



**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ ȘI URBANISM**  
**Serviciul Patrimoniu și ADPP**



Tel.: +40-241.488.449 / Fax: +40-372.007.000 • e-mail: patrimoniu@cjc.ro

Nr.24269/04.07.2025

**APROBAT**  
**Arhitect Sef**  
**Bîrcă Alexandru Gabriel**

**CAIET DE SARCINI**

**privind achiziția de servicii cadastrale de înscriere în cartea funciară/actualizare cărți funciare/alipire și întocmire relevee, pentru bunurile ce aparțin domeniului public al Județului Constanța, pe 3 loturi**

***LOTUL 1: Servicii cadastrale de actualizare a cărții funciare nr. 245385 aferentă imobilului clădire și teren situat în Strada Izvor nr. 23, Municipiul Constanța, Județ Constanța;***

***LOTUL 2: Servicii cadastrale de înscriere în carte funciară a imobilului format din teren aferent Puț 1, în suprafață de 974 mp și Cabină puț 1 reabilitare în suprafață de 22 mp, proprietate publică a Județului Constanța;***

***LOTUL 3: Servicii cadastrale de actualizare a cărții funciare nr. 255844, u.a.t. Constanța, prin înscrierea în cartea funciară a construcțiilor și întocmire relevee, aferent imobilului Pavilion Expozițional situat în Bd Mamaia nr. 331 A, municipiul Constanța, județ Constanța și alipirea imobilelor identificate cu CF 255844 și CF 256830 u.a.t. Constanța;***

Vă supunem spre analiză și aprobare prezentul caiet de sarcini **privind achiziția de servicii cadastrale de înscriere în cartea funciară/actualizare cărți funciare și întocmire relevee, pentru bunurile ce aparțin domeniului public al Județului Constanța, pe 3 loturi**

Prevederile cuprinse în Caietul de Sarcini fac parte integrantă din documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de către fiecare ofertant propunerea tehnică.

Cerințele precizate în cadrul caietului de sarcini sunt considerate ca fiind minimale.

Autoritatea contractantă va declara neconformă oferta care nu îndeplinește cerințele impuse prin prezentele specificații tehnice.

Ofertele care nu vor respecta integral cerințele prezentului Caiet de Sarcini vor fi considerate neconforme potrivit prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice și ale H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare și pe cale de consecință, vor fi respinse.

**Introducere**

Județul Constanța prin Consiliul Județean Constanța organizează procedura de licitație deschisă pentru atribuirea pe loturi a unor contracte, având ca obiect “ **servicii cadastrale de înscriere în cartea funciară/actualizare cărți funciare și întocmire relevee, pentru bunurile ce aparțin domeniului public al Județului Constanța, pe 3 loturi**”.

**Informații despre Autoritatea contractantă**

Numele instituției: CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Adresa: Bdul. Tomis, nr. 51, Constanța, cod 900725

Nr. de telefon/fax: 0241.488.404 / 0341.733.140;

Adresă electronică: consjud@cjc.ro

Cadrul general al sectorului în care Autoritatea contractantă își desfășoară activitatea:  
ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ

### Obiectul Achiziției

Prezentul caiet de sarcini specifică condițiile minime impuse de Achizitor, pentru conținutul și calitatea documentației de cadastru necesare la înscrierea în cartea funciară/actualizare a dreptului de proprietate /repoziționare imobil/alipire imobil și întocmire relevee, asupra bunurilor imobile aflate în proprietatea Județului Constanța, în vederea încheierii contractelor de prestări servicii pe cele 9 loturi, astfel:

#### **Lotul 1: Servicii cadastrale de actualizare a cărții funciare nr. 245385 aferentă imobilului clădire și teren situat în Strada Izvor nr. 23, Municipiul Constanța, Județ Constanța;**

Imobilul situat în Strada Izvor nr. 23, Municipiul Constanța, Județ Constanța, format din teren \_ construcție, aparține domeniului public al Județului Constanța potrivit H.G. 904/2002 privind atestarea domeniului public al județului Constanța, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din Județul Constanța, identificat la pozițiile 380 și 381.

Datele de identificare ale imobilului sunt următoarele:

| Nr. crt. | Denumirea bunului             | Elemente de identificare                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Clădire – Filiala 1 Constanța | Strada Izvor, nr. 23, municipiul Constanța, județ Constanța<br>Regim de înălțime P+1E<br>Suprafață construită din acte 300 mp<br>Suprafață construită măsurată 265 mp<br>Suprafață construită desfășurată – 530 mp<br>Carte funciară nr. 245385<br>Număr cadastral 245385 u.a.t. Constanța |
| 2.       | Teren aferent                 | Strada Izvor, nr. 23, municipiul Constanța, județ Constanța<br>Suprafață din acte 372,48 mp<br>Suprafață măsurată 358 mp<br>Carte funciară nr. 245385<br>Număr cadastral 245385 u.a.t. Constanța                                                                                           |

#### **Lotul 2: Servicii cadastrale de înscriere în carte funciară a imobilului format din teren aferent Put 1, în suprafață de 974 mp și Cabină puț 1 reabilitare în suprafață de 22 mp, proprietate publică a Județului Constanța.**

Imobilul situat în partea de Sud-Est a Lacului Mamaia, în spatele sediului nou al Universității „Ovidius”, Municipiul Constanța, Județ Constanța, format din teren în suprafață de 974 mp și construcție în suprafață de aproximativ 22 mp, aparține domeniului public al Județului Constanța potrivit H.C.J. 241/2011 privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Constanța, identificat la pozițiile 718 și 1768.

Datele de identificare ale imobilului sunt următoarele:

| 35 | Denumirea bunului | Elemente de identificare                                                                                                                                                                            |
|----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Cabină puț P1     | În partea de Sud-Est a Lacului Mamaia, în spatele sediului nou al Universității „Ovidius”, Municipiul Constanța, Județ Constanța<br>Regim de înălțime S+P<br>Suprafață construită aproximativ 22 mp |
| 2. | Teren aferent     | În partea de Sud-Est a Lacului Mamaia, în spatele sediului nou al Universității „Ovidius”, Municipiul Constanța, Județ Constanța<br>Suprafață 974 mp                                                |

**Lotul 3: Servicii cadastrale de actualizare a cărții funciare nr. 255844, u.a.t. Constanța, prin înscrierea în cartea funciară a construcțiilor și întocmire relevee, aferent imobilului Pavilion Expozițional situat în Bd Mamaia nr. 331 A, municipiul Constanța, județ Constanța și alipirea imobilelor identificate cu CF 255844 și CF 256830 u.a.t. Constanța;**

Imobilul situat Bd Mamaia nr. 331 A, municipiul Constanța, județ Constanța, format din terenuri în suprafață de 16427 mp și 3344 mp și construcții, aparține domeniului public al Județului Constanța potrivit H.C.J. 241/2011 privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Constanța, identificat la pozițiile 2-4, H.C.J. 173/2022 privind aprobarea preluării bunului imobil situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 331A, din domeniul public al U.A.T. Municipiul Constanța în domeniul public al U.A.T. Județul Constanța și H.C.J. 28/2023 privind completarea HCJ nr. 173/2022 privind aprobarea preluării bunului situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 331A, din domeniul public al U.A.T. Municipiul Constanța în domeniul public al U.A.T. Județul Constanța.

Prin Autorizația de construire nr. 492/14.06.2023, emisă de Primăria Municipiului Constanța, s-au executat lucrările de construire pentru "Schimbare destinație Corp C3 (existent) din magazie în birouri – Lucrări realizate fără autorizație de construire conform PVCS002286/2023", recepționate prin Procesul Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 39862/12.12.2024. Urmare a celor menționate anterior a fost emis Certificatul de atestare a edificării construcției realizate cu autorizație de construire nr. 25393/11.02.2025.

De asemenea prin Autorizația de construire nr. 58/26.01.2024, emisă de Primăria Municipiului Constanța, s-au executat lucrările de construire pentru "Construire terasă acoperită, cu închideri perimetrale glisante, în vecinătatea spațiului comercial existent în Pavilionul Expozițional Constanța", recepționate prin procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 5343/13.02.2025. Urmare a celor menționate anterior a fost emis Certificatul de atestare a edificării construcției realizate cu autorizație de construire nr. 51644/12.03.2025.

Datele de identificare ale imobilului sunt următoarele:

| Nr. Crt. | Denumirea bunului                       | Elemente de identificare                                                                                                                                                                |
|----------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Clădire Pavilion Expozițional Constanța | Municipiul Constanța, intravilan,<br>Bd Mamaia nr. 331 A<br>Regim de înălțime - P+1E;<br>Suprafață construită = 4510 mp<br>Suprafața desfasurată = 7894 mp<br>Numar cadastral = 255844; |
| 2.       | Clădire (post trafo)                    | Municipiul Constanța, intravilan,<br>Bd Mamaia nr. 331A<br>Regim de înălțime - Parter<br>Suprafață construită = 28 mp<br>Suprafața desfasurată = 28 mp<br>Numar cadastral = 255844      |
| 3.       | Clădire (stație pompare)                | Municipiul Constanța, intravilan,<br>Bd. Mamaia nr. 331 A<br>Regim de înălțime - Parter<br>Suprafață construită = 24 mp<br>Suprafața desfasurată = 24 mp<br>Numar cadastral = 255844 ;  |
| 4.       | Clădire – birouri (neintabulată)        | Municipiul Constanța, intravilan,<br>Bd. Mamaia nr. 331 A<br>Regim de înălțime - Parter<br>Suprafață construită = 42 mp<br>Suprafața desfasurată = 42 mp<br>Numar cadastral = 255844 ;  |
| 5.       | Clădire – Terasă (neintabulată)         | Municipiul Constanța, intravilan,<br>Bd. Mamaia nr. 331 A                                                                                                                               |

|    |               |                                                                                                                                          |
|----|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |               | Regim de înălțime - Parter<br>Suprafață construită = 151,60 mp<br>Suprafața desfasurată = 151,60 mp<br>Numar cadastral = 255844          |
| 6. | Teren aferent | Municipiul Constanța, intravilan,<br>Bd Mamaia nr. 331 A<br>Categorie de folosință CC<br>Suprafață 16.427 mp<br>Numar cadastral =255844; |
| 7. | Teren aferent | Municipiul Constanța, intravilan,<br>Categorie de folosință CC<br>Suprafață 3344 mp<br>Numar cadastral =256830;                          |

Având în vedere legislația în vigoare menționăm faptul că termenul de prestare a serviciilor nu include și perioada de adoptare a hotărârii de Consiliu Județean privind aprobarea alipirii bunurilor imobile (identificate cu CF 255844 și CF 256830) precum și obținerea certificatului de urbanism privind alipirea celor două imobile (dacă este cazul).

Conform prevederilor Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7 din 13 martie 1996, republicată și actualizată și a Ordinului nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, etapele necesare înscrierii în cartea funciară a imobilelor menționate în Referatul de necesitate nr. 20040/29.05.2025 și cerințele tehnice sunt următoarele:

- „Conform prevederilor art.7, alin. (1) din Ordinul 600/2023 *intabularea este înscrierea cu caracter definitiv a unui drept real imobiliar în cartea funciară;*

- Conform art. 17 al Ordinului 600/2023 *documentația cadastrală este ansamblul înscrisurilor tehnice, juridice și administrative necesare înregistrării imobilului la cerere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, prin care se constată situația reală din teren;*

- În conformitate cu prevederile art. 22. al Ordinului 600/2023, *realizarea documentațiilor cadastrale presupune parcurgerea următoarelor etape:*

a) *identificarea amplasamentului imobilului și documentarea tehnică;*

b) *execuția lucrărilor de teren și birou;*

c) *întocmirea documentațiilor;*

- Art. 25. al Ordinului 600/2023 *prevede Întocmirea documentațiilor cadastrale, recepția și înscrierea în cartea funciară pe flux integrat de cadastru și carte funciară presupune parcurgerea următoarelor etape:*

a) *identificarea amplasamentului imobilului de către proprietar, indicarea limitelor acestuia persoanei autorizate și documentarea tehnică;*

b) *executarea măsurătorilor;*

c) *întocmirea documentației cadastrale;*

d) *înregistrarea cererii la oficiul/biroul teritorial;*

e) *recepția documentației cadastrale;*

f) *înscrierea în cartea funciară a dreptului real asupra imobilului.*

- Conform art. 27 al Ordinului 600/2023, *în documentațiile cadastrale/topografice coordonatele imobilelor vor fi prezentate în sistem național de referință.*

- În conformitate cu prevederile art. 28. al Ordinului 600/2023

(1) *Identificarea amplasamentului imobilului se realizează înaintea execuției lucrărilor și constă în:*

a) *pentru imobilele care fac obiectul primei înscrieri, proprietarul împreună cu persoana autorizată procedează la identificarea amplasamentului imobilului pe limite naturale, legale sau convenționale, indiferent dacă sunt materializate în teren, în vederea efectuării măsurătorilor;*

(2) *Trasarea coordonatelor punctelor de pe limita imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se face, la cerere, și constituie obiectul unei lucrări ulterioare. Persoana fizică autorizată are obligația să verifice corectitudinea punctelor limitei imobilului, să confirme corectitudinea acestora și să le utilizeze, dacă acestea sunt corect determinate. În cazul când acestea nu sunt corecte se va întocmi documentația de actualizare/repoziționare și ulterior se va efectua*



*trasarea. Trasarea se finalizează printr-un proces-verbal de trasare și predare a punctelor materializate care definesc limita imobilului, semnat de către persoana autorizată și de către proprietar. În procesul-verbal de trasare se vor menționa scopul și eventualele constatări, neconcordanțe și modalitățile de remediere ale acestora.*

Având în vedere cele mai sus prezentate, serviciile cadastrale privind înscriere în cartea funciară a imobilului, presupun realizarea măsurătorilor în format Stereo 1970 a limitelor imobilului indicate de către proprietar, depunerea și verificarea lor de către serviciile de specialitate ale Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. În urma recepționării de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța a măsurătorilor realizate de către firma/persoana fizică autorizată se va realiza înscrierea în cartea funciară/actualizarea cărților funciare precum și întocmirea releveelor.

**Capacitatea prestatorului, cerințe personal:** Ofertantul va respecta legislația națională și comunitară în domeniul protecției mediului, sănătate și securitate în muncă.

Prestatorul are obligația să asigure personalul calificat necesar pentru îndeplinirea optimă a contractului. Prestatorul va fi responsabil pentru îndeplinirea corectă a serviciilor descrise în prezentul Caiet de Sarcini.

**Durata Contractului** va fi de 90 de zile calendaristice de la data semnării contractului de către părți. **Durata de prestare** a serviciilor va fi de 60 de zile calendaristice (inclusiv perioada de avizare a documentației de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ) de la data menționată în ordinul de începere prestări servicii.

Ordinul de începere va fi emis de Achizitor în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de ambele părți.

În situația unor cauze intervenite independent de voința părților durata contractului se poate prelungi prin act adițional cu o perioadă stabilită de ambele părți, fără costuri suplimentare din partea beneficiarului.

Pot depune ofertă operatorii economici autorizați conform Ordinului nr. 107/29.03.2010, emis de ANCP.

#### **Recepția serviciilor:**

Realizarea lucrărilor de specialitate cuprinde executarea operațiunilor de teren și de birou, întocmirea documentelor tehnice, asumarea corectitudinii datelor și a documentelor grafice și textuale prin semnătura persoanei autorizate, precum și prezentarea acestora la OCPI, pentru avizare și/sau recepție.

Predarea documentațiilor cadastrale, se va efectua în baza procesului verbal de predare - primire, în termenele stabilite prin contracte.

*Achizitorul va efectua verificarea și analizarea documentațiilor depuse de către Prestator la sediul Consiliului Județean Constanța, respectiv a documentelor cadastrale emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și va întocmi Procesul Verbal de Recepție a serviciilor.*

Toate taxele aferente serviciilor furnizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, vor fi suportate de către beneficiar, Consiliului Județean Constanța.

**Condiții de livrare/prestare:** Extrasul de carte funciară, planul de amplasament și delimitare al imobilului, (în format letric și în format electronic dwg/dxf, sistem Stereo 1970 ), releveele și încheierea se vor preda achizitorului pe bază de proces verbal de recepție a documentației.

În urma recepționării documentației de către achizitor se va emita factura.

**Condiții de plată:** Achitarea contravalorii serviciilor prestate se va face după întocmirea procesului verbal de recepție de către Consiliul Județean Constanța în baza facturii ce a fost încărcată de către Prestator pe platforma RO - e-factura.

Plata se va efectua cu OP, în termen de 30 de zile de la data la care factura electronică este disponibilă pentru descărcare din sistemul RO e-factura. Factura se va emite pentru Consiliul Județean Constanța, CIF 2981739, Bd. Tomis, nr. 51, Constanța, Județul Constanta, cod poștal 900725. Dacă factura are elemente greșite și/sau greșeli de calcul identificate de autoritatea contractantă și sunt necesare revizuirii, clarificări suplimentare sau alte documente suport din partea contractantului, termenul de 30 de zile pentru plata facturii se suspendă. Răspunderea în termen se va face de la momentul îndeplinirii condițiilor de formă și de fond ale facturii. Decontarea serviciilor se va face în baza facturii emise de prestator, însoțite de procesul verbal de predare primire încheiat și semnat de ambele părți fără obiecțiuni

**Criteriul de atribuire:** în conformitate cu prevederilor art. 187 alin. (3) lit.d) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, pentru atribuirea contractului se va folosi criteriul de atribuire „*prețul cel mai scăzut*”.

Valoarea va cuprinde totalitatea serviciilor enumerate mai sus.

**Director General Adjunct**  
**Voitinovici Diana Roxana**

Inspector  
Voinescu Iana Loredana