direct la casieria Primăriei Cosmeşti sau prin Ordin de plată bancar depus în contul comunei Cosmeşti, cod fiscal 3655943, cont nr. RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci, cu specificaţia la obiectul plăţii - „garanţie de participare la licitaţia pentru închiriere teren organizare şantier T1"
- ofertantul va pierde garantia de participare daca îşi retrage oferta înainte de începerea licitaţiei, în oricare dintre etapele acesteia ;
- ofertantul declarat câştigator va pierde garantia de participare daca nu se prezinta să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul caiet de sarcini.
- garanţia de participare a ofertantului declarat câştigator va fi reţinută ca şi garanţie de bună execuţie a contractului de închiriere, garanţie ce se va completa după semnarea contractului, până la nivelul a două chirii.
- autoritatea contractantă este obligată să restituie garanţia de participare, la cererea celorlalti ofertanţi.

Art.13.2. Taxa de participare la licitatie este de **200,00 lei** şi se achită la casieria Primăriei Cosmeşti, taxă nerecuperabilă.

Art.13.3. Contravaloarea caietului de sarcini, inclusiv documentaţia necesară licitaţiei este de **50,00** lei şi se achită la casieria Primăriei Cosmeşti, contravaloare nerecuperabilă.

Art.14. Determinarea ofertei câştigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului /criteriilor de atribuire precizate în prezentul caiet de sarcini.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către autoritatea contractantă ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea autorităţii contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

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

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu sunt redactate în limba română şi care nu conţin plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, cu numele sau denumirea ofertanului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia înscrise.

(8) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prezentului caiet de sarcini. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea legislaţiei.

(9) După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. precedent de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

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

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din

urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

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

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitaţiei.

(16) Comisia de evaluare stabileşte câştigătorul licitaţiei, ţinând seama de criteriul de atribuire. Oferta câştigătoare este oferta cu cel mai mare nivel al chiriei oferit.

(17) În cazul în care există oferte de preţ egale, ofertanţii vor fi înştiinţaţi şi se va organiza în termen de maxim 7 zile licitaţie cu strigare, pasul licitaţiei fiind de 1,00 euro/mp .

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.

(19) Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

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

Art.15. Anularea procedurii de licitaţie

(1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de art.311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secţiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Art.16. Încheierea contractului

1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situaţia denunţării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei.

Art.17. Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data transmiterii comunicărilor poate atrage plata **daunelor-interese** de către partea în culpă în sumă de **1000 lei.**

(2) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata **daunelor-interese în sumă de 1000 lei şi pierderea garanţiei de participare.**

(3) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către Consiliul local al Comunei Cosmeşti.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3)

Art.18. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

- Locatarul are obligatia de a obtine avizele de mediu şi de a respecta legislatia în vigoare privind protecţia mediului pe toată durata contractului de închiriere.

- Locatarul este obligat, pe toata durata închirierii, sa nu utilizeze bunul închiriat din prezentul Caiet de sarcini pentru depozitarea deşeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din constructii, din toaletarea pomilor sau curatarea şi întretinerea spaţiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de directiile sanitar-veterinare sau de autoritatile de mediu, precum şi a deşeurilor de orice natura.

- Locatarul este obligat să asigure mentenanţa drumurilor comunale pe care le traversează şi să respecte marcajele de limitare de viteză şi tonaj existente.

- Nerespectarea clauzelor anterioare duce la încălcarea obiectului contractului şi ca urmare contractul va înceta, fără nici o formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator. În acest sens, încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea iniţială, în care a fost predat.

III. CLAUZE CONTRACTUALE ALE CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.19.Contractul va cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini şi clauzele convenite de către părţi, conform prevederilor legale în vigoare, inclusiv condiţiile specifice în care acesta poate fi reziliat.

Art.20. Drepturile locatorului se vor referi în principal la:

a) să predea bunul pe bază de proces-verbal;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanţia constituită de titularul dreptului de închiriere. Garanţia este obligatorie şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii.

- la semnarea contractului sau în cel mult 20 zile calendaristice de la semnarea acestuia *(sub sancţiunea rezilierii de drept fără nici o altă formalitate prealabila şi fără intervenţia instanţei de judecată, printr-o simplă notificare),* locatarul are obligatia să depună, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare la licitatie si contravaloarea chiriei pe doua luni, rezultata în urma adjudecarii licitatiei, garanţia de buna executie a contractului, prin una dintre urmatoarele variante: prin virament, în contul comunei Cosmeşti, judeţul Galaţi, nr. RO44TREZ3075006XXX000117, deschis la Trezoreria Tecuci sau la casieria Comunei Cosmeşti.

- dacă este necesar, din suma reprezentand garantia de buna executie a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, stabilite în baza contractului de locaţiune sau eventualele degradari majore ale spatiului Inchiriat, la încetarea contractului.

- în cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locaţiunii, suma reţinută cu titlu de garantie, va fi restituită integral locatarului, la cerere.

d) să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit;

e)să asigure folosinţa netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art.21. Obligaţiile locatarului se vor referi în principal la :

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică sau privată prin faptele şi actele juridice săvârşite;

b) să plătească chiria în cuantumul şi la termenele stabilite prin contract;

c) să constituie garanţia în cuantumul, în forma şi la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

d) să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

e) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;

f) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

g) Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul locatorului la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia.

h) îmbunătățirea climatului urban, înfrumusețarea și protecția peisajului și a mediului, menținerea curățeniei.

i) de a se conforma condițiilor de exploatare a terenului, conform contractului, a caietului de sarcini, a celorlalte prevederi legale în vigoare.

j) se interzice subînchirierea bunului.

k) pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinatiei pentru care s-a încheiat contractul.

l) în scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării unor eventuale lucrări de construcții, locatarul se va adresa autorității locale, autorității de mediu, altor autorități cu expertiză în domeniu, etc.

m) să obțină toate avizele legale pentru desfășurarea activității pentru care a solicitat închirierea.

Art.22.

1. După încheierea contractului de închiriere, obţinerea avizelor şi acordurilor prevăzute de lege pentru realizarea obiectului închirierii privesc strict pe locatar.

2. Toate celelalte obligatii vor fi stabilite și asumate prin contractul de închiriere.

3. În cazul în care interesul național sau local o impun, contractul de închiriere încetează prin denuntarea unilaterala de catre LOCATOR, fără intervenție instanțelor de judecată, cu notificarea prealabilă a motivului de denunțare;

IV. DISPOZIȚII FINALE

Art.23. Caietul de sarcini, inclusiv documentatia necesara licitatiei se pun la dispozitia solicitanţilor, contra cost.

Documentele licitației pot fi achiziționate, contra-cost, de la sediul Primăriei Cosmești, din sat Cosmești, com. Cosmești, județul Galați, Birou Financiar contabil- Taxe și Impozite – cam. 4, tel. 0236336227, int.102. Persoana de contact: Maftei Eleonora-Valerica.

Primar,
Ing. Ion Tuchiluș

Anexa nr. 4 la Proiect REP 137/2026

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind licitatia publica cu ofertă în plic pentru închirierea terenurilor aparținând domeniului public al comunei Cosmești, județul Galați,

I.INFORMATII PRIVIND LICITAȚIA

Art.l. Închirierea terenului în suprafață de 3000 mp, situat în T1, Parcela 13,15,18, lot 2, comuna Cosmești, județul Galați, cu destinația amenajare șantier, pe o perioadă de 5 ani.

Art.2. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire oficiala: U.A.T. Comuna Cosmești, județul Galați, CUI 3655943.

Adresa: str.General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați, CP 807085,

Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218.

Art.3.Scopul aplicării procedurii

UAT comuna Cosmești, județul Galați **invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere** a unui teren aparținând domeniului public al comunei Cosmești în suprafață de 3000 mp, situat in T1, Parcela 13,15,18, lot 2, Cosmeștii-Vale, pentru amenajare șantier.

Art.4. Legislație aplicabilă

Procedura de închiriere se organizează în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările ulterioare **și va fi licitație publică cu oferta în plic.**

Art.5. Valoarea estimată

Prețul de pornire a licitației este de 0,693 lei/mp/lună, respectiv 0,1296 euro/mp/lună, conform aprobării Consiliului local al Comunei Cosmești a Raportului de evaluare nr. 26154.1/16.11.2026.

Se va lua în considerare cea mai bună variantă aplicabilă la data licitației.

Art.6. Durata contractului

Durata închirierii este de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților, cu notificare făcută în termenii contractului.

Art.7.Criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al chiriei.

Art.8. Publicitatea licitației:

Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către Comuna Cosmești în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina sa de internet sau prin alte medii ori canale publice de comunicație electronică.

Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de Consiliul local.

II. ALTE INFORMAȚII UTILE

1. Soluționarea litigiilor este de competența Tribunalului Galați, str.Brăilei, nr.138, Galați, județul Galați.

2. Documentele licitației pot fi achiziționate, contra-cost, de la sediul UAT Comuna Cosmești din sat Cosmești, com. Cosmești, județul Galați, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 73, Birou Financiar contabil, Taxe și impozite – cam. 4, tel. 0236336227, int.102.

Persoana de contact: Maftei Eleonora-Valerica.

Primar,

Ing. Ion Tuchiluș

ROMÂNIA PRIMAR Județul Galați Comuna Cosmești

Anexa nr. 5 la proiect HCL nr. REP 137/2026

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE(model)

Între:

1. COMUNA COSMEȘTI, județul Galați, CUI 3655943, cu sediul în Comuna Cosmești, str.General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați, Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218, reprezentată legal prin Ion Tuchiluș – primar, cont nr. RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci, parte denumită în continuare **LOCATOR.**

si

2. ....., cu domiciliul/sediul in ....., str. ....., nr. ....., posesor al BI/CI seria ..., nr. ....., CNP/ CUI .....parte denumită în continuare **LOCATAR.**

PREAMBUL

Avand în vedere :

- Hotărârea Consiliului local al comunei Cosmești nr. ..... privind ***aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr. 26154.1/16.11.2026, precum și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 3000 mp situat în T1, Parcela 13,15,18, lot 2, CF 105965, comuna Cosmești, județul Galați.***
- Procesul-verbal nr. ..... și raport comisie evaluare nr. .....

Părțile convin la încheierea următorului contract:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie folosința terenului în suprafață de 3000 mp, situat T1, Parcela 13,15,18, lot 2, comuna Cosmești, județul Galați, conform Anexei nr. 2, cu destinația amenajare șantier.

Art.2. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției, prevăzută în Caietul de sracini.

II. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Durata închirierii este de 5 ani, de la ziua 1 a lunii următoare datei semnării, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților, fără aprobarea actului adițional prin hotărâre a Consiliului Local.

III. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4. Cuantumul chiriei pentru teren în suprafață de 3000 mp, situat în Comuna Cosmești, sat Cosmeștii-Vale, județul Galați, ***T1, Parcela 13,15,18, lot 2, CF 105965***, care face obiectul prezentului contract de închiriere este de ....., stabilit prin licitația publică organizată în data de ....., conform raport comisie de licitație/evaluare nr. .....

Chiria se va indexa anual cu rata inflației (în cazul în care chiria este în lei) sau se va calcula anual conform cursului euro al BNR la data de 01.01. a fiecărui an.

IV. PLATA CHIRIEI

Art.5. (1) Plata chiriei se va face până la data de 28/29/30/31 a fiecărei luni, în contul RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci sau la casieria instituției.

(2)Chiria poate fi plătită și trimestrial, anticipat.

Art.6. În caz de intarziere la plată a sumei stabilite la art. 4, coroborat cu art. 5, alin. (2) se vor percepe penalitati de 1%/lună.

V. DREPTURILE ŞI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.7. a) să predea bunul pe bază de proces-verbal

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere. Garanția este obligatorie şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii.

- la semnarea contractului sau în cel mult 20 zile calendaristice de la semnarea acestuia *(sub sancțiunea rezilierii de drept fără nicio altă formalitate prealabila și fără intervenția instanței de judecată, printr-o simplă notificare),* locatarul are obligatia să depună, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare Ia licitatie si contravaloarea chiriei pe doua

luni, rezultata în urma adjudecarii licitatiei, garantia de buna executie a contractului, prin una dintre urmatoarele variante: prin virament, în contul comunei Cosmești nr. RO44TREZ3075006XXX000117, deschis Ia Trezoreria Tecuci sau la casieria Primăriei Comunei Cosmești, județul Galați.

- dacă este necesar, din suma reprezentand garantia de buna executie a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, stabilite în baza contractului de locatiune sau eventualele degradari majore ale spatiului închiriat, la încetarea contractului.

- în cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locatiunii, suma retinută cu titlu de garantie, va fi restituita integral locatarului, la cerere, dacă nu are constituite debite.

d) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului şi destinația în care este folosit;

e) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art.8. Locatorul are dreptul să înceteze contractul în cazul în care interesul național sau local o impun, prin denuntarea unilaterală, fără intervenția instanțelor de judecată, cu notificarea prealabilă asupra motivelor denunțării unilaterale.

VI. DREPTURILE ŞI OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art.10. Locatarul va dobândi dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi răspunderea sa, bunul care face obiectul contractului de închiriere, în scopul precizat.

Art.11. LOCATARUL se obligă:

(1) să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în contract;

(2)să asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate şi permanență a bunului închiriat

(3)să respecte legislația în vigoare privind protecția mediului prevăzută de legislație specifică;

(4)să nu subînchirieze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul contractului;

(5)sa plateasca contravaloarea chiriei la termenele stabilite prin contract;

(6)la sfârşitul contractului de închiriere se restituie bunul închiriat aşa cum a fost preluat.

(7) pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

(8)să constituie garanție de bună execuție la nivelul contravalorii a două chirii, prin una dintre urmatoarele variante:

- prin virament, în contul Comunei Cosmești nr. RO44TREZ3075006XXX000117, deschis la Trezoreria Tecuci

- la casieria Primăriei Comunei Cosmești, județul Galați.

Garanția de buna execuție a contractului a fost constituită conform chitanței nr. ..... în sumă de ..... lei/ OP nr...../.....

(9)dacă este necesar, din suma reprezentând garanția de bună execuție a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, stabilite în baza contractului de locațiune sau eventualele degradări majore ale spațiului închiriat sau a bunurilor publice pe care le traversează pentru efectuarea contractului, la încetarea contractului.

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

(11)în situația denunțării contractului de către locatar, înainte de expirarea termenului, locatarul este obligat la plata unor despăgubiri în cuantum de 30% din valoarea contractului.

(l2)să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

(13)să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

(14)neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată, referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția în termen de 10 zile.

(15) Locatarul este obligat să asigure mentenanța drumurilor comunale pe care le traversează și să respecte marcajele de limitare de viteză și tonaj existente.

(16) Locatarul are obligatia de a obtine toate avizele și autorizațiile necesare și de a respecta legislatia în vigoare privind protecția mediului și normele PSI pe toată durata contractului de închiriere.

(17) Locatarul este obligat, pe toata durata închirierii, sa nu utilizeze bunul închiriat pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din constructii, din toaletarea pomilor sau curatarea și întretinerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de directiile sanitar-veterinare sau de autoritatile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natura și să nu încalce prevederile specifice de protecție a mediului.

(18) are obligația îmbunătățirii climatului rural, înfrumusețarea și protecția peisajului și a mediului, menținerea curățeniei stradale.

(19) în scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării unor eventuale lucrări de construcții, locatarul se va adresa autorității locale, autorității de mediu, și altor autorități cu expertiză în domeniu, etc.

(20) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică sau privată prin faptele și actele juridice săvârșite ;

(21) să declare suprafața închiriată la biroul venituri al Comunei Cosmești în vederea achitării impozitului pe terenul închiriat conform Legii nr.227/2015-Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(22) Să depună diligențe pentru înscrierea în Cartea funciară a Contractului de închiriere.

(22) Nerespectarea clauzelor anterioare duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fara nici o alta formalitate prealabila și fara interventia instantei de judecata, în baza unei notificari transmise de catre locator. In acest sens, încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmand ca pe cheltuiala locatarului sa se aduca imobilul închiriat la starea initiala, în care a fost predat.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. Prezentul contract de închiriere înceteaza de drept, fără a mai fi necesară intervenția instanței, la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat sau în cazul în care una din părți, căreia i s-a adus la cunoștință în termen de 15 zile, nu și-a executat ori își execută în mod necorespunzător oricare din obligațiile asumate prin prezentul contract.

Art.13. Pentru neexecutarea ori executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri, conform Caietului de sarcini.

Art.14. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă.

Art.15. Consiliul Local al Comunei Cosmești își rezervă dreptul ca în situații justificate de interesul public local să preia terenul și înainte de expirarea termenului prevăzut în contract, LOCATARUL urmând a fi notificat cu 30 de zile înainte.

Art.16. În afara acestor excepții contractul de închiriere se poate rezilia numai cu acordul părților.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în 3(trei) exemplare, unul pentru locatar și două pentru locator, toate având aceeași valoare juridică.

DATA : .....

LOCATOR,
Pentru comuna Cosmești,
PRIMARUL COMUNEI COSMEȘTI

LOCATAR,

Anexa nr. 6 la Proiect nr. REP137/2026

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Urmare a anunțului publicitar apărut în Monitorul Oficial partea a VI-a, ziarul ..... și ziarul Viața Liberă în data de ....., prin prezenta subsemnata/ul .... îmi manifest intenția fermă de participare la licitația organizată în data de ....., ora ..... pentru închirierea suprafeței de 3000 mp situat în Comuna Cosmești, ***sat Cosmeștii-Vale, T1, Parcela 13,15,18, lot 2, CF 105965, conform Anexei nr. 2.***

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei prevăzute în caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea respectării lor în condițiile stabilite. Oferta noastră este valabilă pe o perioadă de cinci ani, conform caiet de sarcini.

Data :

Ofertant,

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMESTI
- PRIMAR –

Nr. 10845/16.11.2026

REFERAT DE APROBARE

La Proiectul de Hotărâre privind *aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr. 26154.1/16.11.2026, precum și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 3000 mp situat în T1, Parcela 13,15,18, lot 2, CF 102965, comuna Cosmești, județul Galați;*

Acest proiect a avut la bază o cerere adresată Comunei Cosmești de către SC HIDROCONSTRUCȚIA SA de a li se prelungi Contractul de închiriere ce a fost încheiat în anul 2021, pentru o perioadă de 5 ani, conform adresei înregistrată sub nr. 9550/21.10.2026, cu modificarea anumitor articole ale Contractului și a unor termeni.

Constatând că acel Contract era deja încetat prin efectul prevederilor sale și luând act de referatul de necesitate al secretarului general al comunei nr. 10304/03.11.2026, am formulat răspuns societății solictante și am informat cu privire la faptul că vom depune diligențe pentru întocmirea unei noi licitații.

Terenul respectiv aparține domeniului privat al comunei Cosmești, este încadrat în categoria de folosință pășune, așa cum rezultă din Cartea Funciară 105965, mai precis extrasul nr. 40116/2026 și are o suprafață totală de 132743 mp. Terenul nu este pus la dispoziția fermierilor din comună, fiind de o calitate slabă ca și pășune, dar a fost pus la dispoziția HIDROELECTRICA SA pentru organizare șantier la începerea lucrărilor referitoare la „Amenajare hidroenergetică a râului Siret pe sectorul Cosmești-Movileni"- CHE Cosmești. Urmare a faptului că lucrarea stagnează și pentru moment este în conservare, ne determină să propunem utilizarea acestui teren în alt mod, pentru a se constitui un beneficiu în interesul comunei și pentru sprijinirea investitorilor în zonă.

S-a avut în vedere și faptul că toate materialele și utilajele existente în teren acolo - *și acum*-, aparțin societății Hidroconstrucția, cea care a lucrat la momentul respectiv la proiectul pentru care a fost pus la dispoziție. Lucrarea stagnează, terenul este încă grevat de utilaje, drept pentru care comuna Cosmești nu are nici un beneficiu de acolo și chiar dacă terenul este inclus în categoria de pășune, a fost necesar să fie pus la dispoziție pentru organizare șantier, fiind o lucrare de interes național. La ora actuală Hidroconstrucția, este în procedură de reorganizare, au solicitat să prelungească contractul existent, dar au venit cu solicitarea foarte târziu, când deja era încetat, fiind necesară reluarea procedurii de închiriere

Am dispus efectuarea unui Raport de evaluare pentru închiriere, chiar dacă solicitarea a fost pentru o suprafață de 3000 mp din totalul de 132743, pentru ca pe viitor să rămână posibilitatea de a folosi în mod util restul de teren, în interesul comunei Cosmești.

Nu suntem dispuși să mai acceptăm închirierea întregii suprafețe, neavând același volum de necesități ca cele din anii precedenți.

Solicit Raport de specialitate comun secretarului general, responsabilului cu urbanismul și SFCA și aviz din partea tuturor comisiilor de specialitate ale Consiliului local, în termen legal, pentru a fi discutat în prima ședință ordinară a Consiliului Local Cosmești.

Este de competența Consiliului Local al comunei în conformitate cu prevederile art. 139, alin. (2) și cel al art. 196, alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ de a discuta și adopta proiectul de hotărâre propus.

PRIMAR,
Ing. Tuchiluș Ion

ROMÂNIA PRIMAR Județul Galați Comuna Cosmești

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
COMUNA COSMESTI
Secretar general al comunei
Responsabil urbanism
-SFCA -

Nr. 11062/19.11.2026

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind ***aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr. 26154.1/16.11.2026, precum și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 3000 mp situat în T1, Parcela 13,15,18, lot 2, CF 102965, comuna Cosmești, județul Galați***

Prezentul raport de specialitate este întocmit în conformitate cu prevederile 136, alin.(4) alin.(5), alin.(8) şi alin.(10) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare.

Prin Proiectul de hotărâre propus și Referatul de aprobare nr. 10845/2026, Primarul com. Cosmeşti, d-l ing. Tuchiluş Ion, propune şi susţine un proiect de hotărâre privind ***aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr. 26154.1/16.11.2026, precum și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 3000 mp situat în T1, Parcela 13,15,18, lot 2, CF 102965, comuna Cosmești, județul Galați;***

NECESITATEA:

Necesitatea acestui proiect rezultă din faptul că administrația publică locală, prin cele două componente ale sale-executivă și deliberativă- trebuie să decidă și să ia măsuri pentru o cât mai bună administrare și utilizare a proprietăților pe care le deține comuna Cosmești fie în proprietate publică sau prprietate privată.

Terenul care face obiectul acestei evaluări este situat pe raza comunei Cosmeşti, extravilanul satului Cosmeștii-Vale, în domeniul privat. Este identificat prin Cartea Funciară nr. 105965, situat în T 1, P 13,15,18, lot 2 cu o suprafață de 132743 mp. Din totalul acestei suprafețe se propune închirierea unei părți determinate de un plan de situație, respectiv a unei suprafețe de 3000 mp. Nu este justificată dezmembrarea acestei suprafețe, deoarece formează un tot, care poate fi oricând reactualizat pentru închiriere, dacă se va începe și reactualiza proiectul pentru care a fost pus la dispoziţiae prima dată, respectiv „Amenajare hidroenergetică a râului Siret pe sectorul Cosmești-Movileni"- CHE Cosmești".

2. OPORTUNITATEA

Aprobarea Raportului de evaluare este oportună, pentru corecta stabilire a valorii minime de pornire, de închiriere, prin licitație publică. De asemenea este oportună închirierea acestui teren, care este neoperațional și nu produce nici un venit comunei, fiind încă ocupat de utilajele societății care a solicitat închirierea, fiind un teren neproductiv în realitate, chiar dacă el a fost înregistrat ca și pășune. Este oportun și pentru faptul că societatea este una care utilizează forța de muncă locală, calificată sau nu, fiind benefică pentru dezvoltarea pe termen lung a situației materiale a cetățenilor comunei și fiind astfel o sursă de venit pentru comuna Cosmești. Se impune adoptarea docuemntelor pentru licitație și a propunerii Consiliului a unui membru, pentru a operaționaliza procedura de închiriere.

3. LEGALITATEA

Legalitatea proiectului propus pentru aprobare este data de prevederile Secțiunii a 4-a din PARTEA V, Reguli specifice privind proprietatea publică şi privată a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, TITLUL I al Codului Administrativ aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările ulterioare și de cele ale art. 129 și 287 din același act legislativ, care prevede atribuțiile Consiliului Local.

Prin urmare proiectul îndeplinește condițiile de oportunitate, legalitate și necesitate pentru a fi discutate în plenul Consiliului Local.

Secretar general al comunei,
Cristina Zaharia

Responsabil Urbanism
Ing. Iancu Țuchel

Ec. SFCA
Cristina Briceag

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI

CF: 3655943; Str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr.73, sat Cosmeşti, com. Cosmeşti, jud. Galaţi, CP: 807085;
e-mail: cosmesti@gl.e-adm.ro; primaria.cosmesti@gmail.com ; Web-site: www.primaria-cosmesti.ro; TEL 0236336227; FAX 0236336218

Nr.10304/03.11.2026

Aprob,
Primar ing. Ion Tuchiluş

Referat de necesitate,
Stimate dle primar,

Luând act de cererea Hidroconstrucția cu privire la prelungirea Contractului de închiriere 7113/21.09.2021, vă informez că este imposibil să efectuăm acest lucru, deoarece perioada contractuală a expirat înainte de 01.10.2026. Contractul de închiriere a avut ca și valabilitate data de 30.09.2026. Faptul că Hidroconstrucția nu a răspuns în termen Notificării transmise de către instituția noastră și a venit cu o cerere de prelungire și modificare a contractului, abia pe data de 21.10.2026, ne obligă să reluăm procedura de închiriere legală:

- Studiu de oportunitate;
- Raport de evaluare;
- Licitație publică pentru închiriere;
- Semnare contract nou de închiriere;

Prin urmare , potrivit art. 362, coroborat cu prevederile art. 332-348, autoritățile prevăzute la art, 287 din Codul administrativ, cu modificările ulterioare- în speță- Consiliul Local Cosmești va trebui să ia o decizie cu privire la solicitarea Hidroconstrucția, să aprobe un Raport de evaluare întocmit în acest sens pentru a stabili valoarea chiriei.

Este adevărat că în T1, P 13,15,18, lot 2, Hidroconstrucția a mai avut închiriată o suprafață de 20000 mp, dar nefiind consecventă și neasumându-și obligația contractuală de a solicita în termen prelungirea, se impune reluarea procedurii.

De asemenea pentru acea zonă mai există o cerere de închiriere care poate fi asociată acesteia pentru stabilirea prețului de închiriere.

Propun inițierea procedurii de licitație cu întocmirea unui Raport de evaluare pentru închiriere, de către un specialist evaluator atestat ANEVAR, care să stabilească prețul chiriei pe mp/lună în acea zonă.

Cu stimă, rog dispuneți.

Secretar general al comunei Cristina Zaharia

Data 03.11.2026
Control financiar preventiv
(semnătura)

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Tecuci

Nr. cerere	40116
Ziua	05
Luna	11
Anul	2026

Cod verificare
100217781592

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105965 Cosmesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Galati, UAT Cosmesti, Tarla 1, parcela 13,15,18, lot 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	105965	132.743	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 100439;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51310 / 28/11/2019		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Cosmesti); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 105965 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 650.	A1
Act Administrativ nr. 382, din 29/06/2010 emis de Prefectul jud. Galati (-Ordin, adeverinta nr. 4612 din 25.08.2010 eliberata de Comuna Cosmesti);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu juridic atribuire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA COSMEŞTI DOMENIUL PRIVAT**	
	OBSERVATII: OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100323/Cosmesti, inscrisa prin incheierea nr. 9794 din 18/10/2010	
32733 / 03/09/2025		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 4, din 31/01/2012 emis de Consiliul Local al Comunei Cosmești însoțită de anexă;		
B4	se notează trecerea imobilului din domeniul public în domeniul privat la UAT Cosmești	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Fidoconf.

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

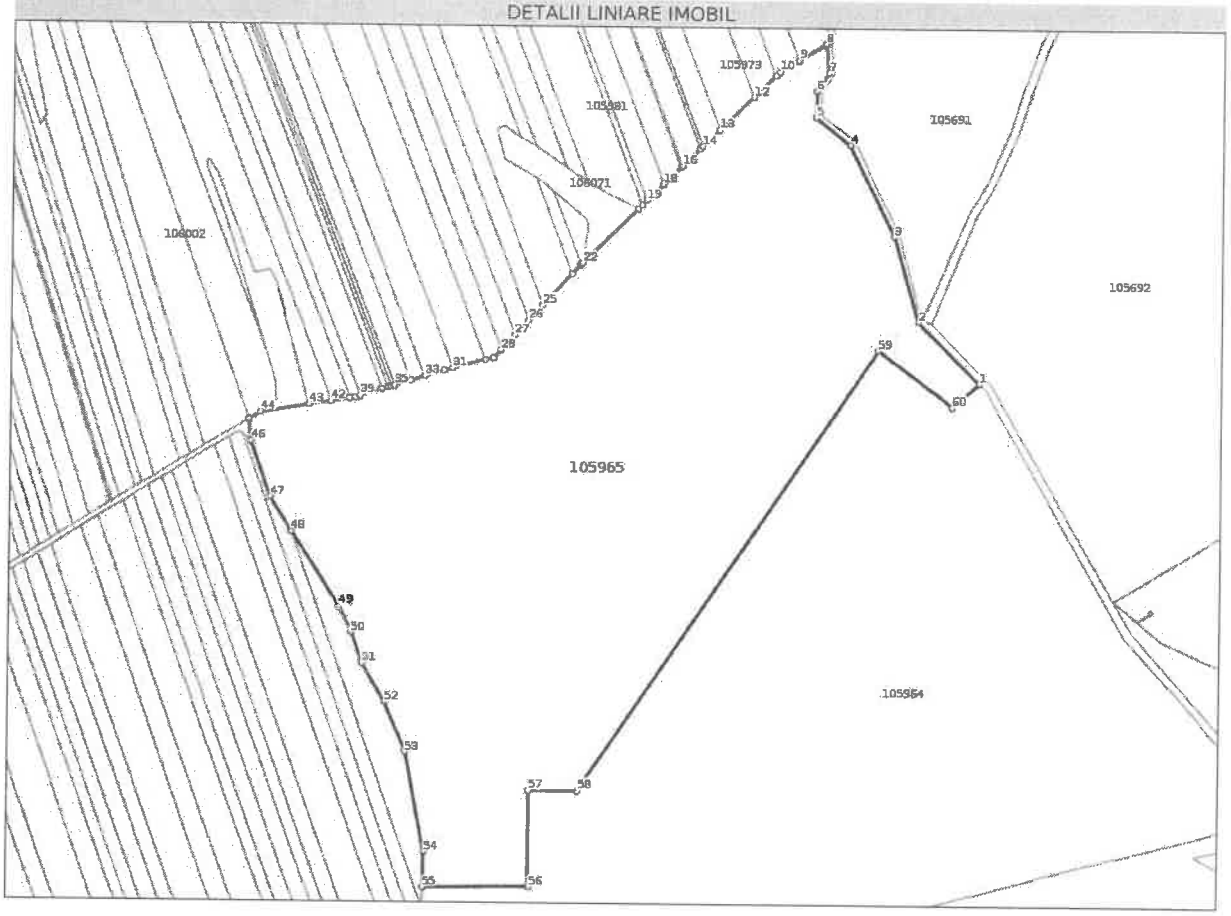
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
105965	132.743	imobil inscris in CF sporadic 100439;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	132.743	1	13,15,18, LOT 2	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	676.629,235 489.186,776	2	676.584,339 489.230,981	63.006
4	676.533,634 489.358,896	5	676.508,523 489.378,631	31.938
7	676.517,828 489.411,097	8	676.515,476 489.432,239	21.272
10	676.482,402 489.411,864	11	676.479,336 489.408,876	4.281
13	676.438,776 489.369,348	14	676.426,454 489.357,339	17.206

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	676.584,339 489.230,981	3	676.566,307 489.292,729	64.327
5	676.508,523 489.378,631	6	676.508,813 489.397,786	19.157
8	676.515,476 489.432,239	9	676.496,008 489.420,246	22.866
11	676.479,336 489.408,876	12	676.463,291 489.393,24	22.404
14	676.426,454 489.357,339	15	676.424,673 489.355,604	2.486

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	676.566,307 489.292,729	4	676.533,634 489.358,896	73.794
6	676.508,813 489.397,786	7	676.517,828 489.411,097	16.076
9	676.496,008 489.420,246	10	676.482,402 489.411,864	15.981
12	676.463,291 489.393,24	13	676.438,776 489.369,348	34.232
15	676.424,673 489.355,604	16	676.411,724 489.342,985	18.081

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	676.411,724 489.342,985	17	676.410,817 489.342,1	1.267
19	676.385,869 489.317,787	20	676.382,703 489.314,702	4.42
22	676.339,086 489.272,195	23	676.337,905 489.270,919	1.739
25	676.310,331 489.241,109	26	676.300,445 489.230,422	14.558
28	676.280,385 489.208,736	29	676.274,973 489.202,884	7.971
31	676.245,296 489.195,13	32	676.239,004 489.193,486	6.503
34	676.214,825 489.186,107	35	676.203,077 489.182,521	12.283
37	676.198,099 489.181,002	38	676.193,537 489.179,61	4.77
40	676.174,647 489.173,845	41	676.170,266 489.173,141	4.437
43	676.140,846 489.168,41	44	676.106,287 489.162,853	35.003
46	676.098,885 489.141,574	47	676.113,252 489.100,981	43.06
49	676.163,485 489.022,342	50	676.172,717 489.003,62	20.874
52	676.197,41 488.953,261	53	676.212,771 488.916,926	39.449
55	676.227,07 488.817,688	56	676.304,03 488.818,596	76.965
58	676.339,365 488.889,704	59	676.555,661 489.210,231	386.68

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	676.410,817 489.342,1	18	676.398,08 489.329,687	17.785
20	676.382,703 489.314,702	21	676.379,632 489.311,71	4.288
23	676.337,905 489.270,919	24	676.331,707 489.264,217	9.129
26	676.300,445 489.230,422	27	676.290,312 489.219,467	14.923
29	676.274,973 489.202,884	30	676.269,275 489.201,396	5.889
32	676.239,004 489.193,486	33	676.225,137 489.189,254	14.498
35	676.203,077 489.182,521	36	676.200,442 489.181,717	2.755
38	676.193,537 489.179,61	39	676.177,969 489.174,859	16.277
41	676.170,266 489.173,141	42	676.156,986 489.171,005	13.451
44	676.106,287 489.162,853	45	676.098,007 489.157,864	9.667
47	676.113,252 489.100,981	48	676.128,845 489.076,57	28.966
50	676.172,717 489.003,62	51	676.180,78 488.981,258	23.771
53	676.212,771 488.916,926	54	676.227,516 488.844,119	74.285
56	676.304,03 488.818,596	57	676.303,741 488.889,687	71.092
59	676.555,661 489.210,231	60	676.609,852 489.169,971	67.509

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	676.398,08 489.329,687	19	676.385,869 489.317,787	17.05
21	676.379,632 489.311,71	22	676.339,086 489.272,195	56.616
24	676.331,707 489.264,217	25	676.310,331 489.241,109	31.479
27	676.290,312 489.219,467	28	676.280,385 489.208,736	14.618
30	676.269,275 489.201,396	31	676.245,296 489.195,13	24.784
33	676.225,137 489.189,254	34	676.214,825 489.186,107	10.782
36	676.200,442 489.181,717	37	676.198,099 489.181,002	2.45
39	676.177,969 489.174,859	40	676.174,647 489.173,845	3.473
42	676.156,986 489.171,005	43	676.140,846 489.168,41	16.347
45	676.098,007 489.157,864	46	676.098,885 489.141,574	16.314
48	676.128,845 489.076,57	49	676.163,485 489.022,342	64.348
51	676.180,78 488.981,258	52	676.197,41 488.953,261	32.564
54	676.227,516 488.844,119	55	676.227,07 488.817,688	26.435
57	676.303,741 488.889,687	58	676.339,365 488.889,704	35.624
60	676.609,852 489.169,971	1	676.629,235 489.186,776	25.654

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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 şi ora generării,
05/11/2026, 09:52

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

COMUNA COSMESTI	17.11.2026
FISA MIJLOCULUI FIX Nr. inventar: **10062** Nr. documentului de provenienta: **13** Valoarea de inventar: **1.001.067,90** Valoarea amortizata: **0,00** Denumirea mijlocului fix si caracteristicile tehnice:	Cont contabil: **2111.4 - Terenuri - Domeniul Privat al UAT (104)** Grupa: **7.1 Terenuri in folosinta**
TEREN EXTR COSMESTI VALE T1 P 13,15,18 S= 132743 MP	Codul de clasificare: **7.1**
Detalii: **526,588.00 MP**	Data darii in folosinta: **31.12.2011** Anul: **2011** Luna: **December**
Caracteristici:	Data amortizarii complete: Anul: Luna:
Observatii:	Durata normala de functionare: **0 luni** Cota de amortizare:

Documentul (data, felul, nr.)	Operatiune	Buc.	Pret	Valoare	Observatii
2	3	4	5	6	7
Preluare Stocuri Initiale 13/31.03.2014	Intrare in gestiune	1.00	2.522.155,20	2.522.155,20	COMUNA COSMESTI
Dif. reevaluare la 31.12.2015	Reevaluare 31.12.2015	1.00	-24.212,69	-24.212,69	Reevaluare:31.12.2015, Coef: 0.9904
	TRANSFER LA TERENURI PUBLIC CF HCL NR 43/2016	1.00	17.527,74	17.527,74	TRANSFER LA TERENURI PUBLIC (HCL NR 43/2016
Dif. reevaluare la 31.12.2018	Reevaluare 31.12.2018	1.00	151.553,34	151.553,34	Reevaluare:31.12.2018, Coef: 1.0611
Nota de Transfer intre Gestiuni 19/30.10.2019	Trasfer intre gestiuni	1.00	2.631.968,11	2.631.968,11	Transfer de la gestiunea 'TERENURI DOMENIUL PRIVAT' gestionarul 'CIOT IOAN' la gestiunea 'TERENURI DOMENIUL PRIVAT' gestionarul 'TUCHEL IANCU'
Dif. reevaluare la 31.12.2021	Reevaluare 31.12.2021	1.00	391.373,66	391.373,66	Reevaluare:31.12.2021, Coef: 1.1487
		1.00	2.255.828,24	2.255.828,24	DEZMEMBRARE LOT, HCL 15/2024
Dif. reevaluare la 31.12.2024	Reevaluare 31.12.2024	1.00	233.554,37	233.554,37	Reevaluare:31.12.2024, Coef: 1,3043

Gmail

primaria cosmesti <primaria.cosmesti@gmail.com>

Cerere de prelungire - Contract de inchiriere nr. 7113 din 21.09.2021 - HIDROCONSTRUCTIA S.A.

Sebastian Haidu <sebastian.haidu@hc.ro>
Către: "primaria.cosmesti@gmail.com" <primaria.cosmesti@gmail.com>
Cc: Anca Orzea <anca.orzea@hc.ro>

21 octombrie 2026 la 08:53

UAT COSMEȘTI Jud. GALAȚI
Str. Dumitru Dămăceanu Nr. 73
INTRARE Nr. 9350
IEȘIRE
Luna 10 Ziua 21

Stimate Domnule Primar Ion Tuchilus,

Va transmitem, in atasament, cererea HIDROCONSTRUCTIA S.A. (in reorganizare judiciara) privind prelungirea Contractului de inchiriere nr. 7113 din 21.09.2021, incheiat pentru terenul in suprafata de 20.000 mp situat in T1, Parcela 13, 15, 18, lot 2, CF 105965, comuna Cosmesti, judetul Galati, in scopul amenajarii organizarii de santier.

In temeiul art. 3 din Contract, solicitam:

1. Prelungirea perioadei initiale de inchiriere cu o perioada suplimentara de 2 ani, ca urmare a necesitatii mentinerii organizarii de santier pentru o perioada minima de 2 ani de la data cererii;

2. Reducerea suprafetei inchiriate de la 20.000 mp la 3.000 mp, in raport cu necesitatile reale actuale, amplasamentul noii suprafete urmand a fi delimitat de comun acord si individualizat printr-o schita / un plan de situatie, care va constitui anexa la actul aditional;

3. Recalcularea cuantumului chiriei, in raport cu suprafata actualizata si cu valoarea chiriei prevazuta la art. 4 din Contract, cu mentinerea mecanismului de indexare anuala prevazut prin Contract;

4. Ajustarea garantiei de buna executie, prin raportare la valoarea actualizata a chiriei lunare;

5. Mentinerea in vigoare a tuturor celorlalte prevederi ale Contractului, cu efectuarea, dupa caz, a corelarilor necesare in raport cu noul cuantum al chiriei, inclusiv in ceea ce priveste prevederile art. 11 alin. (11).

Anexat cererii va transmitem proiectul (masuratorile spatiului) care cuprinde modificarile mentionate mai sus.

Va rugam sa ne confirmati primirea prezentei si sa ne comunicati pasii urmatori in vederea analizarii cererii si semnarii actului aditional.

Multumesc,

Haidu Sebastian-Dumitru

Manager Mecanizare

HIDROCONSTRUCTIA S.A.

Calea Dorobanților, nr.103-105, sector 1, București

Mobil: +40 (728) 131 570

Mail: sebastian.haidu@hc.ro

HIDROCONSTRUCȚIA S.A.

103-105 Calea Dorobanților,
Sector 1, Cod 010561
București – România

Capital social subscris și vărsat : 133.786.440 Lei
Nr. ord. reg. com.: J1991001726404; CIF: RO1556820
www.hc.ro ; office@hc.ro
"in reorganizare judiciară", "in judicial reorganisation", "en redressement"

Telefon: +40 21 20 81 400
+40 21 20 81 411
Fax: +40 374 096 224

Catre: **UAT COMUNA COSMESTI,**
Judetul Galati

In atentia: **Domnului Primar - Ion Tuchilus**

Referitor la: **Contractul de inchiriere nr.7113 din 21.09.2021**

UAT COSMEȘTI Jud. GALAȚI
Str. Dumitru Dămăceanu, Nr.73
INTRARE Nr. 9550
IEȘIRE Luna 10 Ziua 21

Domnule Primar,

Subscrisa, **HIDROCONSTRUCTIA S.A.**, „in reorganizare judiciara", "in judicial reorganization", „en redressment", cu sediul in Municipiul Bucuresti, Calea Dorobantilor nr. 103-105, sectorul 1, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J1991001726404, avand CUI RO1556820, cont unic IBAN RO90 CECE B000 30RO N013 4654, deschis la CEC BANK SA, reprezentata legal prin Administrator Judiciar Consortiu practicienilor in insolventa format din: Musat & Asociatii Restructuring Insolvency SPRL si Infinexa Restructuring SPRL, prin Administrator Special Romenergo SRL prin Niculai Bezerghianu si prin Mihai Marin - Director General, in calitate de LOCATOR in cadrul Contractului de inchiriere nr.7113 din 21.09.2021, avand in vedere:

- Hotararea Consiliului Local al Comunei Cosmesti nr.29/22.04.2021 privind aprobarea si insusirea Raportului de evaluare nr. 128/31.03.2021, precum si aprobarea inchirierii prin licitatie publica a unei suprafete de 20.000 mp situata in T1, Parcela 13,15, 18, lot 2 Comuna Cosmesti, Galati pentru o organizarea de santier;
- Procesul verbal nr.4981 din 05.07.2021 si Raportul comisiei de evaluare nr.5031 din 07.07.2021;
- Contractul de inchiriere nr. 7113 din data de 21.09.2021, denumit in cele ce urmeaza "Contractul"; avand ca obiect folosinta terenului in suprafata de 20.000 mp, situat in T1, Parcela 13, 15, 18, lot 2, CF 105965, comuna Cosmesti, judetul Galati, in scopul amenajarii organizarii de santier, **incheiat pentru o perioada de 5 ani cu posibilitatea de prelungire**,
- Necesitatea mentinerii organizarii de santier pentru o perioada minima de 2 ani de la data prezentei;

In temeiul art 3 din Contract, solicitam:

1. Prelungirea perioadei initiale de inchiriere cu o perioada suplimentara de 2 ani;
2. Reducerea suprafetei inchiriate initial de la 20.000 mp la 3.000 mp, prin raportare la necesitatile reale actuale, urmand ca amplasamentul aferent noii suprafete sa fie delimitat de comun acord cu locatorul si individualizat printr-o schita/un plan de situatie, care va constitui anexa la actul aditional.
3. Recalcularea cuantumului chiriei, prin raportare suprafata actualizata si la valoarea chiriei prevazute la art. 4 din contract, cu mentinerea mecanismului de indexare anuala prevazut prin Contract.
4. Ajustarea garantiei de buna executie constituite prin raportare la valoarea actualizata a chiriei lunare

5. Toate celelalte prevederi ale Contractului de inchiriere nr. 7113/21.09.2021, care nu fac obiectul modificarilor convenite prin actul aditional, isi vor mentine valabilitatea si aplicabilitatea, cu efectuarea, dupa caz, a corelarilor necesare in raport cu noul cuantum al chiriei, inclusiv in ceea ce priveste prevederile art. 11 alin. (11).
6. Va inaintam anexat Actul aditional care cuprinde modificarile aratate supra.

HIDROCONSTRUCTIA S.A.,

Prin

Administrator Spe[illegible],

[illegible]ector General,

ROM[illegible]RL prin
Nicula

[illegible]Marin

Sef serviciu juridic,
Anca Orzea

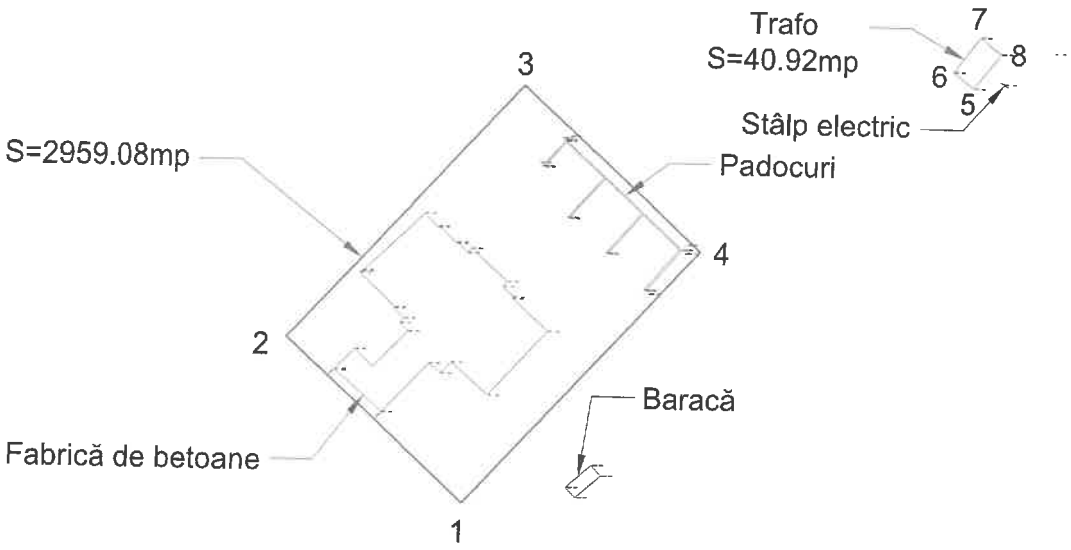
AVIZAT,

Administrator Judiciar

Musat & Asociatii Restructuring Insolvency SPRL si Infinexa Restructuring SPRL

Plan fabrică de betoane, Cosmeștii-Vale, Județul Galați
Perimetre porpuse
PLAN DE SITUAȚIE LA 06.10.2026

Scara 1:1000



Coordonate colțuri împrejmuiri		
Nr pct	Y (Est)	X (Nord)
1	676428.480	489110.525
2	676394.539	489141.098
3	676438.138	489188.961
4	676472.127	489158.441
5	676522.815	489190.060
6	676518.922	489193.089
7	676523.826	489199.637
8	676527.832	489196.536

S.C. Hidroconstrucția S.A., U.C.M. Argeș
sing. Cristian-Dragoș SURDESCU

S.C. HIDROCONSTRUCȚIA S.A.
UCM MOLDOVA BACĂU
TRARE IEȘIRE NR. 2170
07.10.2021

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 7113 din 21.09.2021

Între:

1. **COMUNA COSMEȘTI, CUI 3655943, prin PRIMARUL COMUNEI COSMEȘTI**, cu sediul în Comuna Cosmești, str.General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați, Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218, reprezentată legal prin Ion Tuchiluș – primar, cont nr. RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci, parte denumită în continuare **LOCATOR.**

si

2. **S.C. „HIDROCONSTRUCȚIA" S.A.** cu sediul în București, Calea Dorobanților, nr. 103 – 105, sector 1, România, telefon + 40.21.20.81.400, fax + 40.21.20.81.401, înregistrată la Registrul Comerțului J 40/1726/1991, CUI (CIF) RO1556820, existând și funcționând potrivit legislației statului român, reprezentată legal prin Director General – ing. Popa Eugen și Director Financiar Adjuct– ec. Birjoveanu Ioan, prin U.C.M. MOLDOVA cu sediul în Bacău, str. Izvoare, nr. 1 bis, telefon + 40.234.531.700, fax + 40.234.570.894, cont bancar RO57BRDE040SV03332430400 deschis la BRD-GSG Sucursala Bacău, reprezentată prin Director – ing. Mazare Cristinel și Sef Departament Economic – ec. Padureanu Iuliana denumită în continuare **LOCATAR.**

PREAMBUL

Avand în vedere :

- Hotărârea Consiliului local al comunei Cosmești nr. 29/22.04.2021 privind ***aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr. 128/31.03.2021, precum și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 20000 mp situat în T1, Parcela 13,15,18, lot 2, comuna Cosmești, județul Galați, pentru organizare șantier.***
- Procesul-verbal nr. 4981 din 05.07.2021 și raport comisie evaluare nr. 5031 din 07.07.2021

Părțile convin la încheierea următorului contract:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului de închiriere il constituie folosința terenului în suprafață de 20000 mp, situat T1, Parcela 13,15,18, lot 2, comuna Cosmești, județul Galați, cu destinația amenajare șantier.

Art.2. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției (contravaloarea a două chirii).

II. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Durata închirierii este de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților.

III. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4. Cuantumul chiriei pentru teren în suprafață de 20000 mp, situat în Comuna Cosmești, ***T1, Parcela 13,15,18, lot 2, CF 105965***, care face obiectul prezentului contract de închiriere este de 8900 lei/lună, stabilit prin licitația publică organizată în data de 05.07.2021, conform raport comisie de evaluare nr. 5031 din 07.07.2021

Chiria se va indexa anual cu rata inflației (în cazul în care chiria este în lei).

CONFORM
CU ORIGINALUL

IV. PLATA CHIRIEI

Art.5. Plata chiriei se va face până la data de 30/31 sau 31 martie a fiecărui an/lună , în contul RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci sau la casieria instituției.

Art.6. În caz de intarziere la plată a sumei stabilite la art. 4, se vor percepe penalitati de 1%/lună.

V. DREPTURILE ŞI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.7. a)să predea bunul pe bază de proces-verbal

b)să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c)să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere. Garanția este obligatorie şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii.

- la semnarea contractului sau în cel mult 20 zile calendaristice de la semnarea acestuia *(sub sancțiunea rezilierii de drept fără nicio altă formalitate prealabila și fără intervenția instanței de judecată, printr-o simplă notificare),* locatarul are obligatia să depună, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare Ia licitatie si contravaloarea chiriei pe doua luni, rezultata în urma adjudecarii licitatiei, garantia de buna executie a contractului, prin una dintre urmatoarele variante: prin virament, în contul comunei Cosmești nr. RO44TREZ3075006XXX000117, deschis Ia Trezoreria Tecuci sau la casieria Primăriei Cosmești.

- dacă este necesar, din suma reprezentand garantia de buna executie a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, stabilite în baza contractului de locatiune sau eventualele degradari majore ale spatiului închiriat, la încetarea contractului.

- în cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locatiunii, suma retinută cu titlu de garantie, va fi restituita integral locatarului, la cerere.

d)să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului şi destinația în care este folosit;

e)să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art.8. Locatorul are dreptul să înceteze contractul în cazul în care interesul național sau local o impun, prin denuntarea unilaterală, fără intervenția instanțelor de judecată, cu notificarea prealabilă asupra motivelor denunțării unilaterale.

VI. DREPTURILE ŞI OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art.10. Locatarul va dobândi dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi răspunderea sa, bunul care face obiectul contractului de închiriere, în scopul precizat.

Art.11. LOCATARUL se obligă:

(1)să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în contract;

(2)să asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate şi permanență a bunului închiriat;

(3)să respecte legislația în vigoare privind protecția mediului prevăzută de OUG 195/2005;

(4)să nu subînchirieze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul contractului;

(5)sa plateasca c.valoarea chiriei la termenele stabilite prin contract;

(6)la sfârşitul contractului de închiriere se restituie bunul închiriat aşa cum a fost preluat.

(7) pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

CONFORM CU ORIGINALUL

(8)să constituie garanţie de bună execuţie la nivelul contravalorii a două chirii, prin una dintre urmatoarele variante:

- prin virament, în contul Comunei Cosmeşti nr. RO44TREZ3075006XXX000117, deschis la Trezoreria Tecuci

- la casieria Primăriei Cosmeşti.

Garanţia de buna execuţie a contractului a fost constituită cu chitanţa nr. ..... în sumă de ..... lei/ OP nr...../.....

(9)dacă este necesar, din suma reprezentând garanţia de bună execuţie a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, stabilite în baza contractului de locaţiune sau eventualele degradări majore ale spaţiului închiriat sau a bunurilor publice pe care le traversează pentru efectuarea contractului, la încetarea contractului.

(10)în cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locaţiunii, suma reţinută cu titlu de garanţie va fi restituită integral locatarului, la cerere.

(11)în situaţia denunţării contractului de către locatar, înainte de expirarea termenului, locatarul este obligat la plata unor despăgubiri în cuantum de 30% din valoarea contractului.

(12)să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;

(13)să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

(14)neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată, referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul locatorului la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia în termen de 10 zile.

(15) Locatarul este obligat să asigure mentenanţa drumurilor comunale pe care le traversează şi să respecte marcajele de limitare de viteză şi tonaj existente.

(16) Locatarul are obligatia de a obtine toate avizele şi autorizaţiile necesare şi de a respecta legislatia în vigoare privind protecţia mediului şi normele PSI pe toată durata contractului de închiriere.

(17) Locatarul este obligat, pe toata durata închirierii, sa nu utilizeze bunul închiriat pentru depozitarea deşeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din constructii, din toaletarea pomilor sau curatarea şi întretinerea spaţiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de directiile sanitar-veterinare sau de autoritatile de mediu, precum şi a deşeurilor de orice natura.

(18) are obligaţia îmbunătăţirii climatului rural, înfrumuseţarea şi protecţia peisajului şi a mediului, menţinerea curăţeniei stradale.

(19) în scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării unor eventuale lucrări de construcţii, locatarul se va adresa autorităţii locale, autorităţii de mediu, şi altorautorităţi cu expertiză în domeniu, etc.tc

(20) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică sau privată prin faptele şi actele juridice săvârşite ;

(21) să declare suprafaţa închiriată la biroul venituri al Primariei Cosmeşti în vederea achitării impozitului pe terenul inchiriat conform Legii nr.227/2015-Cod fiscal, cu modificările şi completările ulterioare.

CONFORM
CU ORIGINALUL

3

(22) Nerespectarea clauzelor anterioare duce la încălcarea obiectului contractului şi ca urmare contractul va înceta, fara nici o alta formalitate prealabila şi fara interventia instantei de judecata, în baza unei notificari transmise de catre locator. In acest sens, încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmand ca pe cheltuiala locatarului sa se aduca imobilul închiriat la starea initiala, în care a fost predat.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. Prezentul contract de închiriere înceteaza de plin drept, fără a mai fi necesară intervenţia instanţei, în cazul în care una din părţi, căreia i s-a adus la cunoştinţă în termen de 15 zile, nu şi-a executat ori îşi execută în mod necorespunzător oricare din obligaţiile asumate prin prezentul contract.

Art.13. Pentru neexecutarea ori executarea necorespunzătoare a obligaţiilor contractuale, părţile datorează despăgubiri, conform Caietului de sarcini.

Art.14. Forţa majoră exonerează de răspundere partea care o invocă.

Art.15. Consiliul Local al Comunei Cosmeşti îşi rezervă dreptul ca în situaţii justificate de interesul public local să preia terenul şi înainte de expirarea termenului prevăzut în contract, LOCATARUL urmând a fi notificat cu 30 de zile înainte.

Art.16. În afara acestor excepţii contractul de închiriere se poate rezilia numai cu acordul părţilor.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi 21.09.2021, în 3(trei) exemplare, unul pentru locatar şi două pentru locator, toate având aceeaşi valoare juridică.

LOCATOR,

COMUNA COSMEŞTI

PRIMAR,
Ing. Ion Tuchiluş

LOCATAR,

SC HIDROCONSTRUCŢIA SA

DIRE[illegible]
Ing. Mazar[illegible]

SEF DEPARTAMENT EC[illegible]NOMIC
Ec. Padureanu Iuli[illegible]

SEF DEPARTA[illegible] ACHIZITII
Ing. M[illegible]

CONFORM
CU ORIGINALUL

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
COMUNA COSMESTI
PRIMAR

Str. G-ral Dumitru Dămăceanu nr. 73:
Cosmeşti; cod postal 807085;
Tel:0236336227; Fax: 0236336218
e-mail: primaria.cosmesti@gmail.com
Web-site: www.primaria-cosmesti.ro

Nr. REP136/16.11.2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind: ***aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr. 26154.2/16.11.2026, precum și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 14665 mp situat în T25, Parcela 116,117,118, CF 107096, comuna Cosmești, județul Galați;***

Iniţiator: ing. Ion Tuchiluş, Primarul comunei Cosmeşti, judetul Galati,
Proiect de hotărâre înregistrat la nr. REP136/16.11.2026;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 121 alin. (1) şi alin. (2) din Constituţia României, republicată;
- art. 7, alin. (2), art. 1777-1850 din Codul civil, adoptat prin Legea 287/2009, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- art.129, alin(2), lit.c), alin. (5), lit. b) art. 285, art. 287, art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de:

- Raportul de evaluare nr. 26154.2/16.11.2026, efectuat de evaluator ANEVAR Amariței Mirela;
- Proiectul de hotărâre şi Referatul de aprobare a primarului comunei Cosmesti, în calitatea sa de iniţiator, înregistrat sub nr. REP136/16.11.2026, respectiv 10906/16.11.2026;
- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cosmesti, înregistrat sub nr. 11063/19.11.2026;
- Raportul de avizare al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cosmesti,
- Solicitarea SC Tehnostrade SRL -firma care execută lucrarea de utilitate publică şi interes național „Pod nou peste Siret la Cosmeşti", de a i se închiria o suprafață de teren în promiximitatea șantierului pentru acoperirea necesarului de material de umplutură indispensabil pentru execuția lucrărilor, înregistrată sub nr. 10827/12.11.2026.

În temeiul art. 139, alin. (2) şi cel al art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEŞTI, întrunit în şedinţă ordinară în data de ....., adoptă prezenta HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă şi se însuşeşte Raportul de evaluare nr. **26154.2/16.11.2026** efectuat de evaluator ANEVAR Amariței Mirela, **anexa nr. 1** la prezenta și parte integrantă a sa.

Art.2. Se aprobă închirierea prin licitație publică a unei suprafețe delimitate conform Planului de situație **anexa nr. 2** la prezenta și parte integrantă a sa, pentru suprafața de 14665 mp teren, din totalul de 41479 mp aflat în domeniul privat al comunei Cosmești, poziția 37, identificat prin CF 107096, situat în T 25, P 116,117,118, având valoare de

inventar 26.589,59 lei, cu destinația deservire necesități curente aferente execuției lucrărilor, pe o durată de 2 ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, în caz de nefinalizare a lucrărilor proiectului propus.

Art.3. Se aprobă **prețul minim** al închirierii, de pornire la licitație, în cuantum de **0,693 lei/mp/lună**, respectiv **0,1296 euro/mp/lună**.

Art.4. Se aprobă desfășurarea procedurii de închiriere conform prevederilor Codului administrativ - articolele 332-348-, aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările ulterioare.

Art.5. Se aprobă documentația licitației publice cu oferta în plic, pentru închirierea terenului cu suprafața de 14665 mp, CF 107096, situat în T 25, Parcela 116,117,118, comuna Cosmești, județul Galați, cu destinația deservire necesități curente aferente execuției lucrărilor, după cum urmează:

1. Caiet de sarcini – Anexa nr. 3 la prezenta și parte integrantă a sa;

2. Fișa de date a procedurii – Anexa nr. 4 la prezenta și parte integrantă a sa;

3. Contractul cadru de închiriere – Anexa nr. 5 la prezenta și parte integrantă a sa;

4. Declarație de participare la licitație- Anexa nr. 6 la prezenta și parte integrantă a sa.

Art.6. Se numește .....consilier local, din partea Consiliului Local, pentru a face parte din Comisia de licitație.

Art.7. Primarul comunei Cosmeşti va dispune componența Comisiei de licitație prin dispoziție și va duce la îndeplinire prezenta prin aparatul de specialitate și comisia desemnată.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului Galaţi, Primarului comunei Cosmeşti, Serviciului financiar contabil şi administrativ, Compartimentului Achiziții publice, Comisiei de licitație pe care o va desemna primarul prin act administrativ şi va fi afişată pe pagina web a instituţiei, la rubrica dedicată Hotărârilor, de către secretarul general al comunei.

Primar, ing. Ion Tuchiluș

Exemplar 1/3

RAPORT DE EVALUARE

26154.2/16.11.2026

Teren extravilan cu suprafata de 43.312 mp, numar cadastral 107096(carte funciara 107096 Cosmesti), categorie de folosinta arabil, situat în Cosmești, tarla 25, parcela 116, 117, 118, jud. Galati

Proprietar: **COMUNA COSMEȘTI DOMENIUL PRIVAT**

Solicitant raport de evaluare: **COMUNA COSMEȘTI**

Destinatar raport de evaluare: **COMUNA COSMEȘTI**

Valoarea estimată: Chiria de piață unitară exprimată în lei/mp/lună și euro/mp/lună

Scopul raportului de evaluare: Informarea beneficiarului asupra valorii chiriei de piață unitare exprimată în lei/mp/lună și euro/mp/lună pentru suprafețele de teren disponibile pentru închiriere, neafectate de suprapunerile și restricțiile menționate în cartea funciară

Evaluator: AMARIȚEI MIRELA

Legitimație ANEVAR 10111 valabilă 2026

Telefon: 0749167420

E-mail: mirelaamaritei@yahoo.com

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare vor fi utilizate doar de destinatarul raportului, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate, nu vor fi transmise unor terți decât în realizarea scopului pentru care a fost întocmit raportul de evaluare.

CĂTRE: - COMUNA COSMEȘTI

Prezentul raport de evaluare se referă la :

Teren extravilan cu suprafata de 43.312 mp, numar cadastral 107096(carte funciara 107096 Cosmesti), categorie de folosinta arabil, situat în Cosmești, tarla 25, parcela 116, 117, 118, jud. Galati

Imobilul este evaluat în următoarele ipoteze : că este liber de sarcini, că documentele puse la dispoziția evaluatorului sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare, că este un teren liber.

Prezenta scrisoare însoțeste raportul de evaluare.

Scopul evaluării este Informarea beneficiarului asupra valorii chiriei de piață unitare exprimată în lei/mp/lună și euro/mp/lună pentru suprafețele de teren disponibile pentru închiriere, neafectate de suprapunerile și restricțiile menționate în cartea funciară .

Data la care este valabilă valoarea estimată este 16.11.2026.

Opinia evaluatorului referitoare la Chiria de piață, ținând seama de ipotezele si condițiile limitative prezentate în raport este:

Chiria de piață unitară pentru închirierea unor suprafețe distincte, delimitate în cadrul terenului extravilan cu suprafața de 43.312 mp, număr cadastral 107096(carte funciară 107096 Cosmești) situat în Cosmești, tarla 25, parcela 116, 117, 118 , jud. Galați este :

0,693 LEI/MP/LUNĂ respectiv 0,1296 EURO/MP/LUNĂ

Curs euro 1 Euro=5,3494 lei
Valorile nu contin T.V.A.

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza standardelor în vigoare, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din Romania).

Cu respect,
Amariței Mirela
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializare EPI

CUPRINS:

1. Evaluator
2. Solicitant
3. Destinatar raport
4. Proprietatea evaluată
5. Data evaluării
6. Baza evaluării
7. Declararea valorii
8. Certificare
9. Premisele evaluarii. Ipoteze și condiții limitative
10. Clauza de nepublicare
11. Date privind proprietatea evaluată
12. Descrierea proprietății imobiliare
13. Analiza pieței imobiliare
14. Evaluarea proprietății
15. Opinia evaluatorului

ANEXE:
Anexa nr. 1 – Fotografii
Anexa nr. 2 – Informații din piață
Anexa nr. 3 – Documente ale imobilului

Numar total de file- 32

1. **Evaluator:** Amariței Mirela

Legitimație:	10111, valabilă 2026
Adresa:	str. 13 Septembrie, nr. 16A, Tecuci, jud. Galati
Telefon:	0749167420
E-mail:	mirelaamaritei@yahoo.com

2. **Solicitant raport de evaluare**: COMUNA COSMEȘTI

3. **Destinatar raport de evaluare**: COMUNA COSMEȘTI

4. **Imobilul care face obiectul raportului de evaluare**:

Teren extravilan cu suprafata de 43.312 mp, numar cadastral 107096(carte funciara 107096 Cosmesti), categorie de folosinta arabil, situat în Cosmești, tarla 25, parcela 116, 117, 118, jud. Galati

Proprietar: COMUNA COSMEȘTI DOMENIUL PRIVAT

Adresa imobilului: Cosmești, tarla 25, parcela 116, 117, 118, jud. Galati

Intabulare:

Teren extravilan cu suprafața de 43.312 mp, număr cadastral 107096 (carte funciară 107096 Cosmești)

5. **Data evaluării**: 16.11.2026

6. **Baza evaluării**:

Scopul evaluării

Scopul evaluării este Informarea beneficiarului asupra valorii chiriei de piață unitare exprimată în lei/mp/lună și euro/mp/lună pentru suprafețele de teren disponibile pentru închiriere, neafectate de suprapunerile și restricțiile menționate în cartea funciară

Imobilul evaluat :

- Este identificat în mod clar și situat în com. Cosmești, jud. Galați.
- Este fără restricții de formă și dimensiune de care să aibă cunostință evaluatorul, de calitatea imobilelor vecine, putându-se proceda la estimarea unei valori utilizabile pentru scopul exprimat

S-au avut in vedere instrucțiunile recomandate de standardele de evaluare ANEVAR.

În ipotezele de mai sus, se va putea estima o **valoare de piață** a imobilului, așa cum este definită de standardul SEV 102 – Tipuri ale valorii.

Definiția chiriei de piață:

"Chiria de piaţă este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

S-au respectat următoarele Standarde de Evaluare ANEVAR:

- SEV 100- Cadrul general al evaluării
- SEV 101- Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102- Tipuri ale valorii
- SEV 103- Abordări în evaluare
- SEV 104- Informaţii şi date de intrare
- SEV 106- Documentare și raportare
- GEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

Data de referinta: 16.11.2026

Data inspectiei: 16.11.2026

Curs schimb valutar: 1 euro = 5,3494 lei

7. Declararea valorii

Chiria de piață unitară pentru închirierea unor suprafețe distincte, delimitate în cadrul terenului extravilan cu suprafața de 43.312 mp, număr cadastral 107096(carte funciară 107096 Cosmești) situat în Cosmești, tarla 25, parcela 116, 117, 118 , jud. Galați este :

0,693 LEI/MP/LUNĂ respectiv

0,1296 EURO/MP/LUNĂ

Curs euro 1 Euro=5,3494 lei

Valorile nu contin T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi platită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)
- valoarea estimată se referă la o proprietate liberă de sarcini;
- valoarea este valabilă numai pentru destinatia precizată în raport;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind Chiria de piață a imobilului;

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

8. Certificare

Subsemnata, Amariței Mirela, evaluator autorizat ANEVAR EPI, m-am deplasat la imobilul care face obiectul raportului de evaluare însoțită de reprezentantul solicitantul raportului de evaluare doamna Cristina Zaharia, în vederea inspectării imobilelor.

Subsemnata, Amariței Mirela, evaluator autorizat ANEVAR EPI, precizez următoarele :

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă față de proprietatea care face obiectul acestui raport, nu am niciun interes personal
- contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-au făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit;
- raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interes față de beneficiar
- certific faptul că inspecția proprietății imobiliare care face obiectul raportului a fost efectuată personal de către evaluator;
- certificăm faptul că inspecția proprietății imobiliare care face obiectul raportului a fost efectuată personal de către evaluator în prezența reprezentantului solicitantului.
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier judiciar și nu am suferit condamnări

9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare;
- Raportul de evaluare s-a întocmit în ipoteza că imobilul este liber de sarcini și că informațiile înscrise în extrasul de carte funciară sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare.
- Raportul de evaluare s-a întocmit în ipoteza că nu sunt restricții urbanistice
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Suprafețele aferente proprietății au fost luate în calcul în baza informațiilor furnizate de documentele ce le-a avut la dispoziție evaluatorul, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activității de decontaminare nu afectează valoarea;
- Situația actuală a imobilului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului de valori selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Datele și informațiile referitoare la imobil utilizate de către evaluator în estimarea valorii, au fost puse la dispoziție de către proprietar, corectitudinea și precizia acestora fiind responsabilitatea proprietarului, putând exista și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;

Condiții limitative

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părțile sale (în special concluzii referitor la alte valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afară de cazul în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

- Raportul de evaluare este valabil atâta timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale; în caz contrar este necesară reevaluarea proprietății imobiliare;
- În cazul apariției unor fluctuații semnificative în evoluția pieței financiare se impune reevaluarea proprietății imobiliare;
- Modificarea ipotezelor și condițiilor limitative impune reevaluarea proprietății imobiliare;

10. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial și este destinat numai scopului pentru care a fost întocmit și numai pentru uzul solicitantului menționat la punctul 2 și a destinatarului menționat la punctul 3 din prezentul raport.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare vor fi utilizate doar de destinatarul raportului, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate, nu vor fi transmise unor terți decât în realizarea scopului pentru care a fost întocmit raportul de evaluare.

11. Date privind proprietatea evaluata

Documente primite de evaluator:

- extras carte funciară 107096 Cosmești- număr cerere 40119/05.11.2026

Situația actuală a imobilului: în proprietatea Comunei Cosmești Domeniul Privat

Descrierea imobilului evaluat

Teren extravilan cu suprafata de 43.312 mp, numar cadastral 107096(carte funciara 107096 Cosmesti), categorie de folosinta arabil, situat în Cosmești, tarla 25, parcela 116, 117, 118, jud. Galati. Terenul este neutilizat în scop de pășune.
Pe teren este edificată o platformă de colectare a gunoiului de grajd care nu face obiectul prezentului raport de evaluare. Raportul de evaluare este realizat în ipoteza: construcțiile aflate pe teren nu fac obiectul raportului de evaluare. Raportul de evaluare este întocmit în ipoteza că terenul este liber.

12. Analiza pieței imobiliare

Imobilul evaluat face parte din categoria terenurilor extravilane situate în comuna Cosmești, județul Galați. Piața specifică acestui tip de proprietăți este influențată de amplasarea terenurilor, caracteristicile fizice și calitative ale solului, accesibilitatea, categoria de folosință, suprafața disponibilă și posibilitățile de utilizare.

Terenurile agricole extravilane pot face obiectul contractelor de închiriere, cererea fiind determinată atât de interesul persoanelor fizice, cât mai ales al

persoanelor juridice care desfășoară activități economice și au nevoie de suprafețe de teren pentru utilizări temporare, agricole sau pentru alte activități compatibile cu reglementările legale și urbanistice aplicabile.

În cazul proprietății analizate, un element particular îl reprezintă intenția proprietarului de a închiria numai anumite suprafețe distincte, delimitate în cadrul terenului cu suprafața totală de 132.743 mp, și nu întreaga proprietate. Prin urmare, analiza pieței are în vedere atât închirierea terenurilor extravilane agricole, cât și cererea pentru suprafețe individualizate, de dimensiuni variabile, destinate unor utilizări specifice.

Piața închirierii terenurilor extravilane din zona comunei Cosmești, județul Galați, este caracterizată prin:
- existența unor terenuri agricole disponibile pentru închiriere, cu suprafețe și caracteristici diferite;
- variații ale nivelului chiriilor solicitate, în funcție de amplasare, suprafață, categoria de folosință și caracteristicile terenului;
- influența accesului la teren și a posibilității de utilizare efectivă asupra atractivității acestuia;
- importanța caracteristicilor fizice și calitative ale solului, precum și a gradului de amenajare a terenului;
- diferențe între nivelul chiriilor aferente terenurilor destinate exploatării agricole și cele aferente terenurilor utilizate în alte scopuri;
- influența duratei contractului de închiriere, a condițiilor contractuale și a destinației pentru care terenul este solicitat.

Cererea pentru închirierea terenurilor extravilane este determinată de necesitățile utilizatorilor de a obține dreptul de folosință asupra unor suprafețe de teren, fără a fi necesară achiziționarea acestora. În funcție de destinația urmărită, interesul potențialilor chiriași poate viza suprafețe mai mari sau suprafețe distincte, delimitate în cadrul unor proprietăți cu întindere considerabilă.

Oferta este reprezentată de terenurile disponibile pentru închiriere și de condițiile în care proprietarii sunt dispuși să acorde dreptul de folosință.

Evaluarea imobilului

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR și Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS), cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea care este:
- posibilă din punct de vedere fizic;
- permisă din punct de vedere legal;
- fezabilă din punct de vedere financiar;
- maxim productivă dintre utilizările fezabile.

Imobilul evaluat este un teren extravilan situat în comuna Cosmeşti, judeţul Galaţi. Beneficiarul intenţionează să închirieze numai anumite porţiuni distincte din suprafaţa totală a terenului, delimitate în funcţie de necesităţile de utilizare.
Din punct de vedere fizic, caracteristicile terenului, amplasamentul şi configuraţia acestuia permit utilizarea unor porţiuni distincte în scopuri specifice activităţilor economice, în funcţie de suprafaţa necesară şi de condiţiile concrete de acces şi exploatare.
Din punct de vedere legal, utilizarea este condiţionată de respectarea reglementărilor aplicabile terenurilor situate în extravilan, a categoriei de folosinţă, a eventualelor restricţii şi interdicţii legale, precum şi a condiţiilor privind autorizarea activităţilor desfăşurate.
Din punct de vedere financiar, închirierea unor suprafeţe delimitate este considerată fezabilă, în condiţiile existenţei unei cereri de piaţă pentru utilizări temporare sau economice ale terenurilor extravilane şi ale posibilităţii obţinerii unui venit din exploatarea acestora.
Având în vedere caracteristicile imobilului şi intenţia beneficiarului de a închiria numai porţiuni distincte din teren, evaluatorul apreciază că utilizarea adecvată este cea pentru activităţi economice compatibile cu regimul juridic şi caracteristicile fizice ale terenului, inclusiv pentru organizare de şantier sau alte utilizări similare, în măsura în care acestea sunt permise de legislaţia aplicabilă.
Prin urmare, cea mai bună utilizare este considerată utilizarea în scopuri economice compatibile cu statutul de teren extravilan, prin închirierea unor suprafeţe distincte, delimitate în cadrul proprietăţii, sub rezerva respectării condiţiilor legale şi a restricţiilor aplicabile.

ABORDAREA PRIN PIAŢĂ

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vânzărilor (piaţa), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare.
Metoda comparaţiilor directe este o metodă globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată şi preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, preţurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.
Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare şi parţial de la instituţiile şi persoanele direct implicate în tranzacţii.
Au fost selectate trei oferte comparabile cu caracteristici apropiate de cele ale terenului evaluat.
Abordarea prin comparaţia vânzărilor utilizează raţionamentul prin care estimarea valorii se face prin compararea preţurilor proprietăţilor imobiliare similare cu

proprietatea de evaluat şi corectarea acestor preţuri în funcţie de caracteristicile proprietăţilor.
Premisa majoră a metodei comparaţiei este aceea că chiria de piaţă a unei proprietăţi imobiliare se află în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.
Metoda îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, adică se axează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţile imobiliare tranzacţionate.
Abordarea prin comparaţia vânzărilor este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii atunci când există suficiente informaţii disponibile despre proprietăţi.
Informaţiile despre vânzări sunt analizate în funcţie de elementele de comparaţie.
Elementele de comparație identifică acele caracteristici specifice ale proprietăților și tranzacțiilor care pot explica diferențele. Analiza de piață identifică, în special, elementele care sunt mai sensibile. În analiza vânzărilor comparabile elemente de comparație considerate ca fiind de bază sunt următoarele:

- *Drepturile de proprietate transmise*. Este esențială o identificare precisă a drepturilor de proprietate transmise în fiecare tranzacție comparabilă, deoarece prețul de tranzacție se bazează întotdeauna pe dreptul de proprietate transmis.

- *Restricții legale*. Se stabilește dacă există vreo restricție de vânzare și construire imediate sau de perspectivă stabilite de autoritățile naționale sau locale.

- *Condițiile de finanțare*. Tipurile și condițiile aranjamentelor financiare în orice tranzacție ar trebui sa fie pe deplin înțelese, analizate și luate în considerare, deoarece diferitele aranjamente financiare pot face ca prețul plătit pentru o proprietate să fie diferit de cel plătit pentru o proprietate identica

- *Condițiile de vanzare*. În multe situații, motivația specială a părților dintr-o tranzacție poate afecta prețurile plătite și chiar să genereze unele tranzacții de natură diferită de condițiile de piață.

- *Cheltuielile imediate după cumparare* sunt cheltuielile care ar trebui realizate după achiziționarea proprietății și pe care un cumpărător avizat le poate negocia în pretul de achiziție.

- *Condițiile de piață*. Condițiile de piață la data vânzării proprietății comparabile pot fi diferite de cele de la data evaluării. Factorii care influențează condițiile de piață includ aprecierea sau deprecierea rapidă a valorilor proprietății, schimbări în legislația impozitării, restricții de construire sau stopări ale acesteia, etc.

- *Localizarea.* Ar trebui comparate localizările proprietăților comparabile și ale proprietății de evaluat, pentru a stabili dacă localizarea și vecinătățile influențează prețurile plătite.

- *Caracteristicile fizice.* Atribute cum ar fi dimensiunea, deschiderea, forma terenului sunt descrise și analizate de către evaluator. Dacă caracteristicile fizice ale unei proprietăți comparabile sunt diferite față de cele ale proprietății evaluate, fiecare dintre diferențe ar trebui luată în considerare, iar evaluatorul trebuie să facă ajustarea corespunzătoare impactului acestora asupra diferențelor în valoare.

- *Caracteristicile economice.* Pentru analiza proprietăților generatoare de venit se utilizează indicatori cum ar fi: venitul, cheltuielile de exploatare, clauzele de închiriere/arendare.

- *Utilități disponibile.* Sunt importante deoarece lipsa sau existenta lor pot influenta valoarea terenului.

- *Utilizarea.* Zonarea și alte restricții sau limitări influențează utilizarea proprietății. Dacă există o diferență între utilizarea existentă sau între *cea mai bună utilizare* a unei proprietăți comparabile și cea a proprietății evaluate, ar trebui luat în considerare, cu multă atenție, impactul acestei diferențe asupra valorii. În general, în analiza comparativă ar trebui utilizate numai proprietățile care au *cele mai bune utilizari* identice sau similare.

Din analiza efectuată de evaluator și din observațiile făcute în capitolul "Analiza pieței imobiliare" rezultă că pe piața specifică proprietății imobiliare evaluate nu au fost efectuate în ultima perioadă de timp destule tranzacții de aceea evaluatorul a utilizat pentru comparații ofertele de vânzare ale proprietăților asemănătoare.

Această metodă consideră că terenul este liber. Se compară terenul proprietății evaluate cu terenuri similare, se analizează prețurile pentru terenuri similare.

Din informațiile de pe piață cu privire la tranzacții similare, care s-au efectuat în intervale de timp relativ apropiate și din anunțurile publicitare în vigoare, au fost selecționate 3 proprietăți asemănătoare cu cea evaluată.

Comparabilele sunt prezentate în anexă și analizate în tabelul următor:

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
		A	B	C
Tipul comparabilei		contract de închiriere încheiat în 21.09.2021	contract de închiriere încheiat în 2022 în euro	oferta
Drepturi transmise:	drept de folosință pe perioada contractuală	drept de folosință pe perioada contractuală	drept de folosință pe perioada contractuală	drept de folosință pe perioada contractuală
Restricții legale	fără restricții legale pentru suprafețele de teren disponibile pentru închiriere(care nu sunt afectate de suprapunerile si restrictiile mentionate in cartea funciara)	fără	fără	fără
Condiții de finațare	normale	normale	similare	similare
Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale
Condiţiile pieței:	prezent	20-sept.-26	prezent	prezent
Localizare:	com. Cosmești, tarla 25, parcela 116, 117, 118, jud. Galați	com. Cosmești, Tarla 1, parcela 13,15,18, lot 2 jud.	piata Matca, comuna Matca, judelul Galati, T44/18, P411/609	Cosmești, jud. Galati, zona stație Nelu Gălbenuș
Caracteristici fizice	teren liber	teren liber	Galati, T44l 18, P41 l 1609 .	teren liber
Suprafaţa (mp):	43.312	20.000	73	24.000
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Posibilități de irigare/ utilități	fără	similar	similar	similar
Zonare:	extravilan	extravilan	intravilan	extravilan
Cea mai bună utilizare:	nerezidențial	nerezidențial	nerezidențial	nerezidențial
Preț închiriere (lei/lună/teren) la data incheierii contractului		8.900	2.485,49	
Preț închiriere (lei/ha/lună) la data incheierii contractului				1.500
Preț închiriere (lei/mp/lună) la data incheierii contractului, respectiv la data ofertei, după caz		0,445	34,048	0,150

Grila de calcul:

Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare		com. Cosmești, Tarla 1, parcela 13,15,18, lot 2 jud. Galați	piața Matca, comuna Matca, judelul Galati, T44/18, P411/609	Cosmești, jud. Galati, zona stație Nelu Gălbenuș

Data	prezent	sept.26	prezent	prezent
Suprafaţa [mp]	43.312	20.000	73	24.000
Preţ închiriere (lei/mp/lună) la data incheierii contractului, respectiv la data ofertei, după caz		0,445	34,048	0,150
Tipul comparabilei		contract de închiriere încheiat în 21.09.2021	contract de închiriere încheiat în 2022 în euro	oferta
IPC (calculat conform Institutului National de Statistica- http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipca1&lang=ro) sau procent negociere, după caz		155,83	0,00	-10%
Preţ închiriere (lei/mp/lună) actualizat		0,693	34,048	0,135
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi transmise	drept de folosinţă pe perioada contractuală	drept de folosinţă pe perioada contractuală	drept de folosinţă pe perioada contractuală	drept de folosinţă pe perioada contractuală
Ajustare procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		0	0	0
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	34,048	0,135
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale	fara	fără	fără	fără
Ajustarea unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totală pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0	0	0
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	34,048	0,135
CONDIŢII DE FINANŢARE				
Condiţii de finanţare	normale	normale	similare	similare
Ajustarea unitara sau procentuala				
Ajustare totală pentru finanţare		0	0	0
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	34,048	0,135
CONDIŢII DE INCHIRIERE				
Condiţii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
Ajustarea unitara sau procentuala				

Ajustare totală pentru condiţii de vânzare		0	0	0
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	34,048	0,135
CONDIŢII DE PIAŢĂ				
Condiţii ale pieţei	prezent	20-sept.-26	prezent	prezent
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru condiţii ale pieţei		0	0	0
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	34,048	0,135
LOCALIZARE	com. Cosmești, tarla 25, parcela 116, 117, 118, jud. Galați	com. Cosmești, Tarla 1, parcela 13,15,18, lot 2 jud. Galați	piata Matca, comuna Matca, judelul Galati, T44/18, P411/609	Cosmești, jud. Galati, zona stație Nelu Gălbenuș
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	-65%	-20%
Ajustare totală pentru localizare		0,000	-22,131	-0,027
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	11,917	0,108
CARACTERISTICI FIZICE	teren liber	teren liber	Galati, T44l 18, P41 I 1609 .	teren liber
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru topografie (planeitate)		0	0	0
Preţ inchiriere ajustat (lei/mp/lună)		0,693	11,917	0,108
Posibilități de irigare/ utilități	fără	similar	similar	similar
Ajustare procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru utilităţi disponibile		0	0	0
Preţ ajustat (lei/mp/lună)		0,693	11,917	0,108
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa		extravilan	intravilan	extravilan
Ajustare procentuală		0%	-92%	0%
Ajustare totală pentru zonare		0	-11	0

Preț ajustat (lei/mp/lună)		0,693	0,953	0,108
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	nerezidențial	nerezidențial	nerezidențial	nerezidențial
Ajustare procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Cea mai bună utilizare		0	0	0
Preț ajustat		0,693	0,953	0,108
Preț ajustat (lei/mp/lună)		**0,693**	**0,953**	**0,108**
Ajustare totală netă	(absolut)	0,000	-33,094	-0,027
	(procentual)	0%	-97%	-20%
Ajustare totală brută	(absolut)	0,000	33,094	0,027
	(procentual)	0%	97%	20%
Valoare estimată(lei/mp/lună)	**0,693**			
Curs euro la 16.11.2026	**5,3494**			
Valoare estimată(euro/mp/lună)	**0,1296**			

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect asupra prețului căreia s-a efectuat cea mai mică ajustare brută absolută, în acest caz comparabila 1.
https://www.cursbnr.ro/curs-bnr-azi


cursbnr.ro/curs-bnr-azi

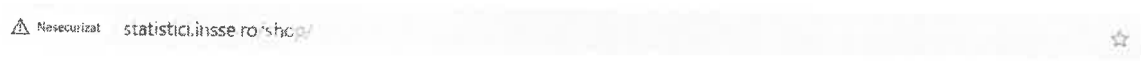
Curs Bnr Azi, 19 octombrie 2026

Cursul bnr de azi a fost actualizat in jurul orei 13:00. Cursul comunicat astăzi (19 octombrie 2026) este, de obicei, folosit pentru ziua următoare.

Simbol	Denumire	19.10.2026	
EUR	Euro	5.3272	-0.0096

Actualizare preț închiriere comparabila 1

http://statistici.insse.ro/shop/


Nesecurizat statistici.insse.ro/shop/

INSTITUTUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ

Bd. Libertății 16, București Sector 5, ROMÂNIA
Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro
Diseminare: Tel. 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)
2026 - Octombrie	2021 - Septembrie	155,83

Imprimare rezultate

Salvare in format Excel

13. Opinia evaluatorului

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării .

Valoarea obținută cu ajutorul **abordării prin piață** este aleasă ca valoare estimată a imobilului pentru că reflectă cel mai bine realitatea din piața imobiliară locală prin utilizarea de informații (comparabile) de pe piața locală și împrejurimi.

Chiria de piață unitară pentru închirierea unor suprafețe distincte, delimitate în cadrul terenului extravilan cu suprafața de 43.312 mp, număr cadastral 107096(carte funciară 107096 Cosmești) situat în Cosmești, tarla 25, parcela 116, 117, 118 , jud. Galați este : 0,693 LEI/MP/LUNĂ respectiv 0,1296 EURO/MP/LUNĂ

Curs euro 1 Euro=5,3494 lei
Valorile nu conțin TVA

Valoarea propusă este o estimare făcută de evaluator bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.
Prețul obținut în urma vânzării bunului mobil, cel rezultat din tranzacția efectivă, poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factori necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare și de vânzare, climatul negocierii, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, etc) precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii.
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Opinia evaluatorului privind chiria de piață s-a sprijinit pe următoarele argumente și considerente:

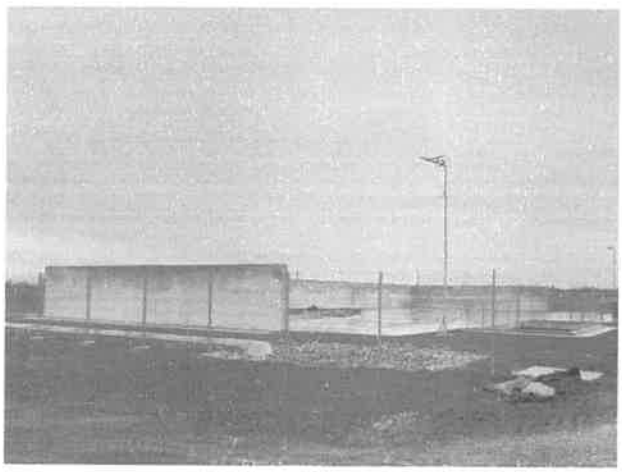
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în acest raport și este valabilă la data evaluării
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare
- valoarea estimată nu contine TVA

Întocmit
Amariței Mirela
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializare EPI

Anexa nr. 1 – Fotografii
Imobil și împrejurimi








Anexa 2- Informații din piață

Comparabila 1

HIDROCONSTRUCȚIA S.A.
U.C.M. MOLDOVA BACĂU
Nr. 7113
05.10.2021

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 7113 din 21.09.2021

Între:

1. **COMUNA COSMEȘTI, CUI 3655943, prin PRIMARUL COMUNEI COSMEȘTI,** cu sediul în Comuna Cosmești, str.General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați, Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218, reprezentată legal prin Ion Tuchiluș – primar, cont nr. RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci, parte denumită în continuare **LOCATOR.**

si

2. **S.C. „HIDROCONSTRUCȚIA" S.A.** cu sediul în București, Calea Dorobanților, nr. 103 – 105, sector 1, România, telefon + 40.21.20.81.400, fax + 40.21.20.81.401, înregistrată la Registrul Comerțului J 40/1726/1991, CUI (CIF) RO1556820, existând și funcționând potrivit legislației statului român, reprezentată legal prin Director General – ing. Popa Eugen și Director Financiar Adjuct– ec. Bîrjoveanu Ioan, prin U.C.M. MOLDOVA cu sediul în Bacău, str. Izvoare, nr. 1 bis, telefon + 40.234.531.700, fax + 40.234.570.894, cont bancar RO57BRDE040SV03332430400 deschis la BRD-GSG Sucursala Bacău, reprezentată prin Director – ing. Mazare Cristinel și Sef Departament Economic – ec. Padureanu Iuliana denumită în continuare **LOCATAR.**

PREAMBUL

Avand în vedere :

- Hotărârea Consiliului local al comunei Cosmești nr. 29/22.04.2021 privind ***aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr. 128/31.03.2021, precum și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 20000 mp situat în T1, Parcela 13,15,18, lot 2, comuna Cosmești, județul Galați, pentru organizare șantier.***
- Procesul-verbal ur. 4981 din 05.07.2021 și raport comisie evaluare nr. 5031 din 07.07.2021

Părțile convin la încheierea următorului contract:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie folosința terenului în suprafață de 20000 mp, situat T1, Parcela 13,15,18, lot 2, comuna Cosmești, județul Galați, cu destinația amenajare șantier.

Art.2. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției (contravaloarea a două chirii).

II. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Durata închirierii este de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților.

III. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4. Cuantumul chiriei pentru teren în suprafață de 20000 mp, situat în Comuna Cosmești, ***T1, Parcela 13,15,18, lot 2, CF 105965,*** care face obiectul prezentului contract de închiriere este de 8900 lei/lună, stabilit prin licitația publică organizată în data de 05.07.2021, conform raport comisie de evaluare nr. 5031 din 07.07.2021

Chiria se va indexa anual cu rata inflației (în cazul în care chiria este în lei).

1 | Page

CONFORM CU ORIGINALUL

IV. PLATA CHIRIEI

Art.5. Plata chiriei se va face până la data de 30/31 sau 31 martie a fiecărui an/lună , în contul RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci sau la casieria instituției.

Art.6. În caz de intarziere la plată a sumei stabilite la art. 4, se vor percepe penalitati de 1%/lună.

V. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE LOCATORULUI

Art.7. a)să predea bunul pe bază de proces-verbal

b)să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;

c)să beneficieze de garanţia constituită de titularul dreptului de închiriere. Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

- la semnarea contractului sau în cel mult 20 zile calendaristice de la semnarea acestuia *(sub sancţiunea rezilierii de drept fără nicio altă formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, printr-o simplă notificare)*, locatarul are obligatia să depună, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare la licitatie si contravaloarea chiriei pe doua luni, rezultata în urma adjudecarii licitatiei, garantia de buna executie a contractului, prin una dintre urmatoarele variante: prin virament, în contul comunei Cosmești nr. RO44TREZ3075006XXX000117, deschis la Trezoreria Tecuci sau la casieria Primăriei Cosmești.

- dacă este necesar, din suma reprezentand garantia de buna executie a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, stabilite în baza contractului de locatiune sau eventualele degradari majore ale spatiului închiriat, la încetarea contractului.

- în cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locatiunii, suma retinută cu titlu de garantie, va fi restituita integral locatarului, la cerere.

d)să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit;

e)să asigure folosinţa netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art.8. Locatorul are dreptul să înceteze contractul în cazul în care interesul național sau local o impun, prin denuntarea unilaterală, fără intervenția instanțelor de judecată, cu notificarea prealabilă asupra motivelor denunțării unilaterale.

VI. DREPTURILE ŞI OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art.10. Locatarul va dobândi dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi răspunderea sa, bunul care face obiectul contractului de închiriere, în scopul precizat.

Art.11. LOCATARUL se obligă:

(1)să folosească bunul închiriat conform destinaţiei prevăzute în contract;

(2)să asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate şi permanenţă a bunului închiriat;

(3)să respecte legislaţia în vigoare privind protecţia mediului prevăzută de OUG 195/2005;

(4)să nu subînchirieze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul contractului;

(5)sa plateasca c.valoarea chiriei la termenele stabilite prin contract;

(6)la sfârşitul contractului de închiriere se restituie bunul închiriat aşa cum a fost preluat.

(7) pe toată perioada contracului de locaţiune este interzisă modificarea destinaţiei pentru care s-a încheiat contractul.

CONFORM CU ORIGINALUL

(8)să constituie garanție de bună execuție la nivelul contravalorii a două chirii, prin una dintre următoarele variante:

- prin virament, în contul Comunei Cosmești nr. RO44TREZ3075006XXX000117, deschis la Trezoreria Tecuci

- la casieria Primăriei Cosmești.

Garanția de buna execuție a contractului a fost constituită cu chitanța nr. ..... în sumă de ..... lei/ OP nr...../.....

(9)dacă este necesar, din suma reprezentând garanția de bună execuție a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, stabilite în baza contractului de locațiune sau eventualele degradări majore ale spațiului închiriat sau a bunurilor publice pe care le traversează pentru efectuarea contractului, la încetarea contractului.

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

(11)în situația denunțării contractului de către locatar, înainte de expirarea termenului, locatarul este obligat la plata unor despăgubiri în cuantum de 30% din valoarea contractului.

(12)să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

(13)să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

(14)neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată, referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția în termen de 10 zile.

(15) Locatarul este obligat să asigure mentenanța drumurilor comunale pe care le traversează și să respecte marcajele de limitare de viteză și tonaj existente.

(16) Locatarul are obligatia de a obtine toate avizele și autorizațiile necesare și de a respecta legislatia în vigoare privind protecția mediului și normele PSI pe toată durata contractului de închiriere.

(17) Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, sa nu utilizeze bunul închiriat pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din constructii, din toaletarea pomilor sau curatarea și întretinerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de directiile sanitar-veterinare sau de autoritatile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natura.

(18) are obligația îmbunătățirii climatului rural, înfrumusețarea și protecția peisajului și a mediului, menținerea curățeniei stradale.

(19) în scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării unor eventuale lucrări de construcții, locatarul se va adresa autorității locale, autorității de mediu, și altoraautorități cu expertiză în domeniu, etc.tc

(20) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică sau privată prin faptele și actele juridice săvârșite ;

(21) să declare suprafața închiriată la biroul venituri al Primariei Cosmești în vederea achitării impozitului pe terenul inchiriat conform Legii nr.227/2015-Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

CONFORM CU ORIGINALUL

(22) Nerespectarea clauzelor anterioare duce la încălcarea obiectului contractului şi ca urmare contractul va înceta, fara nici o alta formalitate prealabila şi fara interventia instantei de judecata, în baza unei notificari transmise de catre locator. In acest sens, încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmand ca pe cheltuiala locatarului sa se aduca imobilul închiriat la starea initiala, în care a fost predat.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. Prezentul contract de închiriere înceteaza de plin drept, fără a mai fi necesară intervenţia instanţei, în cazul în care una din părţi, căreia i s-a adus la cunoştinţă în termen de 15 zile, nu şi-a executat ori îşi execută în mod necorespunzător oricare din obligaţiile asumate prin prezentul contract.

Art.13. Pentru neexecutarea ori executarea necorespunzătoare a obligaţiilor contractuale, părţile datorează despăgubiri, conform Caietului de sarcini.

Art.14. Forţa majoră exonerează de răspundere partea care o invocă.

Art.15. Consiliul Local al Comunei Cosmeşti îşi rezervă dreptul ca în situaţii justificate de interesul public local să preia terenul şi înainte de expirarea termenului prevăzut în contract, LOCATARUL urmând a fi notificat cu 30 de zile înainte.

Art.16. În afara acestor excepţii contractul de închiriere se poate rezilia numai cu acordul părţilor.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi 21.09.2021, în 3(trei) exemplare, unul pentru locatar şi două pentru locator, toate având aceeaşi valoare juridică.

LOCATOR,

COMUNA COSMEŞTI

PRIMAR,
Ing. Ion Tuchiluş

LOCATAR,

SC HIDROCONSTRUCŢIA SA

DIRECTOR,
Ing. Maza

SEF DEPARTAMENT ECONOMIC
Ec. Padureanu Iuli

SEF DEPARTAMENT ACHIZITII
Ing. M

CONFORM
CU ORIGINALUL

Comparabila 2

ANEXA NR 4 LA HCL 107/2021

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 13171 / 06.04.2022

PĂRȚILE CONTRACTANTE

U.A.T. MATCA cu sediul in localitatea Matca judetul Galati, str. Stefan cel Mare, nr. 158, reprezentata prin primar MARIN GHEROGHE si contabil Trifan Maria, C.U.I. 4412225 in calitate de PROPRIETAR

și

domiciliat în comuna Matca, județul Galați, identificat cu C.I. , seria nr. CNP eliberat de SPCLEP Tecuci, în calitate de CHIRIAȘ,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea clauzelor de mai jos.

Între părțile mai sus menționate intervine prezentul contract de închiriere în următoarele condiții:

Art. 1. Proprietarul asigură chiriașului folosirea spațiului situat în piata Matca, comuna Matca, județul Galati, T44/18, P411/609 .

Obiectul închirierii este format din teren intravilan in suprafata de 73 mp, situat în piata Matca, comuna Matca, județul Galati in T44/18, P411/609.

Art. 2. Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

Art. 3. Proprietarul predă chiriașului bunul închiriat la data de: 06.04.2022.

Art. 4. Proprietarul predă chiriașului bunul închiriat în stare buna.

PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 5. Prețul închirierii, respectiv chiria este de 494,63 euro /luna, ce urmeaza a fi platita in echivalent lei la cursul euro stabilit de Banca Nationala a Romaniei, la data achitarii.

Modalitatea de plata: chiria va fi plătită la data de 5 ale lunii.

Art. 6. Cuantumul chiriei va putea fi modificat de către părți, prin acord, pe baza de act adițional la prezentul contract.

DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 7. Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioada de 5 ani, cu începere de la data de 06.04.2022 pana la data de 31.03.2027.

Art. 8. Prezentul contract de închiriere poate înceta și înainte de data sus menționată prin acordul scris al ambelor părți.

Art. 9. Prezentul contract de închiriere va putea fi prelungit prin acordul scris al ambelor părți până la data expirării prezentului contract și cu anunțarea părților cu minim 30 zile în avans.

OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Art. 10. Proprietarul va preda chiriașului bunul închiriat, începând cu data de 06.04.2022.

Art. 11. Proprietarul nu va stânjeni pe chirias în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat.

Art. 12. Proprietarul nu va putea sa închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț.

OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art. 13. Chiriașul se obligă ca pe toata durata închirierii să păstreze în bune conditii bunul închiriat.

Art. 14. Chiriașul va folosi bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în contract.

Art. 15. Chiriașul se obligă să plătească proprietarului chiria la termenul scadent convenit în contract.

Art. 16. Chiriașul va efectua pe cheltuiala sa lucrările de reparații ale bunului închiriat dacă sunt deteriorate de culpa sa.

Art. 17. Chiriașul va răspunde de distrugerea totala sau parțiala a bunului închiriat care s-ar datora culpei sale

Art. 18. Chiriașul nu va face modificări bunului închiriat decât cu acordul scris al proprietarului.

Art. 19. Chiriașul la expirarea acestui contract va restitui bunul închiriat în aceeași stare în care le-a primit.

Art. 20. Chiriașul se obligă să permită Proprietarului să verifice starea imobilului, în orice moment al derulării contractului, cu anunțului prealabil al chiriașului.

Art. 21. Chiriașul are dreptul de a-i fi returnată suma achitată cu titlu de garanție.

Art. 22. Se interzice subinchirierea bunului.

RASPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 23. Pentru neplata chiriei în termenele contractuale sau încălcarea oricărei clauze din acest contract, proprietarul poate solicita unilateral rezilierea contractului și evacuarea chiriașului.

LITIGII

Art. 24. Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contractor pot fi soluționate pe cale amiabila, iar dacă părțile nu cad de acord vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

ALTE CLAUZE

Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data de 06.04.2022.

Acest contract are ca temei dispozițiile legislației în vigoare.

Contractul și anexa au fost încheiate în 2 exemplare originale, unul pentru fiecare parte contractantă.

PROPRIETAR, CHIRIAȘ

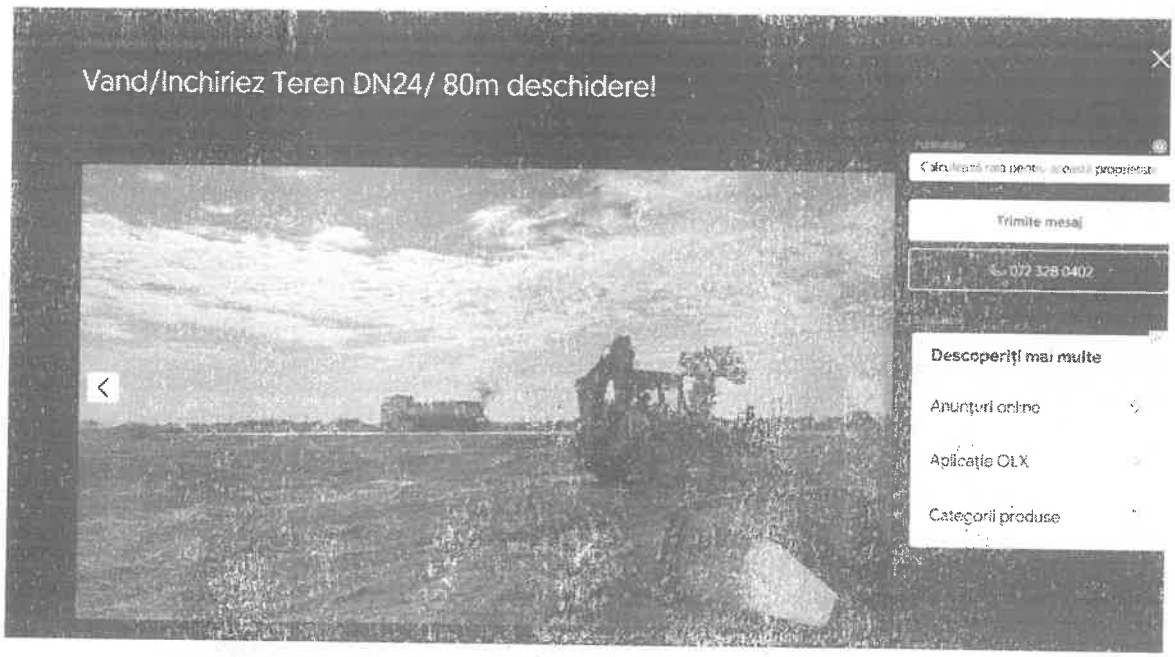
Primar, MARIN GHEORGHE DANILA MIHAIL-DORU

Contabil, Trifan Maria

Comparabila 3

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-dn24-80m-deschidere-IDkiTY1.html?search_reason=search%7Corganic





Postat 23 octombrie 2026

Vand/Inchiriez Teren DN24/ 80m deschidere!

10 €

Publicitate

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 24 000 m² Extravilan / intravilan: Extravilan

Descriere

Vând teren extravilan 2,4ha în apropiere de peco Nelu Galbenus cu deschidere la DN24 80m și acces rapid (200m) în nodul rutier cu intrare pe autostrada care urmează să fie finalizată.
Accept și unele variate cu imobiliare sau auto la alt preț.
-ideal pentru benzinării fiind poziționat pe partea dreaptă înainte de sensul giratoriu către autostrada sau alte activități
-posibilitate racordare la curent electric
-transformator la 200m
-drum de acces, drum în spate și în lateral
-zona irigabila
-deschidere stradală de 80 m
-preț 10€ mp

ID: 300031765 Vizualizări: 866 Raportează

Informații primite telefonic- prețul de vânzare 10e/mp negociabil maxim 10%, preț de închiriere 0,15e/mp negociabil maxim 10%.

Anexa nr. 3 – Documente puse la dispoziția evaluatorului

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALAȚI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 107096 Cosmesti

Nr. cerere	40119
Ziua	05
Luna	11
Anul	2026

Cod verificare
100217781670

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Galati, UAT Cosmesti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107096	43.312	LOT 2; Imobil inregistrat in planul cadastral cu suprapunere reala cu imobilul cu nr. cadastral 108307;Suprapunere cu coridorul de expropriere inscris in CF 108453 pe o suprafata de 1444 mp; Legea 255/2010 actualizata , art. 11, al 2 si Ordinul 600/2023 art.238, al.6

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33483 / 04/11/2020		
Act Notarial nr. act de dezlipire aut. nr. 6403, din 03/11/2020 emis de BNP Manoliu Ionut Bogdan;		
B1	Se înființeaza cartea funciara 107096 a imobilului cu numarul cadastral 107096/UAT Cosmesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 102309 inscris in cartea funciara 102309;	A1
Act Notarial nr. Hotararea nr.3, din 30/01/2014 emis de Consiliul Local al Comunei Cosmesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102309/Cosmesti, inscrisa prin incheierea nr. 18223 din 15/04/2014;*	A1
2032 / 27/01/2025		
Act Administrativ nr. Referat nr. 85, din 22/01/2025 emis de OCPI GALATI;		
B3	Se notează suprapunerea reală cu imobilul înțabulat în CF 108307 UAT Cosmești	A1
39947 / 15/10/2025		
Act Administrativ nr. referat nr. 1176, din 08/10/2025 emis de OCPI GALATI;		
B4	Se notează suprapunerea reală cu imobilul înțabulat în CF 108453 UAT Cosmești	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

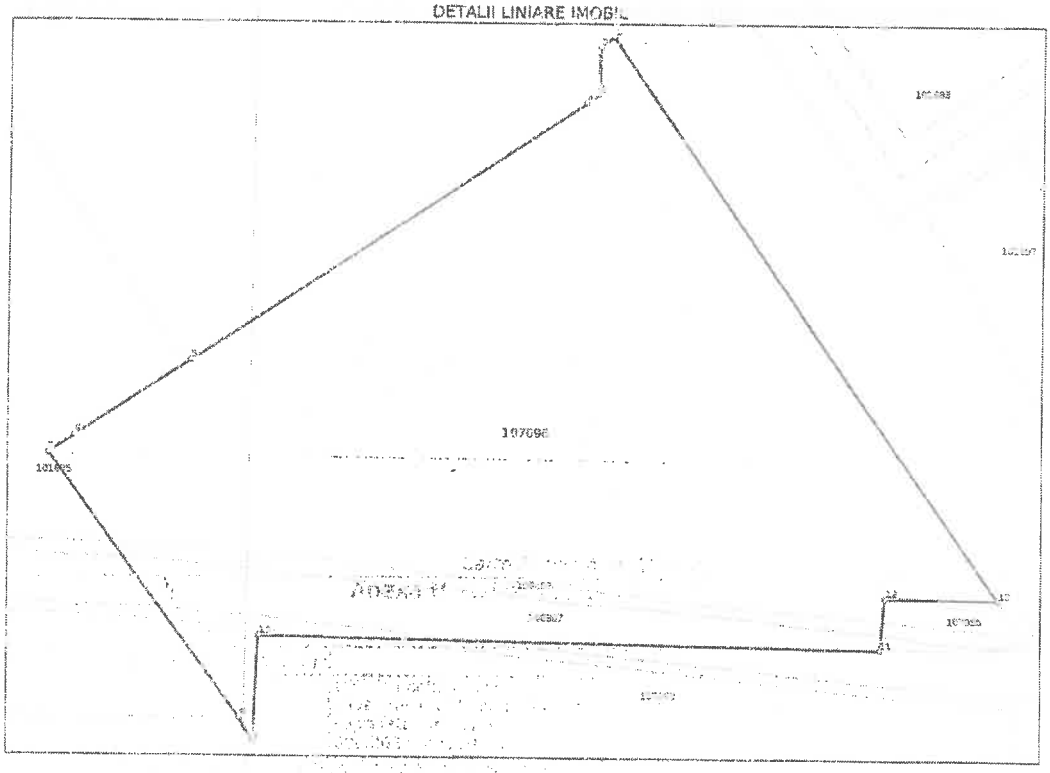
Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
107096	43.312	LOT 2; Imobil inregistrat in planul cadastral cu suprapunere reala cu imobilul cu nr. cadastral 108307;Suprapunere cu coridorul de expropriere Inscris in CF 108453 pe o suprafata de 1444 mp; Legea 255/2010 actualizata , art. 11, al 2 si Ordinul 600/2023 art 238, al.6

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	43.312	25	116,117,118	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m)
1	2	6.415
2	3	17.1
3	4	5.675
4	5	172.034
5	6	50.394

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

eoay.eocpl.ro

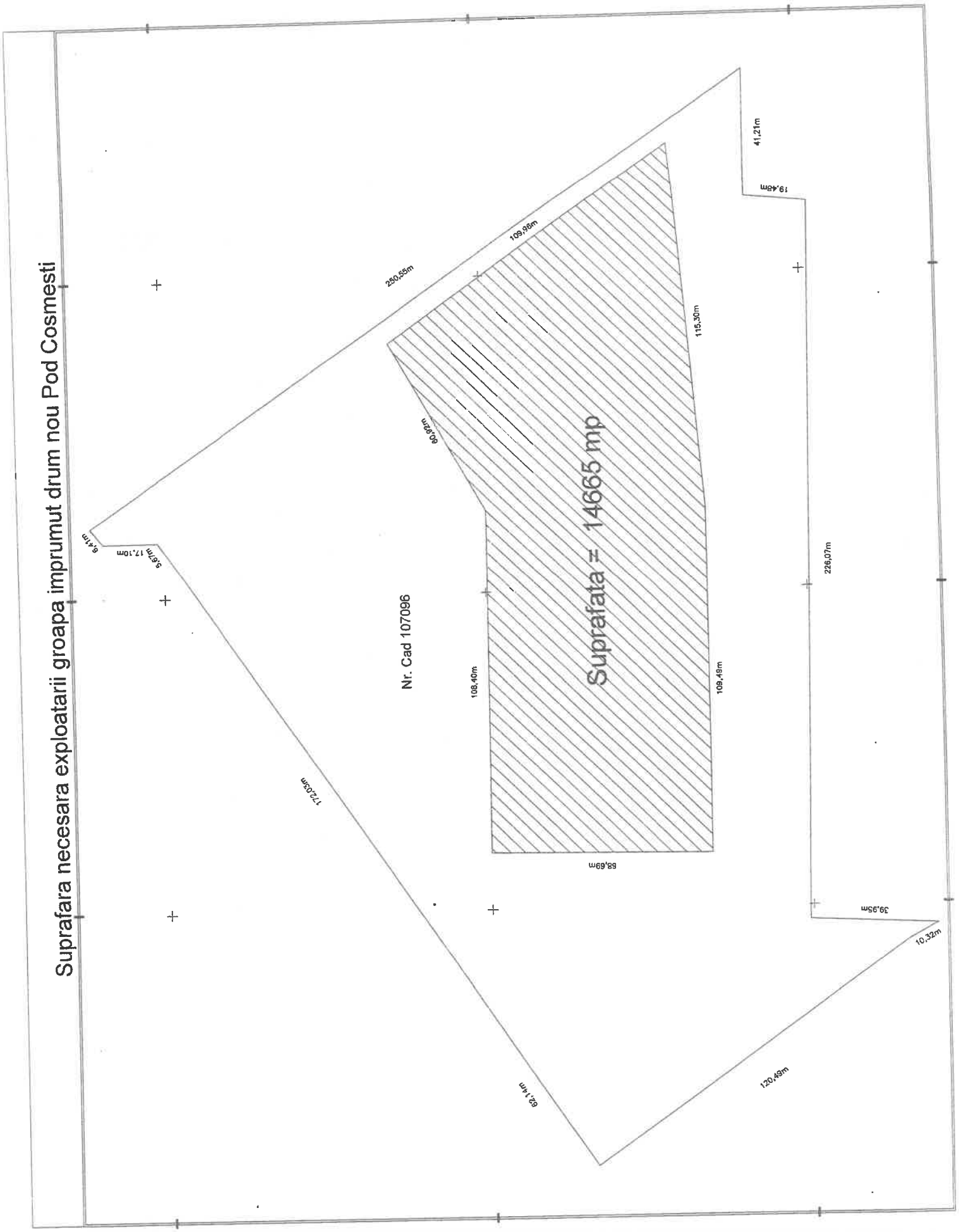
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
6	7	11.747
7	8	120.485
8	9	10.325
9	10	39.948
10	11	226.089
11	12	19.48
12	13	41.213
13	1	250.553

** 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,
05/11/2026, 09:53

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


Suprafara necesara exploatarii groapa imprumut drum nou Pod Cosmesti
Suprafata = 14665 mp
Nr. Cad 107096
250,55m
109,98m
41,21m
19,48m
115,30m
60,92m
226,07m
108,40m
109,49m
68,69m
39,95m
10,32m
120,49m
62,14m
172,03m
6,41m
5,67m
17,10m

Anexa nr. 3 la proiect REP136/2026

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea prin licitație publică cu ofertă în plic a suprafeței de 14665 mp situat în T25, Parcela 116,117,118, CF 107096, poz. 37 din Inventarul domeniului privat al comunei, comuna Cosmești, județul Galați, cu destinația deservire necesități curente amenajare șantier.

I.INFORMAȚII PRIVIND LICITAȚIA

Art.l. Închirierea terenului în suprafață de 14665 mp, situat în T25, Parcela 116,117,118, comuna Cosmești, județul Galați, cu destinația deservire necesități curente amenajare șantier, a fost aprobată la **art. 2** al acestei hotărâri.

Art.2. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire oficială: U.A.T. Comuna Cosmești, județul Galați, CUI 3655943.

Adresa: str.General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați,

Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218.

Art.3. Scopul aplicării procedurii:

U.A.T. Comuna Cosmești, județul Galați, CUI 365943, prin Primăria Comunei Cosmești invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere a bunului imobil-teren în suprafață de 14665 mp, situat în în T25, Parcela 116,117,118, CF 107096, comuna Cosmești, județul Galați, cu destinația deservire necesități curente amenajare șantier.

Art.4. Legislație aplicabilă:

Procedura de închiriere se organizează în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, **cu modificările ulterioare și va fi licitație publică cu oferta în plic.**

Art.5. Valoarea estimată: Prețul de pornire a licitatiei este de 0,693 lei/mp/lună, respectiv 0,1296 euro/mp/lună, conform Raportului de evaluare nr. 26154.2/16.11.2026, aprobat la art. 1.

Art.6. Durata contractului

Durata închirierii este de 2 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților prin act adițional, la cererea părții interesate, formulate în termenul legal.

Art.7. Criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al chiriei oferit.

II. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Art.8. Organizarea și defășurarea licitației:

Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către Comuna Cosmești în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte canale publice electronice.

Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul local.

Anuntul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

Art.9. Data și locul licitației publice: data va fi stabilită de Comisia de licitație și va fi făcută publică odată cu anunțul. Toate termenele se vor calcula conform anunțului și datei stabilite de Comisia de licitație. Locul va fi biroul Achiziții publice al Comunei Cosmești din aparatul de specialitate al primarului.

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita şi obţine documentaţia de atribuire.

(2) Autoritatea contractantă va asigura obținerea documentatiei de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens. Autoritatea contractantă are obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(3) Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele astfel încât documentaţia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

(4) Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.

(5) Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(6) Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite raspunsurile însotite de întrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(7) Autoritatea contractantă va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucrătoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

(8) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse **cel putin două oferte valabile**.

Art.10. REGULI PRIVIND OFERTA

(1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

(2)Oferta se redactează în limba română.

(3)Oferta se depune la Registratura Comunei Cosmeşti, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul general al instituţiei, precizându-se data şi ora, urmând a fi înregistrate ulterior, în aceeaşi zi în Registrul Oferte. Ofertanţii vor depune documentele cu maxim cinci zile înaintea licitaţiei, două plicuri sigilate, unul interior şi unul exterior.

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor:

- dovada achitarii taxei de participare şi a caietului de sarcini ;
- dovada achitării garanţiei de participare ;
- certificat fiscal din luna în curs, din care să reiasă că firma/persoana fizică nu are datorii la bugetul local.
- certificat fiscal din luna în curs, din care să reiasă că firma/persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat
- certificat Registrul Comerţului sau orice document de identificare din care să reiasă că pot desfăşura activitate conform cerinţelor închirierii.
- copia actului de identitate şi împuternicire notarială pentru persoana care participă la licitaţie (dacă este cazul) ;
- certificat constatator de informare de la ONRC;
- cazier judiciar administrator firmă/persoană fizică autorizată;

IMPORTANT:

Documentele se depun în original sau copie semnată pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

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

(6)**Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant**.

(7)Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8)Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului şi are perioada de valabilitate de 90 de zile.

(9)Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

(10)Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11)Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12)Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13)Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

(14)Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate.

(15)În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

(16)În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

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

(18)În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

Art.11.Protecţia datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secţiuni, autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

Art.12. Comisia de licitaţie/evaluare

La nivelul autorităţii publice contractante se organizează o comisie de licitaţie/evaluare, componenţa acesteia fiind aprobată prin dispoziţie a primarului, comisie care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza cerinţelor prevăzute în documentaţia de atribuire.

(1)Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de licitaţie/evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2)Membrii comisiei de licitaţie/evaluare sunt: 1 reprezentant al Consiliului local al Comunei Cosmeşti şi 4 reprezentanţi din aparatul de specialitate al primarului.

(3)Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor.

(4)Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese .

Atribuţiile comisiei de evaluare sunt:

a)analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior;

b)întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia;

c)analizarea şi evaluarea ofertelor;

d)întocmirea raportului de evaluare;

e)întocmirea proceselor-verbale;

f)desemnarea ofertei câştigătoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentaţiei de atribuire şi în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(5)Membrii comisiei de evaluare au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art.13. Participanţii la licitaţia publică

(1)Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

e) face dovada că desfăşoară activitate care să necesite organizare de şantier.

(2) Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile Comunei Cosmeşti în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Art.13.1. Garanţia de participare la licitaţie este de: 800,00 lei

- garanţia de participare la licitatie se depune în lei, direct la casieria Primăriei Cosmeşti sau prin Ordin de plată bancar depus în contul comunei Cosmeşti, cod fiscal 3655943, cont nr. RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci, cu specificaţia la obiectul plăţii - „garanţie de participare la licitaţia pentru închiriere teren organizare şantier T 25"

- ofertantul va pierde garantia de participare daca îşi retrage oferta înainte de începerea licitaţiei, în oricare dintre etapele acesteia ;

- ofertantul declarat câştigator va pierde garantia de participare daca nu se prezinta să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul caiet de sarcini.

- garanţia de participare a ofertantului declarat câştigator va fi reţinută ca şi garanţie de bună execuţie a contractului de închiriere, garanţie ce se va completa după semnarea contractului, până la nivelul a două chirii.

- autoritatea contractantă este obligată să restituie garanţia de participare, la cererea celorlalti ofertanţi.

Art.13.2. Taxa de participare la licitatie este de **200,00 lei** şi se achită la casieria Primăriei Cosmeşti, taxă nerecuperabilă.

Art.13.3. Contravaloarea caietului de sarcini, inclusiv documentaţia necesară licitaţiei este de **50,00** lei şi se achită la casieria Primăriei Cosmeşti, contravaloare nerecuperabilă.

Art.14. Determinarea ofertei câştigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului /criteriilor de atribuire precizate în prezentul caiet de sarcini.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către autoritatea contractantă ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea autorităţii contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

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

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu sunt redactate în limba română şi care nu conţin plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, cu numele sau denumirea ofertanului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia înscrise.

(8) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prezentului caiet de sarcini. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea legislaţiei.

(9) După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. precedent de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

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

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

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

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitaţiei.

(16) Comisia de evaluare stabileşte câştigătorul licitaţiei, ţinând seama de criteriul de atribuire. Oferta câştigătoare este oferta cu cel mai mare nivel al chiriei oferit.

(17) În cazul în care există oferte de preţ egale, ofertanţii vor fi înştiinţaţi şi se va organiza în termen de maxim 7 zile licitaţie cu strigare, pasul licitaţiei fiind de 1,00 euro/mp .

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.

(19) Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

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

Art.15. Anularea procedurii de licitaţie

(1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de art.311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secţiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Art.16. Încheierea contractului

1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situaţia denunţării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei.

Art.17. Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data transmiterii comunicărilor poate atrage plata **daunelor-interese** de către partea în culpă în sumă de **1000 lei.**

(2) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata **daunelor-interese în sumă de 1000 lei şi pierderea garanţiei de participare**.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către Consiliul local al Comunei Cosmeşti.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3)

Art.18. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

- Locatarul are obligatia de a obtine avizele de mediu şi de a respecta legislatia în vigoare privind protecţia mediului pe toată durata contractului de închiriere.

- Locatarul este obligat, pe toata durata închirierii, sa nu utilizeze bunul închiriat din prezentul Caiet de sarcini pentru depozitarea deşeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din constructii, din toaletarea pomilor sau curatarea şi întretinerea spaţiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de directiile sanitar-veterinare sau de autoritatile de mediu, precum şi a deşeurilor de orice natura.

- Locatarul este obligat să asigure mentenanţa drumurilor comunale pe care le traversează şi să respecte marcajele de limitare de viteză şi tonaj existente.

- Nerespectarea clauzelor anterioare duce la încălcarea obiectului contractului şi ca urmare contractul va înceta, fără nici o formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator. În acest sens, încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea iniţială, în care a fost predat.

III. CLAUZE CONTRACTUALE ALE CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.19.Contractul va cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini şi clauzele convenite de către părţi, conform prevederilor legale în vigoare, inclusiv condiţiile specifice în care acesta poate fi reziliat.

Art.20. Drepturile locatorului se vor referi în principal la:

a) să predea bunul pe bază de proces-verbal;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanţia constituită de titularul dreptului de închiriere. Garanţia este obligatorie şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii.

- la semnarea contractului sau în cel mult 20 zile calendaristice de la semnarea acestuia *(sub sancţiunea rezilierii de drept fără nici o altă formalitate prealabila şi fără intervenţia instanţei de judecată, printr-o simplă notificare),* locatarul are obligatia să depună, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare la licitatie si contravaloarea chiriei pe doua luni, rezultata în urma adjudecarii licitatiei, garanţia de buna executie a contractului, prin una dintre urmatoarele variante: prin virament, în contul comunei Cosmeşti, judeţul Galaţi, nr. RO44TREZ3075006XXX000117, deschis la Trezoreria Tecuci sau la casieria Comunei Cosmeşti.

- dacă este necesar, din suma reprezentand garantia de buna executie a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, stabilite în baza contractului de locaţiune sau eventualele degradari majore ale spatiului Inchiriat, la încetarea contractului.

- în cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locaţiunii, suma reţinută cu titlu de garantie, va fi restituită integral locatarului, la cerere.

d) să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit;

e)să asigure folosinţa netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art.21. Obligațiile locatarului se vor referi în principal la :

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică sau privată prin faptele şi actele juridice săvârşite;

b) să plătească chiria în cuantumul şi la termenele stabilite prin contract;

c) să constituie garanţia în cuantumul, în forma şi la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

d) să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

e) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;

f) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

g) Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul locatorului la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia.

h) îmbunătățirea climatului urban, înfrumusețarea și protecția peisajului și a mediului, menținerea curățeniei.

i) de a se conforma condițiilor de exploatare a terenului, conform contractului, a caietului de sarcini, a celorlalte prevederi legale în vigoare.

j) se interzice subînchirierea bunului.

k) pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinatiei pentru care s-a încheiat contractul.

l) în scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării unor eventuale lucrări de construcții, locatarul se va adresa autorității locale, autorității de mediu, altor autorități cu expertiză în domeniu, etc.

m) să obțină toate avizele legale pentru desfășurarea activității pentru care a solicitat închirierea.

n) să repună în starea inițiel avută, a suprafeței de teren, pentru a fi redată circuitului agricol.

Art.22.

1. După încheierea contractului de închiriere, obţinerea avizelor şi acordurilor prevăzute de lege pentru realizarea obiectului închirierii privesc strict pe locatar.

2. Toate celelalte obligatii vor fi stabilite şi asumate prin contractul de închiriere.

3. În cazul în care interesul național sau local o impun, contractul de închiriere încetează prin denuntarea unilaterala de catre LOCATOR, fără intervenție instanțelor de judecată, cu notificarea prealabilă a motivului de denunțare;

IV. DISPOZIŢII FINALE

Art.23. Caietul de sarcini, inclusiv documentatia necesara licitatiei se pun la dispozitia solicitanților, contra cost.

Documentele licitației pot fi achiziționate, contra-cost, de la sediul Primăriei Cosmești, din sat Cosmești, com. Cosmești, județul Galați, Birou Financiar contabil- Taxe și Impozite – cam. 4, tel. 0236336227, int.102. Persoana de contact: Maftei Eleonora-Valerica.

Primar,
Ing. Ion Tuchiluș

Anexa nr. 4 la Proiect REP 136/2026

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind licitatia publica cu ofertă în plic pentru închirierea terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Cosmești, județul Galați,

I.INFORMATII PRIVIND LICITAȚIA

Art.l. Închirierea terenului în suprafață de 14665 mp, situat în T25, Parcela 116,117,118, CF 107096, poz. În inventar 37, comuna Cosmești, județul Galați, cu destinația deservire necesități curente amenajare șantier, pe o perioadă de 2 ani.

Art.2. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire oficiala: U.A.T. Comuna Cosmești, județul Galați, CUI 3655943.

Adresa: str.General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați, CP 807085,

Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218.

Art.3.Scopul aplicării procedurii

UAT comuna Cosmești, județul Galați **invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere** a unui teren aparținând domeniului public al comunei Cosmești în suprafață de 14665 mp, situat in T25, Parcela 116,117,118, CF 107096, parte determinată din întregul de 41479 mp, conform Anexei 2 la prezenta, sat cosmești, extravilan, pentru deservire necesități curente, amenajare șantier.

Art.4. Legislație aplicabilă

Procedura de închiriere se organizează în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările ulterioare **și va fi licitație publică cu oferta în plic**.

Art.5. Valoarea estimată

Prețul de pornire a licitației este de 0,693 lei/mp/lună, respectiv 0,1296 euro/mp/lună, conform aprobării Consiliului local al Comunei Cosmești a Raportului de evaluare nr. 26154.2/16.11.2026.

Se va lua în considerare cea mai bună variantă aplicabilă la data licitației, în funcție de cursul euro în ziua deschiderii ofertei.

Art.6. Durata contractului

Durata închirierii este de 2 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților, cu notificare făcută în termenii contractului.

Art.7.Criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al chiriei, în raport cu prețul de pornire.

Art.8. Publicitatea licitației:

Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către Comuna Cosmești în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina sa de internet sau prin alte medii ori canale publice de comunicație electronica.

Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de Consiliul local.

II. ALTE INFORMATII UTILE

1. Soluționarea litigiilor este de competența Tribunalului Galați, str.Brăilei, nr.138, Galați, județul Galați.

2. Documentele licitației pot fi achiziționate, contra-cost, de la sediul UAT Comuna Cosmești din sat Cosmești, com. Cosmești, județul Galați, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 73, Birou Financiar contabil, Taxe și impozite – cam. 4, tel. 0236336227, int.102.

Persoana de contact: Maftei Eleonora-Valerica.

Primar,
Ing. Ion Tuchiluș

Anexa nr. 5 la proiect HCL nr. REP 136/2026

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE(model)

Între:

1. COMUNA COSMEȘTI, județul Galați, CUI 3655943, cu sediul în Comuna Cosmești, str.General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați, Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218, reprezentată legal prin Ion Tuchiluș – primar, cont nr. RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci, parte denumită în continuare **LOCATOR**.

si

2. ....., cu domiciliul/sediul in ....., str. ....., nr. ....., posesor al BI/CI seria ..., nr. ....., CNP/ CUI .....parte denumită în continuare **LOCATAR.**

PREAMBUL

Avand în vedere :

- Hotărârea Consiliului local al comunei Cosmești nr. ..... privind ***aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr. 26154.2/16.11.2026, precum și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 14665 mp situat în T25, Parcela 116,117,118, CF 107096, comuna Cosmești, județul Galați.***
- Procesul-verbal nr. ..... și raport comisie evaluare nr. .....

Părţile convin la încheierea următorului contract:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie folosința terenului în suprafață de 14665 mp, situat T 25, Parcela 116,117,118, CF 107096 comuna Cosmești, județul Galați, conform Anexei nr. 2, cu destinația deservire necesitâăi curente, amenajare șantier.

Art.2. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei, prevăzută în Caietul de sracini.

II. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Durata închirierii este de 2 ani, de la data semnării, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părţilor, fără aprobarea actului adițional prin hotărâre a Consiliului Local.

III. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4. Cuantumul chiriei pentru teren în suprafață de 14665 mp, situat în Comuna Cosmești, sat Cosmești, județul Galați, ***T25, Parcela 116,117,118, CF 107096***, care face obiectul prezentului contract de închiriere este de ....., stabilit prin licitația publică organizată în data de ....., conform raport comisie de licitație/evaluare nr. .....

Chiria se va indexa anual cu rata inflației (în cazul în care chiria este în lei) sau se va calcula anual conform cursului euro al BNR la data de 01.01. a fiecărui an.

IV. PLATA CHIRIEI

Art.5. (1) Plata chiriei se va face până la data de 28/29/30/31 a fiecărei luni, în contul RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci sau la casieria instituţiei.

(2)Chiria poate fi plătită şi trimestrial, anticipat.

Art.6. În caz de intarziere la plată a sumei stabilite la art. 4, coroborat cu art. 5, alin. (2) se vor percepe penalitati de 1%/lună.

V. DREPTURILE ŞI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.7. a) să predea bunul pe bază de proces-verbal

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanţia constituită de titularul dreptului de închiriere. Garanţia este obligatorie şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii.

- la semnarea contractului sau în cel mult 20 zile calendaristice de la semnarea acestuia *(sub sancţiunea rezilierii de drept fără nicio altă formalitate prealabila şi fără intervenţia instanţei de judecată, printr-o simplă notificare),* locatarul are obligatia să depună, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare Ia licitatie si contravaloarea chiriei pe doua luni, rezultata în urma adjudecarii licitatiei, garantia de buna executie a contractului, prin una

dintre urmatoarele variante: prin virament, în contul comunei Cosmești nr. RO44TREZ3075006XXX000117, deschis Ia Trezoreria Tecuci sau la casieria Primăriei Comunei Cosmești, județul Galați.

- dacă este necesar, din suma reprezentand garantia de buna executie a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, stabilite în baza contractului de locatiune sau eventualele degradari majore ale spatiului închiriat, la încetarea contractului.

- în cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locatiunii, suma retinută cu titlu de garantie, va fi restituita integral locatarului, la cerere, dacă nu are constituite debite.

d) să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit;

e) să asigure folosinţa netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art.8. Locatorul are dreptul să înceteze contractul în cazul în care interesul național sau local o impun, prin denuntarea unilaterală, fără intervenția instanțelor de judecată, cu notificarea prealabilă asupra motivelor denunțării unilaterale.

VI. DREPTURILE ŞI OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art.10. Locatarul va dobândi dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi răspunderea sa, bunul care face obiectul contractului de închiriere, în scopul precizat.

Art.11. LOCATARUL se obligă:

(1) să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în contract;

(2)să asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate şi permanenţă a bunului închiriat

(3)să respecte legislația în vigoare privind protecția mediului prevăzută de legislație specifică;

(4)să nu subînchirieze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul contractului;

(5)sa plateasca contravaloarea chiriei la termenele stabilite prin contract;

(6)la sfârșitul contractului de închiriere se restituie bunul închiriat așa cum a fost preluat.

(7) pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

(8)să constituie garanție de bună execuție la nivelul contravalorii a două chirii, prin una dintre urmatoarele variante:

- prin virament, în contul Comunei Cosmești nr. RO44TREZ3075006XXX000117, deschis la Trezoreria Tecuci

- la casieria Primăriei Comunei Cosmești, județul Galați.

Garanția de buna execuție a contractului a fost constituită conform chitanței nr. ..... în sumă de ..... lei/ OP nr...../.....

(9)dacă este necesar, din suma reprezentând garanția de bună execuție a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, stabilite în baza contractului de locațiune sau eventualele degradări majore ale spațiului închiriat sau a bunurilor publice pe care le traversează pentru efectuarea contractului, la încetarea contractului.

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

(11)în situația denunțării contractului de către locatar, înainte de expirarea termenului, locatarul este obligat la plata unor despăgubiri în cuantum de 30% din valoarea contractului.

(l2)să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;

(13)să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

(14)neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată, referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul locatorului la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia în termen de 10 zile.

(15) Locatarul este obligat să asigure mentenanța drumurilor comunale pe care le traversează și să respecte marcajele de limitare de viteză și tonaj existente.

(16) Locatarul are obligatia de a obtine toate avizele și autorizațiile necesare și de a respecta legislatia în vigoare privind protecția mediului și normele PSI pe toată durata contractului de închiriere.

(17) Locatarul este obligat, pe toata durata închirierii, sa nu utilizeze bunul închiriat pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din constructii, din toaletarea pomilor sau curatarea și întretinerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de directiile sanitar-veterinare sau de autoritatile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natura și să nu încalce prevederile specifice de protecție a mediului.

(18) are obligația îmbunătățirii climatului rural, înfrumusețarea și protecția peisajului și a mediului, menținerea curățeniei stradale.

(19) în scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării unor eventuale lucrări de construcții, locatarul se va adresa autorității locale, autorității de mediu, și altor autorități cu expertiză în domeniu, etc.

(20) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică sau privată prin faptele și actele juridice săvârșite ;

(21) să declare suprafața închiriată la biroul venituri al Comunei Cosmești în vederea achitării impozitului pe terenul închiriat conform Legii nr.227/2015-Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(22) Să aducă terenul la stadiul inițial, la încheierea contractului.

(23) Nerespectarea clauzelor anterioare duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fara nici o alta formalitate prealabila și fara interventia instantei de judecata, în baza unei notificari transmise de catre locator. In acest sens, încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmand ca pe cheltuiala locatarului sa se **aduca imobilul închiriat la starea initiala, în care a fost predat**.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. Prezentul contract de închiriere înceteaza de drept, fără a mai fi necesară intervenția instanței, la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat sau în cazul în care una din părți, căreia i s-a adus la cunoștință în termen de 15 zile, nu și-a executat ori își execută în mod necorespunzător oricare din obligațiile asumate prin prezentul contract.

Art.13. Pentru neexecutarea ori executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri, conform Caietului de sarcini.

Art.14. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă.

Art.15. Consiliul Local al Comunei Cosmești își rezervă dreptul ca în situații justificate de interesul public local să preia terenul și înainte de expirarea termenului prevăzut în contract, LOCATARUL urmând a fi notificat cu 30 de zile înainte.

Art.16. În afara acestor excepții contractul de închiriere se poate rezilia numai cu acordul părților și se va încheia la 2 ani de la data semnării, dacă nu s-a convenit prelungirea.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în 3(trei) exemplare, unul pentru locatar și două pentru locator, toate având aceeași valoare juridică.

DATA : .....

LOCATOR,
Pentru comuna Cosmești,
PRIMARUL COMUNEI COSMEȘTI

LOCATAR,

Anexa nr. 6 la Proiect nr. REP136/2026

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Urmare a anunțului publicitar apărut în Monitorul Oficial partea a VI-a, ziarul ..... și ziarul Viața Liberă în data de ....., prin prezenta subsemnata/ul .... îmi manifest intenția fermă de participare la licitația organizată în data de ....., ora ..... pentru închirierea suprafeței de 14665 mp situat în Comuna Cosmești, ***sat Cosmești, T25, Parcela 116,117,118, CF 107096, conform Anexei nr. 2.***

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei prevăzute în caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea respectării lor în condițiile stabilite. Oferta noastră este valabilă pe o perioadă de doi ani, conform caiet de sarcini.

Data :

Ofertant,

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
COMUNA COSMESTI
- PRIMAR –

Nr. 10906/16.11.2026

REFERAT DE APROBARE

La Proiectul de Hotărâre privind *aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr. 26154.2/16.11.2026, precum și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 14665 mp situat în T25, Parcela 116,117,118, CF 107096, comuna Cosmești, județul Galați;*

Acest proiect a avut la bază o cerere adresată Comunei Cosmești prin adresa nr. S20261113013/13.11.2026 din partea SC Tehnostrade SRL, înregistrată sub nr. 10827/13.11.2026 și a referatului de necesitate întocmit de secretarul general al comunei înregistrat sub nr. 10828/13.11.11.2026, aduc în fața dumneavoastră acest proiect de hotărâre.

Inițial, după cum știți, am propus Consiliului în data de 12.11.2026 un proiect pentru dare în folosință gratuită acest teren, dar motivat de faptul că și secretarul general dar și consiliul au susținut ideea de nu se da teren gratis, am solicitat revocarea HCL adoptată atunci și propunerea de a fi închiriat. Lucrarea pentru care se cere acest teren este una de interes național și utilitate publică, pentru efectuarea proiectului CNAIR ***„Podul nou de la Cosmești peste Siret, pe DN 24 km 7+620(inclusiv varianta de drum nou)”,*** iar societatea are nevoie urgent de acest teren.

Cererea a fost făcută inițial din data de 02.11, secretarul general a identificat terenul și a întocmit referatul de necesitate, dar fiind necesar închirierea, am revenit asupra primei decizii.

Proiectul prevede închirierea pe perioada lucrărilor a 14665 mp din totalul de 41479 mp, CF 107096, pentru acoperirea materialului de umplutură indispensabil execuției proiectului de infrastructură de interes național și de utilitate publică, deservire necesități curente și amenajare șantier.

Obiectul contractului de închiriere îl constituie un teren cu suprafață de 14665 mp, parte din terenul de 41479 mp înscris în CF 107096 aflat în domeniul privat al comunei la poziția 37 cum reiese din anexa la HCL nr. 15/2024, conform PAD atașat și întocmit de specialiștii de la firma solicitantă.

Temeiul legal al demersului îl constituie prevederile art. 297, alin.(1), lit. a și cele ale art. 298-300 din Codul administrativ aprobat prin OUG 57/2019, cu modificările ulterioare.

Conform art. 287 din codul administrativ *„Entităţile care exercită dreptul de proprietate publică a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale*

Exercitarea dreptului de proprietate publică, cu excepţia reprezentării în instanţă a statului român prin Ministerul Finanţelor Publice în legătură cu raporturile juridice privind proprietatea publică, se realizează de către:

b) autorităţile deliberative ale administraţiei publice locale, pentru bunurile aparţinând domeniului public al unităţilor administrativ-teritoriale.”

Pentru motivele arătate, propun spre dezbatere și adoptare Consiliului Local a proiectului de hotărâre atașat.

Am dispus efectuarea unui Raport de evaluare pentru închiriere, chiar dacă solicitarea a fost pentru o suprafață de 14665 mp din totalul de 41479 mp, pentru ca pe viitor să rămână posibilitatea de a folosi în mod util restul de teren, în interesul comunei Cosmești.

Solicit Raport de specialitate secretarului general al comunei în colaborare cu responsabil urbanism și contabilul care ține evidența inventarului comunei și aviz de specialitate tuturor Comisiilor de specialitate a Consiliului Local, în termenul prevăzut de lege, respectiv, până în data stabilită în dispoziția de convocare a ședinței în care se va discuta acest proiect.

Este de competenţa Consiliului Local al comunei în conformitate cu prevederile art. 139, alin. (2) şi cel al art. 196, alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ de a discuta şi adopta proiectul de hotărâre propus.

PRIMAR,
Ing. Tuchiluș Ion

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMESTI
Secretar general al comunei
Responsabil urbanism
-SFCA -

Nr. 11063/19.11.2026

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind ***aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr. 26154.2/16.11.2026, precum și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 14665 mp situat în T25, Parcela 116,117,118, CF 107096, comuna Cosmești, județul Galați***

Prezentul raport de specialitate este întocmit în conformitate cu prevederile 136, alin.(4) alin.(5), alin.(8) şi alin.(10) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare.

Prin Proiectul de hotărâre propus şi Referatul de aprobare nr. 10906/2026, Primarul com. Cosmeşti, d-l ing. Tuchiluş Ion, propune şi susține un proiect de hotărâre privind ***aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr. 26154.2/16.11.2026, precum și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 14665 mp situat în T25, Parcela 116,117,118, CF 107096, comuna Cosmești, județul Galați;***

NECESITATEA:

Necesitatea acestui proiect rezultă din faptul că administrația publică locală, prin cele două componente ale sale-executivă şi deliberativă- trebuie să decidă şi să ia măsuri pentru o cât mai bună administrare şi utilizare a proprietăților pe care le deține comuna Cosmești fie în proprietate publică sau prprietate privată.

Terenul care face obiectul acestei evaluări este situat pe raza comunei Cosmeşti, extravilanul satului Cosmești, în domeniul privat. Este identificat prin Cartea Funciară nr. 107096, situat în T 25, P 116,117,118 cu o suprafață de 41497 mp. Din totalul acestei suprafețe se propune închirierea unei părți determinate de un plan de situație, respectiv a unei suprafețe de 14665 mp. Nu este justificată dezmembrarea acestei suprafețe, deoarece formează un tot, iar durata propusă pentru închiriere este mică

2. OPORTUNITATEA

Aprobarea Raportului de evaluare este oportună, pentru corecta stabilire a valorii minime de pornire, de închiriere, prin licitație publică. De asemenea este oportună închirierea acestui teren, care este neoperațional şi nu produce nici un venit comunei, fiind în proxi,itatea şantierului societății care a solicitat închirierea, fiind un teren neproductiv în realitate, chiar dacă el a fost înregistrat ca şi arabil. Este oportun şi pentru faptul că societatea este una care utilizează şi forța de muncă locală, calificată sau nu, fiind benefică pentru dezvoltarea pe termen scurt a situației materiale a cetățenilor comunei şi fiind astfel o sursă de venit pentru comuna Cosmești. Se impune adoptarea docuemntelor pentru licitație şi a propunerii Consiliului a unui membru, pentru a operaționaliza procedura de închiriere.

3. LEGALITATEA

Legalitatea proiectului propus pentru aprobare este data de prevederile Secțiunii a 4-a din PARTEA V, Reguli specifice privind proprietatea publică şi privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, TITLUL I al Codului Administrativ aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările ulterioare şi de cele ale art. 129 şi 287 din același act legislativ, care prevede atribuțiile Consiliului Local.

Prin urmare proiectul îndeplinește condițiile de oportunitate, legalitate şi necesitate pentru a fi discutate în plenul Consiliului Local.

Secretar general al comunei,
Cristina Zaharia

Responsabil Urbanism
Ing. Iancu Țuchel

Ec. SFCA
Cristina Briceag

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI

CF: 3655943; Str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr.73, sat Cosmeşti, com. Cosmeşti, jud. Galaţi, CP: 807085;
e-mail: cosmesti@gl.e-adm.ro; primaria.cosmesti@gmail.com ; Web-site: www.primaria-cosmesti.ro; TEL 0236336227; FAX 0236336218

Nr. 10828/13.11.2026

Aprob,
Primar,
Ing. Ion Tuchiluș

ROMÂNIA PRIMAR Județul Galați Comuna Cosmești

REFERAT DE NECESITATE

STIMATE DLE PRIMAR,

În vederea închirierii unei suprafețe de teren pentru construirea podului nou de la Cosmești, la solicitarea firmei constructoare, adresă pe care o atașez, vă informez că se impune efectuarea unui Raport de evaluare pentru închiriere pentru terenul agreat, situate în CF 107096 din Cosmești, care îndeplinește condițiile cerute de solicitant: -în proximitatea șantierului, liber de sarcini și disponibil ca și suprafață.
Rog dispuneți,
Cu stimă,
Secretar general al comunei Cosmeşti
Cristina Zaharia

Data 13. 11. 2026
Control financiar preventiv
(semnătura)

PRIMĂRIA COMUNEI COSMEȘTI
RG10827 -Intrare
13-11-2026

BACAU, B-dul Unirii , nr. 77
600391 – BACĂU – ROMÂNIA

C.U.I. 17042060
R.C. J2004002292049

Tel. : 0234 / 208200 ; 208201 ; 208202
Fax : 0234 / 208203
e-mail : secretariat1@umbgrup.ro

Nr. înregistrare Intrare TEHNOSTRADE S20261113013 / 13.11.2026

Către: **Primăria COSMEȘTI, județul Galați**
În atenția: **Domnului PRIMAR – TUCHILUȘ ION**
Subiect: **Identificare teren**

Stimate domn,

SC TEHNOSTRADE SRL, cu sediul în Bacău, B-dul Unirii, nr. 77, jud. Bacău, înmatriculată la ORC sub nr. J2004002292049, avand CIF RO 17042060, reprezentată legal prin **administrator Alina Nunu**,

Având în vedere că:

- Subscrisa suntem membru în Asocierea SC SA&PE Construct SRL – SC TEHNOSTRADE SRL, Antreprenor în cadrul contractului de ***PROIECTARE ȘI EXECUȚIE Pod Cosmești;***
- Proiectul reprezintă un obiectiv major de interes national;
- lucrările se desfășoară pe raza UAT Cosmești;
- pe perioada derulării contractului, Antreprenorul are nevoie de un teren care să deservească necesitățile curente aferente execuției lucrărilor,

vă solicităm sprijinul în vederea identificării unui teren pe raza UAT Cosmești, ce ar putea fi pus la dispoziție, prin închiriere sau concesiune, pentru lucrarea de utilitate publică și interes național *„Podul nou de la Cosmești peste Siret, pe DN 24 km 7+620(inclusiv varianta de drum nou)”*.

Precizăm că terenul va fi utilizat pentru acoperirea necesarului de material de umplutură indispensabil în execuția lucrărilor de construcție a podului.

Din acest considerent, vă rugăm să aveți în vedere ca situarea terenul să fie în proximitatea traseului viitorului drum, pentru a putea deservi cu ușurință scopului propus.

De asemenea, precizăm, că la finalul perioadei de utilizare, Subscrisa vom preda terenul potrivit destinației sale inițiale.

Vă mulțumim pentru sprijinul acordat!

SC TEHNOSTRADE SRL
Administrator,
Alina NUNU

ALINA NUNU
Semnat digital de ALINA NUNU
Data: 2026.11.13 09:38:04 +02'00'

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Tecuci

Nr. cerere	40119
Ziua	05
Luna	11
Anul	2026

Cod verificare
100217781670

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107096 Cosmesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Galati, UAT Cosmesti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	107096	43.312	LOT 2; imobil inregistrat in planul cadastral cu suprapunere reala cu imobilul cu nr. cadastral 108307;Suprapunere cu coridorul de expropriere inscris in CF 108453 pe o suprafata de 1444 mp; Legea 255/2010 actualizata , art. 11, al 2 si Ordinul 600/2023 art.238, al.6

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
33483 / 04/11/2020		
Act Notarial nr. act de dezlipire aut. nr. 6403, din 03/11/2020 emis de BNP Manoliu Ionut Bogdan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 107096 a imobilului cu numarul cadastral 107096/UAT Cosmesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 102309 inscris in cartea funciara 102309;	A1
Act Notarial nr. Hotararea nr.3, din 30/01/2014 emis de Consiliul Local al Comunei Cosmesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102309/Cosmesti, inscrisa prin incheierea nr. 18223 din 15/04/2014;	
2032 / 27/01/2025		
Act Administrativ nr. Referat nr. 85, din 22/01/2025 emis de OCPI GALATI;		
B3	Se notează suprapunerea reală cu imobilul întabulat în CF 108307 UAT Cosmeşti	A1
39947 / 15/10/2025		
Act Administrativ nr. referat nr. 1176, din 08/10/2025 emis de OCPI GALATI;		
B4	Se notează suprapunerea reală cu imobilul întabulat în CF 108453 UAT Cosmesti	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

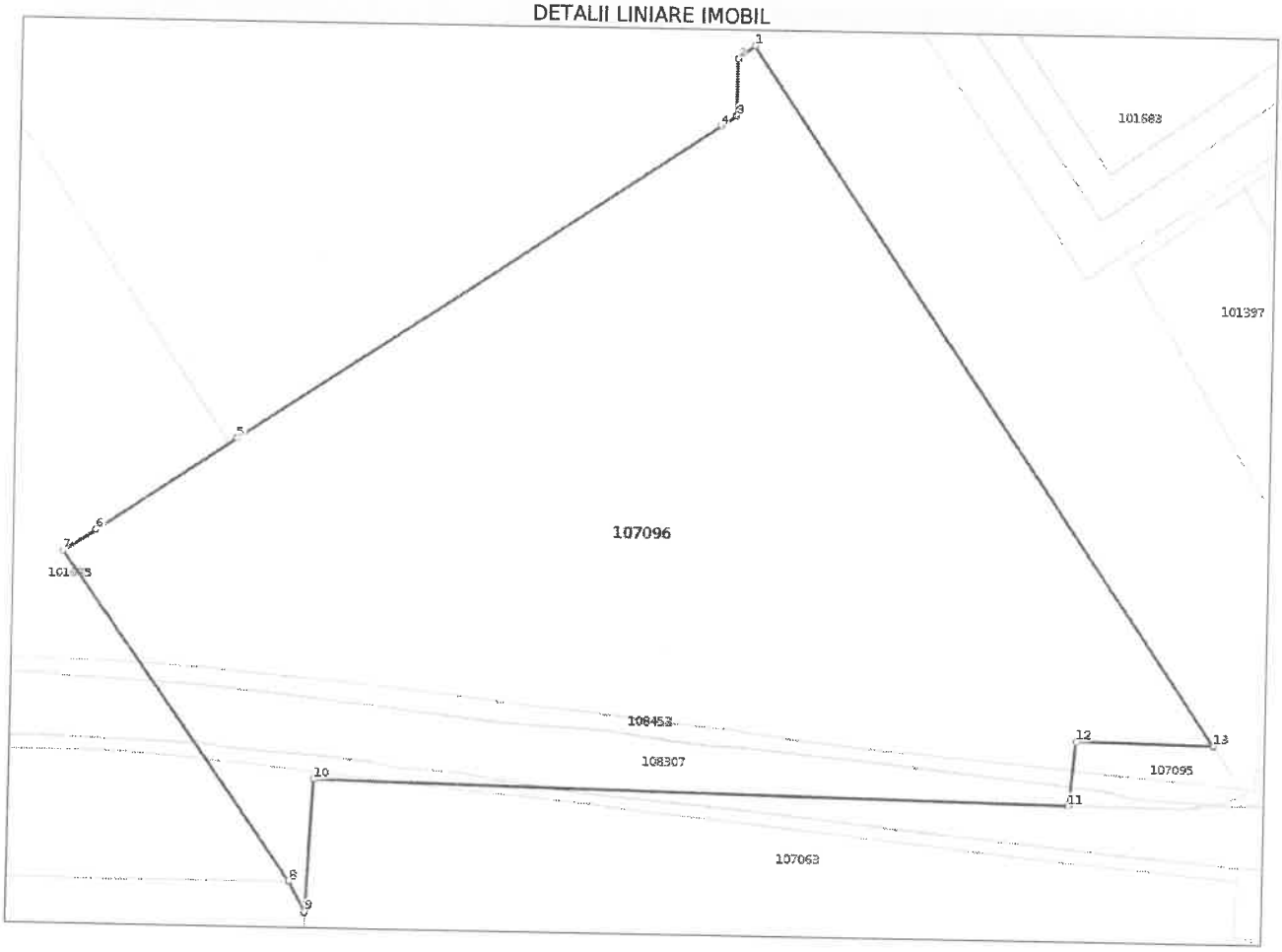
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
107096	43.312	LOT 2; imobil inregistrat in planul cadastral cu suprapunere reala cu imobilul cu nr. cadastral 108307;Suprapunere cu coridorul de expropriere inscris in CF 108453 pe o suprafata de 1444 mp; Legea 255/2010 actualizata , art. 11, al 2 si Ordinul 600/2023 art.238, al.6

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	43.312	25	116,117,118	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	6.415
2	3	17.1
3	4	5.675
4	5	172.034
5	6	50.394

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
6	7	11.747
7	8	120.485
8	9	10.325
9	10	39.948
10	11	226.069
11	12	19.48
12	13	41.213
13	1	250.553

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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,
05/11/2026, 09:53

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

COMUNA COSMESTI

12.11.20

FISA MIJLOCULUI FIX

Nr. inventar: **10071**
Nr. documentului de provenienta: **13**
Valoarea de inventar: **26.589,59**
Valoarea amortizata: **0,00**

Denumirea mijlocului fix si caracteristicile tehnice:

TEREN EXTRAV T25 P 116,117,118 -41.479 mp

Detalii:
-536.00 MP

Caracteristici:

Observatii:

Cont contabil:
2111.4 - Terenuri - Domeniul Privat al UAT (104)

Grupa:
7.1 Terenuri in folosinta

Codul de clasificare: **7.1**
Data darii in folosinta: **30.01.2014**
Anul: **2014**
Luna: **January**
Data amortizarii complete:
Anul:
Luna:
Durata normala de functionare: **0 luni**
Cota de amortizare:

Documentul (data, felul, nr.)	Operatiune	Buc.	Pret	Valoare	Observatii
2	3	4	5	6	7
Preluare Stocuri Initiale 13/31.03.2014	Intrare in gestiune	1.00	18.000,00	18.000,00	COMUNA COSMESTI
Dif. reevaluare la 31.12.2015	Reevaluare 31.12.2015	1.00	-172,80	-172,80	Reevaluare:31.12.2015, Coef: 0.9904
Nota de Transfer intre Gestiuni 42/31.12.2016	Trasfer intre gestiuni	1.00	17.827,20	17.827,20	Transfer de la gestiunea 'TERENUR DOMENIUL PRIVAT' gestionarul 'CIC IOAN' la gestiunea 'TERENURI DOMENIUL PRIVAT' gestionarul 'MIRON COSTEL'
Dif. reevaluare la 31.12.2018	Reevaluare 31.12.2018	1.00	1.089,24	1.089,24	Reevaluare:31.12.2018, Coef: 1.0611
Nota de Transfer intre Gestiuni 19/30.10.2019	Trasfer intre gestiuni	1.00	18.916,44	18.916,44	Transfer de la gestiunea 'TERENUR DOMENIUL PRIVAT' gestionarul 'MIRON COSTEL' la gestiunea 'TERENURI DOMENIUL PRIVAT' gestionarul 'TUCHEL IANCU'
hcl 70/27.11.2020		1.00	385,07	385,07	trecerea in dom public a supr de 900mp
Dif. reevaluare la 31.12.2021	Reevaluare 31.12.2021	1.00	2.755,61	2.755,61	Reevaluare:31.12.2021, Coef: 1.1487
Dif. reevaluare la 31.12.2024	Reevaluare 31.12.2024	1.00	6.477,63	6.477,63	Reevaluare:31.12.2024, Coef: 1,3043
decizie de expropriere nr.896/18,09,2025	(-1.833,00 MP)				
decizie de expropriere nr.896/18,09,2025		1.00	1.175,02	1.175,02	

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI

Str. Gral Dumitru Dumitrescu, nr.54, sat Cosmești, com. Cosmești, jud. Galați, CP: 807085;
e-mail: [illegible] Web-site: www.primaria-cosmesti.ro; Tel: [illegible]

HOTĂRÂREA nr. 15
din 29.02.2024

Privind: ***aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați.***

Având în vedere:

- Prevederile art. 106, alin.(1), art. 129, alin. (1) și alin.(2), lit. c),art. 354, art. 355, art. 357, alin.(4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare;
- Prevederile art. 2, art. 4 și art. 7 din Normele tehnice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor
- Proiectul de hotărâre și referatul de aprobare, ale primarului comunei Cosmești în calitatea sa de inițiator, înregistrate sub nr. 747/29.01.2024, respectiv 748/29.01.2024, însoțite de Procesul verbal nr. 711/26.01.2024 al Comisiei desemnate pentru inventarierea domeniului public și privat al comunei Cosmești, conform Dispoziției 612/2023;
- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cosmești, înregistrat sub nr. 1048/07.02.2024;
- Dispoziția primarului nr. 612/2023 privind constituirea comisiei de inventariere a patrimoniului public și privat al comunei Cosmești, județul Galați, în vederea actualizării inventarului;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 95/27.12.2023 privind inventarierea anuală a domeniului public și privat al comunei Cosmești, jud. Galați.
- Avizele Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cosmești, județul Galați.

În temeiul prevederilor art. 139, alin. (3), lit. g) și cele al art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI întrunit în ședință ordinară în 29.02.2024, HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă și se însușește Inventarul bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, conform **Anexei** la prezenta și parte integrantă a sa.

Art. 2. Cu data prezentei hotărâri orice dispoziții anterioare, cu același obiect, își încetează aplicabilitatea.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Cosmești, Serviciului Financiar contabil și administrativ din aparatul de specialitate al primarului, Instituției Prefectului Galați și se face publică pe pagina de internet la adresa: www.primaria-cosmesti.ro, în rubrica dedicată din Monitorul Oficial Local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
.....
Costică Cojocaru

Contrasemnează:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,
.....
Cristina Zaharia

Consilieri în funcție = 15; Consilieri prezenți =15; Consilieri "pentru"=14; Consilieri "contra" = 1.

Anexă la HCL nr. 15/29.03.2024
ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMEȘTI

INVENTARUL

Bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, județul Galați- TERENURI

	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar (mii lei)	Situația juridică actuală
1	7.1	Teren aferent Dispensar Uman Cosmești	Situat în intravilanul sat Cosmești CV 6 P 340/1 S teren=773 mp; **CF 103287;** N: proprietate privata; E: drum național DN 24 S: Cămin Cultural; V: parc str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 52	2008	0,89	Domeniul privat al comunei Cosmești Ordin Prefect nr. 156/30.04.2008 HCL 21/2008 trecut în domeniul privat.
2	7.1	Teren aferent Magazin Furcenii Noi	Situat în intravilanul sat Furcenii Noi CV 23 P 593/1 S=721mp; **CF 103282** N: proprietate privată; E: proprietate privată; S: moara; V: DJ 252 str. Bucureștii Noi, nr. 85	2008	5,72	Domenul privat al comunei Cosmești Ordin Prefect nr. 156/30.04.2008
3	7.1	Teren aferent Magazin Furcenii Vechi	Situat în intravilanul sat Furcenii Vechi CV 7 P 357; S=725mp; **CF 103329;** La nord: proprietate privată: La est: DJ 252; La sud: proprietate privată; La vest: teren sport str. Col. Coman Ionescu, nr. 113 A	2006	15,36	Domeniul privat al comunei Cosmești Ordin Prefect nr. 317/09.10.2006. Act dezmembrare nr. 5957/2016;
4	7.1	Teren din spatele Magazin Furcenii Vechi	Situat în intravilanul sat Furcenii Vechi CV 7 P 357 S=1127 mp; **CF: 103457;** La nord, proprietate privată; La est: DJ 252 La sud: proprietate privată; La vest: teren sport str. Col. Coman Ionescu, nr. 113 A	2006	8,52	Domeniul privat al comunei Cosmești. Ordin Prefect nr. 317/09.10.2006. Act dezmembrare nr. 5957/2016; Act dezlipire 1096/2017, HCL nr. 13/29.03.2017
5	7.1	Teren intravilan curti construcții, aferent Dispensar uman Furcenii Vechi	Situat în sat Furcenii Vechi CV 8, P 354; S=1400mp; **CF103285** La nord: Cămin Cultural La est: DJ 252 La sud: proprietate privata La vest: cale de acces	2011	15,60	Domeniul privat al comunei Cosmești Ordin Prefect nr1074/02.09.2011 HCL nr. 21/22.11.2004
6	7.1	Teren extravilan arabil Cosmeștii-Vale	Situat în Cosmeștii-Vale T199/1 P131 S=10585mp: **CF 101994** La nord: de La est: proprietate privată La sud: de La vest: proprietate privată	2001	3,26	Domeniul privat al comunei Cosmești Contract de schimb nr.1995/12.07.2001

35	7.1	Teren intravilan Cosmeștii-Vale	T 34; P 160/1; S= 8.000 mp; **CF 100200** La nord: D cv.; La sud.: CF 103216 La est: DC68;La vest: proprietate privată	01.11.2018	124,00	Domeniul privat al comunei Cosmești; Proces verbal de adjudecare nr. 6867/17.10.2018
36	7.1	Teren intravilan Satu Nou (moara dracilori	T 51, P 186, S=6.916 mp **CF 108088,** La nord: CF 108087; La sud proprietate privată La est DC 67 (str. Sitelului); La vest Teren	2018	30,49	Domeniul privat al comunei Cosmești: HCL nr. 9/12.01.2018
37	7.1	Teren extravilan, Cosmești	Situat în Cosmești T. 25, P 116,117,118, **CF 107096,** S= 15.312 mp, Lot. 2 La nord: proprietăți private; La est: Dex.: La sud: proprietate CFR; La vest: proprietati private	2014	18,53	Domeniul privat al comunei Cosmești HCL nr.3/30.01.2014 Act de dezlipire 6403 03.11.2020
38	7.1	Teren intravilan Băltăreți	CV 28 P 402 S=75 mp: **CF 103563,**	04.01.2018	3,09	Domeniul privat al comunei Cosmești: HCL nr. 73/28.12.2016
39	7.1	Teren intravilan Băltăreți	CV 28 P 402 S=42mp: **CF 103562**	30.01.2023	0,219	Domeniul privat al comunei Cosmești, HCL 8/30.01.2023
40	7.1	Teren intravilan Cosmeștii-Vale	T 40/1; P 482, S= 598mp; **CF 105855**	20.03.2020	22,00	Domeniul privat al comunei Cosmești: Ordinul Prefectului nr. 98/13.01.2004
41	7.1	Teren extravilan sat Cosmeștii-Vale (pășune)	TI P 13,15.18 lot 1 S= 23.272 mp **CF 1060^3**	01.12.2011	157,00	Domeniul privat al comunei Cosmești, OP 382/29.06.2010; act de dezlipire nr. 6474/2013.
42	7.1	Teren extravilan sat Cosmeștii-Vale (pășune)	**TI, P13,15.18., lot 1, supr. 366.877 mp** **CF 105964**	01.12.2011	2474,96	Domeniul privat al comunei Cosmești; OP 382/29.06.2010; act de dezlipire nr. 6474/2013.
43	7.1	Teren aferent Magazin Cosmești	S=210mp; T 18 P 341; **CF 107289**	01.07.2018	2,53	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL 30/18.05.2021
44	7.1	Teren aferent MCC-ULUI	S = 900 mp; T 37, P169/1 ; **CF 107291**	31.12.2011	11,54	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL 25/30.03.2004; HCL 30.18.05.2021.
45	7.1	Teren aferent Magazin Băltăreți	Situat în intravilanul satului Băltăreți: CV 32, P 515, S=2050 mp; **CF 107293** La nord:proprietate Bîscă Lucica; La est: proprietate Girleanu M.; La sud: proprietate Bîrlădeanu Vasile; La vest: DC 67;	2008	25,42	Domeniul privat al comunei Cosmești: Ordin Prefect nr. 360/07.08.2008;
46	7.1	Teren intravilan Cosmești	Situat în centrul comunei, în vecinatatea blocului de locuințe(cu sediul Băncii) T 17, P 72 S=351 mp; **CF 107292** La nord:bloc locuințe; La est: drum; La sud: proprietate privată; La vest: proprietati private	31.12.2011	7,37	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL nr. 33/26.06.2014; HCL 30/2021.
47	7.1	Teren intravilan Purcenii Vechi	CV 7; P 375; S=1.934 mp; **CF 107406**	30.08.2022	13,40	Domeniul privat al comunei Cosmești, HCL 52/30.08.2022
48	7.1.	Teren extravilan neproductiv Satu Nou	T 65; P 368/3; S = 45.600 mp; **CF 108105**	30.06.2023	63,82	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL 51/30.06.2023
49	7.1.	Teren extravilan neproductiv Satu Nou	T 65; P 368/4; S=10.211 mp; **CF 108106**	30.06.2023	14,29	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL 51/30.06.2023