



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea tarifelor de acces, foto-video și închirierea spațiilor în cadrul
obiectivului de investiții de interes cultural
Cazinoul Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de

30.07.2025

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 295/2025;
- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 168988/29.07.2025 în calitate de inițiator;
- raportul de specialitate al societății PATRIMONIUL CONSTANȚA LITORAL S.R.L. înregistrat sub nr. 824/29.07.2025;
- Comisia nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța,
- Comisia nr. 3 pentru servicii publice, comerț, turism și agrement, Comisia nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățeanului,

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 500/2002 privind finanțele, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G nr.71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;
- art.7 lit.m), art. 12.1 – 12.4 din Contractul de delegare a gestiunii Serviciului de administrare, întreținere și exploatare a unor obiective de investiții de interes cultural din municipiul Constanța înregistrat sub nr. 100981/07.05.2025, aprobat prin H.C.L. nr. 152/2025,

Luând în considerare:

- H.C.L. nr. 527/2024 privind aprobarea înființării societății comerciale cu răspundere limitată Patrimoniul Constanța Litoral SRL cu capital public pentru administrarea, întreținerea și exploatarea Cazinoului Constanța și Galerile de Artă, obiective de investiții de interes cultural din municipiul Constanța;
- H.C.L. nr. 66/2025 pentru modificarea H.C.L. nr. 527/2024 privind aprobarea înființării societății comerciale cu răspundere limitată Patrimoniul Constanța Litoral SRL cu capital public pentru administrarea, întreținerea și exploatarea Cazinoului Constanța și Galerile de Artă, obiective de investiții de interes cultural din municipiul Constanța;
- H.C.L. nr. 152/2025 privind aprobarea gestiunii directe a serviciului de administrare a unor obiective de investiții de interes cultural din municipiul Constanța către societatea Patrimoniul Constanța Litoral S.R.L.;
- H.C.L. nr. 156/20.05.2025 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2025 al societății PATRIMONIUL CONSTANȚA LITORAL S.R.L.;

- H.C.L. nr. 157/2025 privind aprobarea tarifelor de acces, foto – video și închirierea spațiilor din cadrul obiectivului de investiții de interes cultural Cazino Constanța;

- Analiza tehnico-economică privind actualizarea și completarea tarifelor de acces, foto-video și închiriere spații în cadrul obiectivului cultural Cazino Constanța, întocmită de societatea TOMIS BUSINESS &CONSULTING S.R.L. recepționată prin procesul verbal încheiat în data de 28.07.2025 și înregistrată la societatea PATRIMONIUL LITORAL S.R.L. sub nr. 822/28.07.2025;

- Decizia nr 23/2025 a Consiliului de administrație al societății PATRIMONIUL LITORAL S.R.L.

În temeiul prevederilor art.129 alin (2) lit. d), alin (3) lit. d), alin (7) lit.n), alin (14) și art. 196 alin (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă Analiza tehnico-economică privind actualizarea și completarea tarifelor de acces, foto-video și închiriere spații în cadrul obiectivului cultural Cazino Constanța, întocmită de societatea TOMIS BUSINESS &CONSULTING S.R.L. recepționată prin procesul verbal încheiat în data de 28.07.2025 și înregistrată la societatea PATRIMONIUL LITORAL S.R.L. sub nr. 822/28.07.2025, conform anexei nr.1, care face parte integrantă integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă tarifele de acces, foto-video pentru obiectivul cultural Cazino Constanța, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă tariful de închiriere pentru spațiile din cadrul obiectivului cultural Cazino Constanța, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 De la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri a consiliului local, H.C.L. nr 157/2025 se abrogă.

Art. 5 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrare publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre către Direcția Financiară, Direcția Organizare evenimente, societății PATRIMONIUL LITORAL S.R.L., în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului – județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

19 pentru 1 împotrivă 2 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PERONIN DELIA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA

NR. 262/30.07.2025

NR. 822/28.07.2025

ANEXĂ LA
HCL NR. 262/2025

ANALIZĂ TEHNICO-ECONOMICĂ
PRIVIND ACTUALIZAREA SI COMPLETAREA
TARIFELOR DE ACCES, FOTO-VIDEO SI
INCHIRIERE SPATII ÎN CADRUL OBIECTIVULUI
CULTURAL
CAZINOUL CONSTANȚA

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

DEROSIN DEDE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



Data studiului: 28.07.2025

INTRODUCERE

Prezenta analiza tehnico-economica se refera la bunul imobil- „ **CAZINO CONSTANTA**”, amplasat in **Bd. Elisabeta nr. 4, municipiul Constanta, judetul Constanta**, proprietatea Municipiului Constanta.

Bunul imobil ce face obiectul analizei este compus din :

- *Teren intravilan categorie de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 3.108 mp*
- *Cladire cu regim de inaltime Subsol+Parter+Etaj+Mezanin, cu o suprafata construita de 1.729 mp si o suprafata desfasurata totala (inclusiv scari exterioare) de 5.467,66 mp (conform memoriu tehnic arhitectura din proiect consolidare si restaurare)*

Cladirea Cazinoului figureaza in Lista Monumentelor Istorice actualizata, aprobata prin Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor la nr 508 si are codul LMI CT-II-m-A-02801.

Elemente de identificare :

Adresa : Bd Elisabeta nr 4, municipiul Constanta

Numar cadastral : 223988- teren; 223988-C1- cladire

Carte funciara : 223988 UAT Constanta

Date financiare conform Anexa nr 3 la contractul de delegare a gestiunii serviciului de administrare , intretinere si exploatare a unor obiective de investitii de interes cultural din municipiul Constanta

Valoare de inventar teren : 8.982.138,16 lei

Valoare de inventar cladire : 11.267.528,71 lei

Valoare de inventar bransament electric, transformator, celule modulare si post transformare: 2.476.026,94 lei

Valoare de inventar alte mijloace fixe si dotari : 10.068.157,69 lei

Date financiare produse pentru furnizarea și instalarea sistemelor de sonorizare și de lumini aferente scenei situate în cadrul sălii multifuncționale a Cazinoului Constanta- anunt atribuire SEAP- SCNA1121866 / 23 iun. 2025: 554.634 lei

Lucrarea de analiza tehnico-economica a fost efectuata in urma solicitarii formulate de catre societatea Patrimoniu Constanta Litoral SRL in vederea:

- **Actualizarii tarifelor de acces, foto-video** in cadrul obiectivului cultural Casino Constanta in contextul majorarii cotei de TVA propusa prin Legea nr.141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare
- **Estimarii unor tarife minime pentru inchirierea unor anumite spatii interioare**, pe tipuri de activitati, in vederea fundamentarii deciziei de exploatare viitoare a spatiilor .

Spatiile interioare ce fac obiectul analizei si tipul de tarif ce urmeaza a fi estimat sunt:

1. *Spatiul " Cafenea/ Bistro " : tarif inchiriere lunar pentru pornire licitatie publica*
2. *Sala multifunctionala de la etaj : tarif pe zi si tarif orar*
3. *Sala bal de la etaj: tarif pe zi si tarif orar*
4. *Zona Lounge de la etaj: tarif pe zi si tarif orar*
5. *Sala P04 de la parter : tarif orar*
6. *Sali de expozitie de la subsol (S14+S15): tarif pe zi si tarif orar*

I. ACTUALIZARE TARIFE DE ACCES, FOTO-VIDEO IN CADRUL OBIECTIVULUI CULTURAL CAZINOUL CONSTANTA

Pentru actualizarea tarifulor s-a avut in vedere majorarea cotei de TVA pentru operatiunile impozabile stabilite prin Legea nr.141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare care aduce modificări și completări în domeniul fiscal și bugetar reglementate prin Legea nr.227/2015 privind codul fiscal.

În prezent, în România se aplică 3 cote de TVA, respectiv cota standard de 19% și două cote reduse de TVA de 9% și 5%.

Prin Legea nr.141/2025 privind "unele măsuri fiscal-bugetare" s-a stabilit cresterea cotei de TVA incepand cu data de 01 august 2025 dupa cum urmeaza:

- a) majorarea cotei standard de la 19% la 21%;
- b) eliminarea aplicării cotei reduse de 5% și aplicarea unei cote reduse de 11% pentru operațiunile supuse în prezent cotei reduse de 5%, respectiv pentru: livrarea de manuale școlare, cărți, ziare și reviste, serviciile constând în permiterea accesului la castele, muzee, case memoriale, monumente istorice, monumente de arhitectură și arheologice, grădini zoologice și botanice, livrarea de lemn de foc și livrarea de energie termică în sezonul rece, destinată anumitor categorii de consumatori

Tarifele actuale de vizitare si tarifele foto-video sunt:

TARIF VIZITARE GENERAL

1	TARIF VIZITARE ADULT	50 LEI
2	TARIF VIZITARE ELEVI/STUDENTI/PENSIONARI	25 LEI

SUBSOL ȘI PARTER

1	TARIF VIZITARE ADULT	30 LEI
2	TARIF VIZITARE ELEVI/STUDENTI/PENSIONARI	15 LEI

ETAJ

1	TARIF VIZITARE ADULT	20 LEI
2	TARIF VIZITARE ELEVI/STUDENTI/PENSIONARI	10 LEI

VIZITARE TUR GHIDAT GENERAL

1	TARIF VIZITARE GRUP (25-30 PERSOANE)	100 LEI/PERSOANA
---	--------------------------------------	------------------

Valorile prezentate mai sus au inclusa cota de TVA de 5%.

TARIF REALIZARE FOTO-VIDEO

1	TARIF ȘEDINȚĂ FOTO/VIDEO PROFESIONISTI	1.000 LEI/ 30 MIN
2	TARIF SEDINTA FOTO CU CHARACTER FAMILIAR	500 LEI/30 MIN

Valorile prezentate mai sus au inclusa cota de TVA de 19%.

SITUATIE COMPARATIVA

intre tarifele actuale cu cota de TVA in vigoare si tarifele ajustate cu cota de TVA majorata de la 5% la 11% si respectiv de la 19% la 21%

TARIF VIZITARE GENERAL

	fara TVA	TVA 5%	TVA 11%
1 TARIF VIZITARE ADULT	47,62 LEI	50 LEI	52,86 LEI
2 TARIF VIZITARE ELEV/STUDENTI/PENSIONARI	23,81 LEI	25 LEI	26,43 LEI

SUBSOL ȘI PARTER

1			
1 TARIF VIZITARE ADULT	28,57 LEI	30 LEI	31,71 LEI
2 TARIF VIZITARE ELEV/STUDENTI/PENSIONARI	14,29 LEI	15 LEI	15,86 LEI

ETAJ

1 TARIF VIZITARE ADULT	19,05 LEI	20 LEI	21,15 LEI
2 TARIF VIZITARE ELEV/STUDENTI/PENSIONARI	9,52 LEI	10 LEI	10,57 LEI

VIZITARE TUR GHIDAT GENERAL/PERSOANA

1 TARIF VIZITARE GRUP (25-30 PERSOANE)	95,24 LEI	100 LEI	105,72 LEI
--	-----------	---------	------------

TARIF REALIZARE FOTO-VIDEO – 30 MIN

	fara TVA	TVA 19%	TVA 21%
1 TARIF ȘEDINȚĂ FOTO/VIDEO PROFESIONISTI	840,34 LEI	1.000 LEI	1.016,81 LEI
2 TARIF SEDINTA FOTO CU CHARACTER FAMILIAR	420,17 LEI	500 LEI	508,41 LEI

În acest cadru, prezentăm propunerile noastre referitoare la tarifele ce ar putea fi aplicate, considerate ca fiind adecvate și conforme în contextul modificărilor legislative privind majorarea cotei de TVA de la 5% la 11% pentru tariful de vizitare și respectiv de la 19% la 21% pentru tariful sedintelor foto-video.

Tariful cu două zecimale rezultat prin majorarea cotei de TVA este rotunjit la valoarea cea mai apropiată de pretul întreg.

Rotunjirea s-a făcut pentru ușurința în tarificare și plată, rotunjirea fiind realizată la cel mai apropiat nivel convenabil fără a afecta semnificativ valoarea totală.

TARIF VIZITARE GENERAL

1	TARIF VIZITARE ADULT	53 LEI
2	TARIF VIZITARE ELEV/STUDENT/ȚI/PENSIONARI	26 LEI

SUBSOL ȘI PARTER

1	TARIF VIZITARE ADULT	32 LEI
2	TARIF VIZITARE ELEV/STUDENT/ȚI/PENSIONARI	16 LEI

ETAJ

1	TARIF VIZITARE ADULT	21 LEI
2	TARIF VIZITARE ELEV/STUDENT/ȚI/PENSIONARI	11 LEI

VIZITARE TUR GHIDAT GENERAL

1	TARIF VIZITARE GRUP (25-30 PERSOANE)	106 LEI/PERSOANA
---	--------------------------------------	------------------

La valorile prezentate mai sus s-a aplicat cota de TVA de 11%.

TARIF REALIZARE FOTO-VIDEO

1	TARIF ȘEDINȚĂ FOTO/VIDEO PROFESIONISTI	1.017 LEI/ 30 MIN
2	TARIF SEDINTA FOTO CU CARACTER FAMILIAR	508 LEI/30 MIN

La valorile prezentate mai sus s-a aplicat cota de TVA de 21%.

II. ESTIMARE TARIFE MINIME DE INCHIRIERE PROPUSE, RAPORTAT LA DESTINATIA SI FUNCTIUNEA SPATIILOR:

In urma lucrarilor de consolidare si restaurare executate actualele spatii interioare ale cladirii Cazino Constanta au urmatoarele functiuni:

Subsol : Sali pentru Muzeul Istoriei Cazinoului si expozitie permanenta, grupuri sanitare pentru public, zona destinata catering, vestiare si grupuri sanitare personal, spatii tehnice , anexe functionale, holuri si circulatii orizontale si verticale

Parter: Sali de promovare culturala, de activitati artistice, zona destinata amenajarii si functionarii unei cafenele/ ceainarie, foyer principal, lounge, garderoba, spatii administrative, anexe functionale, , holuri si circulatii orizontale si verticale, **terasa exterioara spre mare**

Etaj : Sala multifunctionala, sala bal/expozitii, foyer, scena si zona culise pentru artisti, grupuri sanitare, anexe functionale, holuri si circulatii orizontale si verticale, terase

In cadrul bunului imobil se regasesc bunuri mobile de natura mijloacelor fixe si obiectelor de inventar necesare activitatii curente a Cazinoului Constanta .

Scopul raportului constă în estimarea unor **tarife minime pentru inchirierea unor anumite spatii interioare**, pe tipuri de activitati, in vederea fundamentarii deciziei de exploatare viitoare a spatiilor .

Spatiile interioare ce fac obiectul analizei si tipul de tarif ce urmeaza a fi estimat sunt:

1. *Spatiul " Cafenea/ Bistro " : tarif inchiriere lunar pentru pornire licitatie publica*
2. *Sala multifunctionala de la etaj : tarif pe zi si tarif orar*
3. *Sala bal de la etaj: tarif pe zi si tarif orar*
4. *Zona Lounge de la etaj: tarif pe zi si tarif orar*
5. *Sala P04 de la parter : tarif orar*
6. *Sali de expozitie de la subsol (S14+S15): tarif pe zi si tarif orar*

Determinarea celei mai bune utilizari : cea mai buna utilizare pentru spatiile analizate este considerata a fi cea stabilita si comunicata de client – muzee, evenimente culturale, evenimente artistice (spectacole de teatru, de balet, muzica), stiintifice (prelegeri, conferinte pentru un public specializat, seminarii, workshopuri) , evenimente speciale cheie pentru activarea unui program dedicat comunitatii, cu ocazia zilelor speciale pe parcursul unui an, spatiu tip cafenea/bistro/ceainarie .

IUSTIFICARE TARIFE MINIME DE INCHIRIERE PROPUSE, RAPORTAT LA DESTINATIA SI FUNCTIUNEA SPATIILOR:

Cazinoul din Constanța este unul dintre cele mai emblematice monumente istorice ale României, simbol arhitectural al orașului și reper al litoralului românesc. Construit în stil Art Nouveau, edificiul actual a fost inaugurat în 1910, după ce primele două versiuni ale cazinoului, din lemn și apoi din zidărie simplă, nu au rezistat timpului și exigențelor urbanistice ale începutului de secol XX. Arhitectul Daniel Renard, de origine elvețiană, a propus un design curajos, modern pentru epocă, care a fost inițial controversat, dar ulterior a devenit definitoriu pentru imaginea orașului.

De-a lungul secolului XX, Cazinoul a funcționat ca sală de jocuri de noroc, loc de socializare pentru elitele vremii, restaurant de lux, dar și ca spital militar în timpul celor două războaie mondiale. După naționalizare, a fost transformat în Casă a Culturii și a intrat într-un proces lent de degradare. Începând cu anii 2000, monumentul a fost închis publicului din cauza riscului structural ridicat.

Abia în 2020 a fost demarat, în mod concret, proiectul de consolidare și refacere, sub coordonarea Companiei Naționale de Investiții (CNI), în parteneriat cu Primăria Municipiului Constanța și Ministerul

Dezvoltării. Lucrările, finalizate în 2025, au avut ca scop principal conservarea patrimoniului arhitectural, restaurarea fațadelor și ornamentelor originale, consolidarea structurii de rezistență grav afectate de intemperii și condițiile maritime, precum și redarea funcționalității spațiilor interioare, inclusiv sala principală de ba, foaierul, sălile anexe și subsolul tehnic.

Scopul proiectului a fost atât unul de natură patrimonială, cât și culturală și turistică. Restaurarea cazinoului a urmărit revitalizarea unui simbol identitar al orașului Constanța și reintegrarea acestuia în circuitul public – ca spațiu multifuncțional pentru evenimente culturale, expoziții, conferințe, spectacole și, ocazional, activități comerciale temporare. Utilitatea clădirii restaurate constă în capacitatea de a atrage turiști, investiții private și proiecte culturale locale sau internaționale, ceea ce transformă Cazinoul într-un catalizator pentru dezvoltarea zonei peninsulare a orașului.

Astfel, Cazinoul nu mai este doar o relictă istorică, ci un spațiu activ, care îmbină valorile trecutului cu nevoile și dinamica prezentului, demonstrând că patrimoniul restaurat poate deveni un motor de regenerare urbană și coeziune comunitară.

Beneficiarii direcți și indirecti ai Cazinoului din Constanța (după restaurare) sunt:

Beneficiari direcți

- Municipiul Constanța (administrația locală): ca proprietar și administrator, beneficiază prin creșterea valorii patrimoniului public, prin atragerea fondurilor (taxe, chirii, granturi culturale) și prin consolidarea imaginii orașului.
- Operatorii economici locali : restaurantele, cafenelele, hotelurile, agențiile de turism și comercianții din zona peninsulară vor înregistra o creștere a numărului de clienți datorită traficului turistic generat de redeschiderea cazinoului.
- Organizatorii de evenimente și instituții culturale pot folosi spațiile reabilite pentru spectacole, expoziții, conferințe, lansări de carte, proiecții de film etc., beneficiind de un cadru cu valoare de prestigiu.
- Turiști și vizitatori: accesul la un monument istoric de prim rang, restaurat la standarde internaționale, le oferă o experiență culturală autentică și diversificată.
- Sectorul creativ și artiștii locali : vor avea posibilitatea de a expune sau performa într-un spațiu simbolic, ceea ce crește vizibilitatea și valoarea muncii lor.

Beneficiari indirecti

- Comunitatea locală: Cazinoul contribuie la coeziunea socială, identitatea urbană și mândria locală. Locuitorii beneficiază de un spațiu public renovat, activ și atractiv.
- Sistemul educațional și instituțiile de cercetare: Elevii, studenții și cercetătorii pot folosi cazinoul ca studiu de caz pentru patrimoniu, arhitectură, istorie sau turism.
- Investitorii și dezvoltatorii din zonă: Revitalizarea cazinoului crește atractivitatea întregii zone peninsulare, favorizând investițiile imobiliare și comerciale.
- Statul român (prin Ministerul Culturii și CNI) : exemplu de succes în restaurarea patrimoniului național, ceea ce poate sprijini strategii viitoare de protecție și promovare a culturii.
- Mass-media și mediul online: Cazinoul devine un punct de interes constant pentru promovare, reportaje, vloguri turistice, contribuind la brandingul național și internațional al litoralului românesc.

În conformitate cu cerințele clientului și utilizatorului **s-au analizat următoarele spații și funcțiuni:**

1. **Spatiul " Cafenea/bistro/ceainarie "** : amplasat la parterul clădirii , având în componenta încăperile cod S03, S04, S05, S06, S06', S07, S08, S09, S10, S11, S12, P08, P09, P09.1, P10, P11, P12, P12.1, P12.2, P12.4 și P13 în suprafața totală de 556,19 mp la care se adaugă terasa exterioară descoperită spre mare, în suprafața de 324,00 mp (conform informații furnizate de client client). Parterul și terasa sunt destinate servirii clienților iar la subsol sunt spațiile anexa (de depozitare, vestiare și grupuri sanitare). **Destinație** : servire cafea de specialitate, ceaiuri, sucuri naturale,

băuturi răcoritoare, precum și produse de patiserie și deserturi artisanale, în ton cu atmosfera elegantă a clădirii; fara preparare si servire mancare. **Capacitate** estimata : cca 120-150 locuri la interior si cca 120-150 locuri pe terasa, in functie de modul de amenajare (apreciat densitate medie) și de tipul de mobilier utilizat.

2. **Sala multifunctionala de la etaj:** sala E24 in suprafata de 341,10 mp. **Destinatie** : evenimente culturale, evenimente artistice (spectacole de teatru, de balet, muzica), stiintifice (prelegeri, conferinte pentru un public specializat, seminarii, workshopuri), evenimente speciale cheie pentru activarea unui program dedicat comunitatii, cu ocazia zilelor speciale pe parcursul unui an. **Capacitate** estimata : cca 200 persoane, în funcție de modul de aranjare a scaunelor .
3. **Sala bal de la etaj:** sala E11 in suprafata de 213,00 mp. **Destinatie** : evenimente culturale, evenimente artistice (spectacole de teatru, muzica), stiintifice (prelegeri, conferinte pentru un public specializat, seminarii, workshopuri) , evenimente speciale cheie pentru activarea unui program dedicat comunitatii, cu ocazia zilelor speciale pe parcursul unui an. **Capacitate** estimata : intre 80 si 130 persoane, în funcție de modul de aranjare a scaunelor (doar scaune, scaune cu mese frontale, mese mari) și dotările suplimentare (ecran, spații de circulație etc.).
4. **Zona Lounge de la etaj:** sala E10 in suprafata de 43,80 mp. **Destinatie** : evenimente culturale, stiintifice (prelegeri, prezentari de carte , expozitii temporare). **Capacitate** estimata : intre 10 si 20 persoane, în funcție de regimul de confort
5. **Sala informatii de la parter:** sala P04 in suprafata totala de 41,85 mp. **Destinatie** : oficiere cununii civile. **Capacitate** estimata : intre 30 si 40 persoane, în funcție de regimul de confort
6. **Salile de expozitie de la subsol:** salile S14 in suprafata de 69,80 mp si S15 in suprafata de 172 mp , suprafata totala 241,80 mp . **Destinatie** : evenimente culturale, evenimente artistice, stiintifice (prelegeri, conferinte pentru un public specializat, seminarii, workshopuri) , evenimente speciale cheie pentru activarea unui program dedicat comunitatii, cu ocazia zilelor speciale pe parcursul unui an. **Capacitate** estimata : cca 130 persoane, în funcție de modul de aranjare a scaunelor și dotările suplimentare (ecran, spații de circulație etc.).

In vederea fundamentarii tarifelor s-au avut in vedere atat metodologia de evaluare "abordarea prin venit" cat si:

- informatii extrase din piata privind tarife practicate pentru spatii comparabile (obiective culturale reprezentative din Romania) si cu activitati similare
- valorile inregistrate in evidentele financiar-contabile ale Municipiului Constanta privind bunurile imobile si mobile din componenta obiectivului- regasite in Anexa 3 la HCLM privind aprobarea gestiunii directe a serviciului de administrare a unor obiective de investitii de interes cultural din municipiul Constanta
- valori identificate de evaluator in SEAP- sistemul de achizitii publice- pentru bunuri aferente spatiilor din Cazino : sistem de sonorizare si lumini
- costurile de exploatare directe si indirecte estimate pentru functionarea Cazinoului Constanta; avand in vedere ca proprietatea nu are un istoric al cheltuielilor aferente functionarii efective, **cheltuielile** de exploatare au fost **estimate** pe baza Anexei 4A la HCLM privind aprobarea gestiunii directe a serviciului de administrare a unor obiective de investitii de interes cultural din municipiul Constanta.

Din acest motiv apreciez ca tarifele propuse prin prezentul studiu trebuie supuse analizei periodice comparativ cu evolutia costurilor aferente functionarii reale in conditii de siguranta si legalitate a Cazinoului Constanta, cu atat mai mult cu cat unele tarife includ cota din cost utilitati, cheltuieli care pot suferi modificari din punct de vedere al cuantumului sau modului de aplicare.

In urma aplicarii metodologiei de calcul, in opinia evaluatorului, tarifele minime de inchiriere pentru anul 2025 pentru spatiile analizate din cadrul obiectivului cultural "Cazino Constanta" amplasat in Bd. Elisabeta nr. 4, municipiul Constanta, judetul Constanta, sunt estimate a fi urmatoarele:

CHIRIE	Propunere tarif minim	Observatii
<i>Spatiul " Cafenea/bistro "</i>	48.700 lei/luna	pret pornire licitatie publica de vanzare; pretul NU include costurile cu utilitatile <i>spatiul nu este mobilat si utilat; mobilarea si echiparea spatiului va fi obligatia chirasului - se recomanda inchirierea pe minim 3 ani</i>
<i>Sala multifunctionala de la etaj pentru activitati culturale</i>	13.700 lei/zi	tariful include costurile cu utilitati
	1.800 lei/ora	tariful include utilizare scena si spatii destinate artistilor
<i>Sala multifunctionala de la etaj pentru activitati corporate</i>	30.400 lei/zi	tariful include costurile cu utilitatile
	4.000 lei/ora	
<i>Sala bal de la etaj pentru activitati culturale</i>	8.600 lei/zi	tariful include costurile cu utilitatile
	1.100 lei/ora	
<i>Sala bal de la etaj pentru activitati corporate</i>	13.200 lei/zi	tariful include costurile cu utilitatile
	1.700 lei/ora	
<i>Zona Lounge</i>	1.800 lei/zi	tariful include costurile cu utilitatile
	250 lei/ora	
<i>Sala P04 pentru oficiere cununii civile</i>	3.600 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile
<i>Salile de expozitie de la subsol S14+S15</i>	5.600 lei/zi	tariful include costurile cu utilitatile
	770 lei/ora	

*-valori fara TVA

Rata de schimb valutar la data de referinta: 1 Euro = 5,0708 lei

Valoarea nu include o ajustare pentru costurile administratorului sau ale chirasului generate de inchiriere și nici pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

Valorile propuse au ca scop asigurarea diversificarii si optimizarii serviciilor culturale necesare comunitatii locale, protectia si promovarea culturii, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului cultural precum si sprijinirea realizarii de programe si proiecte culturale.

Prezentul studiu este un document transmis catre boardul managerial al unei entitati care ia in considerare o posibila tranzactie , opinand despre justetea acelei tranzactii dintr-un punct de vedere financiar ; analiza este limitata la adecvarea sumei si nu la meritele strategice ale tranzactiei. Opinia comunicata in prezentul studiu nu ofera o asigurare ca se obtine cel mai bun pret posibil, reprezentand doar o judecata impartiala , experta, si nu o declaratie de fapt.

Avand in vedere analiza tehnico-economica prezentata mai sus, tarifele de acces, foto-video si tarifele minime de inchiriere pentru spatiile din cadrul obiectivului cultural "Cazino Constanta" amplasat in Bd. Elisabeta nr. 4, municipiul Constanta, judetul Constanta, propuse pentru anul 2025 sunt estimate a fi urmatoarele:

TARIF VIZITARE GENERAL

1	TARIF VIZITARE ADULT	53 LEI
2	TARIF VIZITARE ELEVI/STUDENTI/PENSIONARI	26 LEI

SUBSOL SI PARTER

1	TARIF VIZITARE ADULT	32 LEI
2	TARIF VIZITARE ELEVI/STUDENTI/PENSIONARI	16 LEI

ETAJ

1	TARIF VIZITARE ADULT	21 LEI
2	TARIF VIZITARE ELEVI/STUDENTI/PENSIONARI	11 LEI

VIZITARE TUR GHIDAT GENERAL

1	TARIF VIZITARE GRUP (25-30 PERSOANE)	106 LEI/PERSOANA
---	--------------------------------------	------------------

La valorile prezentate mai sus s-a aplicat cota de TVA de 11%.

TARIF REALIZARE FOTO-VIDEO

1	TARIF SEDINTA FOTO/VIDEO PROFESIONISTI	1.017 LEI/ 30 MI
2	TARIF SEDINTA FOTO CU CARACTER FAMILIAR	508 LEI/30 MIN

La valorile prezentate mai sus s-a aplicat cota de TVA de 21%.

CHIRIE	Propunere tarif minim	Observatii
<i>Spatiul " Cafenea/bistro "</i>	48.700 lei/luna	Pret de pornire inchiriere; pretul NU include costurile cu utilitatile <i>spatiul nu este mobilat si utilat; mobilarea si echiparea spatiului va fi obligatia chirasului - se recomanda inchirierea pe minim 3 ani</i>
<i>Sala multifunctionala de la etaj pentru activitati culturale</i>	13.700 lei/zi 1.800 lei/ora	tariful include costurile cu utilitati tariful include utilizare scena si spatii destinate artistilor
<i>Sala multifunctionala de la etaj pentru activitati corporate</i>	30.400 lei/zi 4.000 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile
<i>Sala bal de la etaj pentru activitati culturale</i>	8.600 lei/zi 1.100 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile
<i>Sala bal de la etaj pentru activitati corporate</i>	13.200 lei/zi 1.700 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile
<i>Zona Lounge</i>	1.800 lei/zi 250 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile
<i>Sala P04 pentru oficiere cununii civile</i>	3.600 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile
<i>Salile de expozitie de la subsol S14+S15</i>	5.600 lei/zi 770 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile

*-valori fara TVA

Rata de schimb valutar la data de referinta: 1 Euro = 5,0708 lei

**tarifele propuse prin prezentul studiu trebuie supuse analizei periodice comparativ cu evolutia costurilor aferente functionarii reale in conditii de siguranta si legalitate a Cazinoului Constanta.*

Utilizatorul Consiliul Local Constanta si S.C. Patrimoniu Constanta Litoral S.R.L. vor stabili tarifele finale in functie de obiectivele proprii urmarite in domeniul cultural- artistic si economic.

PRESEDINTE SEDINTA
PERODIN ADESE

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
FILVIA ANTONELA DINESCU



Intocmit,
Tomis Business & Consulting SRL
Cutov Alina

RAPORT EVALUARE TARIFE DE INCHIRIERE SPATII

OBIECTIV: CAZINO CONSTANTA

ADRESA: Bd. Elisabeta nr. 4, municipiul Constanta, judetul Constanta



CLIENT: S.C. TOMIS BUSINESS & CONSULTING S..R.L.

**UTILIZATORI DESEMNATI AI RAPORTULUI: CONSILIUL LOCAL
CONSTANTA si S.C. PATRIMONIU CONSTANTA LITORAL S.R.L.**

DATA EVALUARII: 21.07.2025



CUPRINS

1. CERTIFICARE SI DECLARATIE DE CONFORMITATE

2. SINTEZA RAPORTULUI

3. PREMISELE ANALIZEI

- 3.1 Ipoteze si conditii limitative
- 3.2 Definitia valorii estimate
- 3.3 Data evaluarii si inspectia bunurilor
- 3.4 Moneda studiului. Modalitati de plata
- 3.5 Sursele de informatii utilizate
- 3.6 Confidentialitate

4. PREZENTAREA DATELOR

- 4.1 Identificarea si descrierea bunurilor
- 4.2 Situatie juridica
- 4.3 Analiza pietei specifice

5. ANALIZA DATELOR

Tehnici de calcul – prezentare calcule

6. ANEXE

1. CERTIFICARE

Subsemnatul, expert evaluator membru ANEVAR, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și obiective; în aplicarea metodologiei de evaluare a fost estimat gradul de adecvare a datelor de intrare semnificative iar fiecare etapa a evaluării a fost parcursă aplicând un nivel adecvat de scepticism profesional (judecată analitică și analiză critică a informațiilor)
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de clientul sau utilizatorul/utilizatorii evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția celor menționați în raportul de evaluare , nici un alt specialist/furnizor extern de servicii nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- Evaluatorul are încheiata asigurare de răspundere profesională la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, pe baza prevederilor din Standardele de Evaluare a bunurilor 2025 și reglementările fiscale locale. Au fost solicitate date de intrare semnificative clientului și administratorului proprietății însă unele dintre acestea precum mijloace fixe (situația la data evaluării) și marime suprafețe utile nu au fost puse la dispoziție; ele au fost estimate apreciindu-se că aceasta limitare nu influențează în mod însemnat rezultatul raportat la scopul evaluării . Prezentul raport poate fi verificat numai în conformitate cu prevederile Standardului de verificare SEV 400- Verificarea evaluării

Expert Evaluator :

Ing. CATALIN SERBAN- evaluator întreprinderi (E.I.), proprietăți imobiliare (E.P.I.) și bunuri mobile (E.B.M.), membru ANEVAR, legitimație nr. 16044;

- expert tehnic judiciar- specializarea Evaluare bunuri imobile



2. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la bunul imobil- „ **CAZINO CONSTANTA**”, amplasat in **Bd. Elisabeta nr. 4, municipiul Constanta, judetul Constanta**, proprietatea Municipiului Constanta.

Bunul imobil ce face obiectul analizei este compus din :

- *Teren intravilan categorie de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 3.108 mp*
- *Cladire cu regim de inaltime Subsol+Parter+Etaj+Mezanin, cu o suprafata construita de 1.729 mp si o suprafata desfasurata totala (inclusiv scari exterioare) de 5.467,66 mp (conform memoriu tehnic arthitectura din proiect consolidare si restaurare)*

Cladirea Cazinoului figureaza in Lista Monumentelor Istorice actualizata, aprobata prin Ordinul Ministrului Cultruii si Cultelor la nr 508 si are codul LMI CT-II-m-A-02801.

Elemente de identificare :

*Adresa : Bd Elisabeta nr 4, municipiul Constanta
Numar cadastral : 223988- teren; 223988-C1- cladire
Carte funciara : 223988 UAT Constanta*

Date financiare conform Anexa nr 3 la contractul de delegare a gestiunii serviciului de administrare , intretinere si exploatare a unor obiective de investitii de interes cultural din municipiul Constanta

Valoare de inventar teren : 8.982.138,16 lei

Valoare de inventar cladire : 11.267.528,71 lei

Valoare de inventar bransament electric, transformator, celule modulare si post transformare: 2.476.026,94 lei

Valoare de inventar alte mijloace fixe si dotari : 10.068.157,69 lei

Date financiare produse pentru furnizarea și instalarea sistemelor de sonorizare și de lumini aferente scenei situate în cadrul sălii multifunctionale a Cazinoului Constanta- anunt atribuire SEAP- SCNA1121866 / 23 iun. 2025: 554.634 lei

In urma lucrarilor de consolidare si restaurare executate actualele spatii interioare ale cladirii Casino Constanta au urmatoarele functiuni:

Subsol : Sali pentru Muzeul Istoriei Cazinoului si expozitie permanenta, grupuri sanitare pentru public, zona destinata catering, vestiare si grupuri sanitare personal, spatii tehnice , anexe functionale, holuri si circulatii orizontale si verticale

Parter: Sali de promovare culturala, de activitati artistice, zona destinata amenajarii si functionarii unei cafenele/ ceainarie, foyer principal, lounge, garderoba, spatii administrative, anexe functionale, , holuri si circulatii orizontale si verticale, **terasa exterioara spre mare**

Etaj : Sala multifunctionala, sala bal/expozitii, foyer, scena si zona culise pentru artisti, grupuri sanitare, anexe functionale, holuri si circulatii orizontale si verticale, terase

În cadrul bunului imobil se regasesc bunuri mobile de natura mijloacelor fixe și obiectelor de inventar necesare activității curente a Cazinoului Constanța .

Scopul raportului constă în estimarea unor **tarife minime pentru închirierea unor anumite spații interioare**, pe tipuri de activități, în vederea fundamentării deciziei de exploatare viitoare a spațiilor .

Spațiile interioare ce fac obiectul analizei și tipul de tarif ce urmează a fi estimat este:

1. **Spatiul " Cafenea/ Bistro " : tarif inchiriere lunar pentru pornire licitatie publica**
2. **Sala multifunctionala de la etaj : tarif pe zi si tarif orar**
3. **Sala bal de la etaj: tarif pe zi si tarif orar**
4. **Zona Lounge de la etaj: tarif pe zi si tarif orar**
5. **Sala P04 de la parter : tarif orar**
6. **Sali de expozitie de la subsol (S14+S15): tarif pe zi si tarif orar**

CLIENT: S.C. TOMIS BUSINESS & CONSULTING S.R.L.- CUI 48595434, cu sediul social în str.Soveja nr.59, bl.57, sc.A, ap.10, municipiul Constanța, județul Constanța

Utilizatori desemnați ai raportului: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA și S.C. PATRIMONIUL CONSTANȚA LITORAL S.R.L

Determinarea celei mai bune utilizări : cea mai bună utilizare pentru spațiile analizate este considerată a fi cea stabilită și comunicată de client – muzee, evenimente culturale, evenimente artistice (spectacole de teatru, de balet, muzică), științifice (prelegeri, conferințe pentru un public specializat, seminarii, workshopuri) , evenimente speciale cheie pentru activarea unui program dedicat comunității, cu ocazia zilelor speciale pe parcursul unui an, spațiu tip cafenea/bistro/ceainarie .

IUSTIFICARE TARIFE DE ÎNCHIRIERE MINIME PROPUSE. RAPORTAT LA DESTINAȚIA ȘI FUNCȚIUNEA SPAȚIILOR:

Cazinoul din Constanța este unul dintre cele mai emblematic monumente istorice ale României, simbol arhitectural al orașului și reper al litoralului românesc. Construit în stil Art Nouveau, edificiul actual a fost inaugurat în 1910, după ce primele două versiuni ale cazinoului, din lemn și apoi din zidărie simplă, nu au rezistat timpului și exigențelor urbanistice ale începutului de secol XX. Arhitectul Daniel Renard, de origine elvețiană, a propus un design curajos, modern pentru epocă, care a fost inițial controversat, dar ulterior a devenit definitiv pentru imaginea orașului.

De-a lungul secolului XX, Cazinoul a funcționat ca sală de jocuri de noroc, loc de socializare pentru elitele vremii, restaurant de lux, dar și ca spital militar în timpul celor două războaie mondiale. După naționalizare, a fost transformat în Casă a Culturii și a intrat într-un proces lent de degradare. Începând cu anii 2000, monumentul a fost închis publicului din cauza riscului structural ridicat.

Abia în 2020 a fost demarat, în mod concret, proiectul de consolidare și reface, sub coordonarea Companiei Naționale de Investiții (CNI), în parteneriat cu Primăria Municipiului Constanța și Ministerul Dezvoltării. Lucrările, finalizate în 2025, au avut ca scop principal conservarea patrimoniului arhitectural, restaurarea fațadelor și ornamentelor originale, consolidarea structurii de rezistență grav afectate de intemperii și condițiile maritime, precum și redarea funcționalității spațiilor interioare, inclusiv sala principală de bal, foaierea, sălile anexe și subsolul tehnic.

Scopul proiectului a fost atât unul de natură patrimonială, cât și culturală și turistică. Restaurarea cazinoului a urmărit revitalizarea unui simbol identitar al orașului Constanța și reintegrarea acestuia în circuitul public – ca spațiu multifuncțional pentru evenimente culturale, expoziții, conferințe, spectacole și, ocazional, activități comerciale temporare. Utilitatea clădirii restaurate constă în capacitatea de a atrage turiști, investiții private și proiecte culturale locale sau internaționale, ceea ce transformă Cazinoul într-un catalizator pentru dezvoltarea zonei peninsulare a orașului.

Astfel, Cazinoul nu mai este doar o relicvă istorică, ci un spațiu activ, care îmbină valorile trecutului cu nevoile și dinamica prezentului, demonstrând că patrimoniul restaurat poate deveni un motor de regenerare urbană și coeziune comunitară.

Beneficiarii direcți și indirecti ai Cazinoului din Constanța (după restaurare) sunt:

Beneficiari direcți

- Municipiul Constanța (administrația locală): ca proprietar și administrator, beneficiază prin creșterea valorii patrimoniului public, prin atragerea fondurilor (taxe, chirii, granturi culturale) și prin consolidarea imaginii orașului.
- Operatorii economici locali : restaurantele, cafenelele, hotelurile, agențiile de turism și comercianții din zona peninsulară vor înregistra o creștere a numărului de clienți datorită traficului turistic generat de redeschiderea cazinoului.
- Organizatorii de evenimente și instituții culturale pot folosi spațiile reabilite pentru spectacole, expoziții, conferințe, lansări de carte, proiecții de film etc., beneficiind de un cadru cu valoare de prestigiu.
- Turiști și vizitatori: accesul la un monument istoric de prim rang, restaurat la standarde internaționale, le oferă o experiență culturală autentică și diversificată.
- Sectorul creativ și artiștii locali : vor avea posibilitatea de a expune sau performa într-un spațiu simbolic, ceea ce crește vizibilitatea și valoarea muncii lor.

Beneficiari indirecti

- Comunitatea locală: Cazinoul contribuie la coeziunea socială, identitatea urbană și mândria locală. Locuitorii beneficiază de un spațiu public renovat, activ și atractiv.
- Sistemul educațional și instituțiile de cercetare: Elevii, studenții și cercetătorii pot folosi cazinoul ca studiu de caz pentru patrimoniu, arhitectură, istorie sau turism.
- Investitorii și dezvoltatorii din zonă: Revitalizarea cazinoului crește atractivitatea întregii zone peninsulare, favorizând investițiile imobiliare și comerciale.
- Statul român (prin Ministerul Culturii și CNI) : exemplu de succes în restaurarea patrimoniului național, ceea ce poate sprijini strategii viitoare de protecție și promovare a culturii.
- Mass-media și mediul online: Cazinoul devine un punct de interes constant pentru promovare, reportaje, vloguri turistice, contribuind la brandingul național și internațional al litoralului românesc.

În conformitate cu cerințele clientului și utilizatorului **s-au analizat următoarele spații și funcțiuni:**

1. **Spatiul " Cafenea/bistro/ceainarie "** : amplasat la parterul clădirii , având în componența încăperile cod S03, S04, S05, S06, S06', S07, S08, S09, S10, S11, S12, P08, P09, P09.1, P10, P11, P12, P12.1, P12.2, P12.4 și P13 în suprafața totală de 556,19 mp la care se adaugă terasa exterioară descoperită spre mare, în suprafața de 324,00 mp (conform informații furnizate de client). Parterul și terasa sunt destinate servirii clienților iar la subsol sunt spațiile anexa (de depozitare, vestiare și grupuri sanitare). **Destinație** : servire cafea de specialitate, ceaiuri, sucuri naturale, băuturi răcoritoare, precum și produse de patiserie și deserturi artisanale, în ton cu atmosfera elegantă a clădirii; fara preparare și servire mâncare. **Capacitate** estimată : cca 120-150 locuri la interior și cca 120-150 locuri pe terasa, în funcție de modul de amenajare (apreciat densitate medie) și de tipul de mobilier utilizat.
2. **Sala multifunctionala de la etaj:** sala E24 în suprafața de 341,10 mp. **Destinație** : evenimente culturale, evenimente artistice (spectacole de teatru, de balet, muzica), științifice (prelegeri, conferințe pentru un public specializat, seminarii, workshopuri) , evenimente speciale cheie pentru activarea unui program dedicat comunității, cu ocazia zilelor speciale pe parcursul unui an. **Capacitate** estimată : cca 200 persoane, în funcție de modul de aranjare a scaunelor .
3. **Sala bal de la etaj:** sala E11 în suprafața de 213,00 mp. **Destinație** : evenimente culturale, evenimente artistice (spectacole de teatru, muzica), științifice (prelegeri, conferințe pentru un public specializat, seminarii, workshopuri) , evenimente speciale cheie pentru activarea unui program dedicat comunității, cu ocazia zilelor speciale pe parcursul unui an. **Capacitate** estimată : între 80 și 130 persoane, în funcție de modul de aranjare a scaunelor (doar scaune, scaune cu mese frontale, mese mari) și dotările suplimentare (ecran, spații de circulație etc.).
4. **Zona Lounge de la etaj:** sala E10 în suprafața de 43,80 mp. **Destinație** : evenimente culturale, științifice (prelegeri, prezentări de carte , expoziții temporare). **Capacitate** estimată : între 10 și 20 persoane, în funcție de regimul de confort .
5. **Sala informatii de la parter:** sala P04 în suprafața totală de 41,85 mp. **Destinație** : oficiere cununții civile. **Capacitate** estimată : între 30 și 40 persoane, în funcție de regimul de confort
6. **Salile de expozitie de la subsol:** salile S14 în suprafața de 69,80 mp și S15 în suprafața de 172 mp , suprafața totală 241,80 mp . **Destinație** : evenimente culturale, evenimente artistice, științifice (prelegeri, conferințe pentru un public specializat, seminarii, workshopuri) , evenimente speciale cheie pentru activarea unui program dedicat comunității, cu ocazia zilelor speciale pe parcursul unui an. **Capacitate** estimată : cca 130 persoane, în funcție de modul de aranjare a scaunelor și dotările suplimentare (ecran, spații de circulație etc.).

În vederea fundamentării tarifelor s-au avut în vedere atât metodologia de evaluare "abordarea prin venit" cât și:

- informații extrase din piața privind tarife practicate pentru spații comparabile (obiective culturale reprezentative din România) și cu activități similare
- valorile înregistrate în evidențele financiar-contabile ale Municipiului Constanța privind bunurile imobile și mobile din componența obiectivului- regasite în Anexa 3 la HCLM

privind aprobarea gestiunii directe a serviciului de administrare a unor obiective de investitii de interes cultural din municipiul Constanta

- valori identificate de evaluator in SEAP- sistemul de achizitii publice- pentru bunuri aferente spatiilor din Cazino : sistem de sonorizare si lumini
- costurile de exploatare directe si indirecte estimate pentru functionarea Cazinoului Constanta; avand in vedere ca proprietatea nu are un istoric al cheltuielilor aferente functionarii efective, **cheltuielile** de exploatare au fost **estimate** pe baza Anexei 4A la HCLM privind aprobarea gestiunii directe a serviciului de administrare a unor obiective de investitii de interes cultural din municipiul Constanta.

Din acest motiv apreciez ca tarifele propuse prin prezentul studiu trebuie supuse analizei periodice comparativ cu evolutia costurilor aferente functionarii reale in conditii de siguranta si legalitate a Cazinoului Constanta, cu atat mai mult cu cat unele tarife includ cota din cost utilitati, cheltuieli care pot suferi modificari din punct de vedere al cuantumului sau modului de aplicare.

In urma aplicarii metodologiei de calcul, in opinia evaluatorului, tarifele de inchiriere minime pentru anul 2025 pentru spatiile analizate din cadrul obiectivului cultural "Cazino Constanta" amplasat in Bd. Elisabeta nr. 4, municipiul Constanta, judetul Constanta, sunt estimate a fi urmatoarele:

CHIRIE	Propunere tarif minim	Observatii
Spatiul " Cafenea/bistro "	48.700 lei/luna	pret pornire licitatie publica de vanzare; pretul NU include costurile cu utilitatile spatiul nu este mobilat si utilat; mobilarea si echiparea spatiului va fi obligatia chirasului - se recomanda inchirierea pe minim 3 ani
Sala multifunctionala de la etaj pentru activitati culturale	13.700 lei/zi 1.800 lei/ora	tarifele includ costurile cu utilitati tariful include utilizare scena si spatii destinate artistilor
Sala multifunctionala de la etaj pentru activitati corporate	30.400 lei/zi 4.000 lei/ora	tarifele includ costurile cu utilitatile
Sala bal de la etaj pentru activitati culturale	8.600 lei/zi 1.100 lei/ora	tarifele includ costurile cu utilitatile
Sala bal de la etaj pentru activitati corporate	13.200 lei/zi 1.700 lei/ora	tarifele includ costurile cu utilitatile
Zona Lounge	1.800 lei/zi 250 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile
Sala P04 pentru oficiere cununii civile	3.600 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile
Salile de expozitie de la subsol S14+S15	5.600 lei/zi 770 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile

*-valori fara TVA

PRESEDINTE SEDINTA
TERODIN AEA E

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
FII VIA ANTONELA DINESCU





ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Anexa Nr. 2 la H.C.L. nr. 262/2025

Tarifele de acces, foto-video în cadrul obiectivului cultural Cazino Constanța, amplasat în Bd. Elisabeta nr.4, municipiul Constanța, județul Constanța

I. TARIF VIZITARE GENERAL

1. TARIF VIZITARE ADULȚI	47,62 LEI
2. TARIF VIZITARE ELEVI/STUDENTȚI/PENSIONAR	23,81 LEI
3. TARFI VIZITARE COPII SUB 7 ANI	GRATUIT
4. TARIF VIZITARE PERSOANE CU DIZABILITĂȚI	GRATUIT
5. TARIF VIZITARE 1 ÎNSOȚITOR PERSOANE CU DIZABILITĂȚI	GRATUIT

I TARIF VIZITARE SUBSOL ȘI PARTER

1. TARIF VIZITARE ADULȚI	28,57 LEI
2. TARIF VIZITARE ELEVI/STUDENTȚI/PENSIONAR	14,29 LEI
3. TARFI VIZITARE COPII SUB 7 ANI	GRATUIT
4. TARIF VIZITARE PERSOANE CU DIZABILITĂȚI	GRATUIT
5. TARIF VIZITARE 1 ÎNSOȚITOR PERSOANE CU DIZABILITĂȚI	GRATUIT

III TARIF VIZITARE TUR GHID GENERAL

TARIF VIZITARE GRUP (25-30 PERSOANE)	95,24 LEI
--------------------------------------	-----------

IV TARIF REALIZARE FOTO-VIDEO

1. TARIF ȘEDINȚĂ FOR-VIDEO PROFESIONIȘTI	840,34 LEI
2. TARIF ȘEDINȚĂ FORO CU CARACTER FAMILIAL	420,17 LEI

- Tarifele sunt fără TVA.
- Tarifele se rotunjesc iar prin această operațiune se înțelege stabilire a sumelor fără subdiviziuni prin reducere când fracțiile în bani sunt mai mici de 50 de bani și prin majorare când fracțiile în bani sunt de 50 de bani sau mai mari.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

PERSON DELE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Fulvia - Antonela DINESCU



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Anexa Nr. 3 la H.C.L. nr. 262/2025

Tarifele chirii pentru spațiile situate în cadrul obiectivului cultural Cazino Constanța, amplasat în Bd. Elisabeta nr.4, municipiul Constanța, județul Constanța

Denumire spațiu	Tarif/ Chirie	Observatii
<i>Spatiul " Cafenea/bistro "</i>	48.700 lei/luna	-pret pornire licitatie publica de închiriere; pretul NU include costurile cu utilitatile -spatiul nu este mobilat si utilat; - mobilarea si echiparea spatiului va fi obligatia chiriasului - durata închirierii pentru minim 3 ani
<i>Sala multifunctionala de la etaj pentru activitati culturale</i>	13.700 lei/zi 1.800 lei/ora	tariful include costurile cu utilitati tariful include utilizare scena si spatii destinate artistilor
<i>Sala multifunctionala de la etaj pentru activitati corporate</i>	30.400 lei/zi 4.000 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile
<i>Sala bal de la etaj pentru activitati culturale</i>	8.600 lei/zi 1.100 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile
<i>Sala bal de la etaj pentru activitati corporate</i>	13.200 lei/zi 1.700 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile
<i>Zona Lounge</i>	1.800 lei/zi 250 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile
<i>Sala P04 pentru oficiere cununii civile</i>	3.600 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile
<i>Salile de expozitie de la subsol S14+S15</i>	5.600 lei/zi 770 lei/ora	tariful include costurile cu utilitatile

- *- Valorile sunt fără TVA.
- Tarifele se rotunjesc iar prin această operațiune se înțelege stabilire a sumelor fără subdiviziuni prin reducere când fracțiile în bani sunt mai mici de 50 de bani și prin majorare când fracțiile în bani sunt de 50 de bani sau mai mari.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

PERSONA DE ADE

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL

Fulvia - Antonela DINESCU