



**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL CONSTANTA**  
**ORAȘUL EFORIE**

---

**H O T Ă R Ă R E**

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., ce stabilește prețul de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 77 mp situat în loc. Eforie Nord, str. Diamant nr. 8E, IE 107330, precum și a documentației de licitație

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
  - Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
  - Raportul DADPP,
  - Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
  - Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
  - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 și art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
  - HCL 158 / 22.07.2021 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Diamant nr. 8E, în suprafață de 77 mp, IE 107330;
  - numărul de inventar 4418 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orașului Eforie;
  - raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 30359 din 16.11.2021 (poziția 12), din care rezultă valoarea piață de 145 euro/mp;
  - Dispoziția Primarului nr. 196/2019 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 128 de euro/mp;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin.(6) lit.b, precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

**H O T Ă R Ă Ș T E**

Art. 1. Se aproba de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 30359 din 16.11.2021 (poziția 12), din care rezultă valoarea de piață de 145 euro/mp pentru imobilului format din teren în suprafața de 77 mp situat în loc. Eforie Nord, str. Diamant nr. 8E, IE 107330.

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezultă valoarea de piață face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei nr. 1.

Art. 3. Se aproba prețul minim de pornire a vânzării prin licitație publică a terenului de 145 euro/mp fără T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4. Se aproba vânzarea prin licitație publică a imobilului format din teren în suprafața de 77 mp situat în loc. Eforie Nord, str. Diamant nr. 8E, IE 107330.Terenul este împrejmuit.

Art. 5. Se aproba documentația de licitație conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.



**R O M Â N I A**  
**J U D E Ţ U L C O N S T A N T A**  
**O R A Ş U L E F O R I E**

---

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – 10% din pretul de vanzare fara TVA
- taxa de participare – 110 lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei

Art. 7. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii.

Art. 8. Primarul orasului Eforie, prin compartimentele responsabile din aparatul propriu, va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie

Hotărârea a fost adoptată cu un numar de ....15.... voturi “pentru”, ...-.... voturi “împotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 26.11.2021

**Nr. 288**

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

## SINTEZA RAPORTULUI

ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 288 / 26.11.2021

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Diamant, nr. 8E, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 77 m<sup>2</sup>**.

Tipul valorii adecvate scopului este valoarea de piață.

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcție de metoda și tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situația de față, valoarea proprietății este dată de metoda comparației directe deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informații mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piața imobiliară.

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparației directe sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea redevenței, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 77 m<sup>2</sup>**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Diamant, nr. 8E, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	145,00 Euro/m <sup>2</sup>	718 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	11.200 Euro	55.425 RON
Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 4,9487 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

**Valoarea bunului evaluat a fost determinată în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate.**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL



## **CAIET DE SARCINI SI INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**

**Privind desfășurarea licitației publice**  
**pentru vanzarea terenului în suprafață de \_\_\_ mp.**  
**situat în Eforie \_\_\_ str. \_\_\_ nr. \_\_\_**

### **A. CAIET DE SARCINI**

#### **I Date privitoare la bunul imobil ce face obiectul vânzării**

Terenul aparține domeniului privat al orașului Eforie, are suprafața de \_\_\_ mp, este situat în Eforie \_\_\_, str. \_\_\_ nr. \_\_\_, are următoarele vecinatati \_\_\_

Terenul este identificat cu numărul cadastral \_\_\_,

Conform P.U.G. terenul are următoarele reglementari urbanistice : \_\_\_\_\_,

Terenul se afla in zona de impozitare \_\_\_

**Sarcini : \_\_\_\_\_**

Organizatorul nu detine date privind retele edilitare –subterane / supraterane care trebuie deviate , daca terenul este impropriu construirii din diverse motive, etc.

### **B. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANTI**

#### **II Condiții de înscriere si participare la licitație**

Ofertanții,persoane fizice sau juridice romane interesate, participanți la licitația publică deschisă pentru terenul , în suprafață de \_\_\_ mp situat în Eforie \_\_\_, str. \_\_\_ nr. \_\_\_, lot \_\_\_ parcelare \_\_\_ licitație organizată în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. \_\_\_ si a **O.U.G. 57/2019** , vor depune la sediul Consiliului Local Eforie , situat in str. Progresului nr. 1, Eforie Sud,până la data de \_\_,ora \_\_, documentele necesare pentru înscrierea la licitație .

La organizarea licitației se va tine cont de prevederile O.U.G. 57/2019.

Plicurile exterioare se deschid in data de \_\_\_ ora \_\_,

Licitația va avea loc în data de \_\_\_ ora \_\_,

Pentru înscrierea la licitație sunt necesare următoarele documente indosariate:

- Cerere tip înscriere licitație, semnată și parafată :
- Plic exterior în care se depun următoarele :

1. Acte de identificare ale ofertantului

a) persoană juridică : contract de societate, statut, acte adiționale, cod fiscal, certificat de înmatriculare, cod unic de înregistrare fiscală, (copii) ;

b) persoană fizică: buletin (copie) ;

2. Mandat de reprezentare notarial al persoanei sau imputernicire din partea A.G.A./C.A. care participa la licitație ( dacă este cazul);

3. Dovada achitării garanției de participare de \_\_\_ **EURO**;

4. Dovada achitării sumei de:

a) \_\_\_\_\_ **LEI** taxă pentru documentația de licitație;

b) \_\_\_\_\_ **LEI** taxă pentru de participare la licitație.

5. Certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor față de bugetul local al Orașului Eforie ;

6. Plicul conținând formularul de oferta completat și semnat .Pe plic se scrie numele ofertantului , și terenul pentru care face oferta .

#### **III Desfășurarea licitației și condiții de eligibilitate a ofertanților**

Prezența ofertanților este obligatorie la deschiderea plicurilor .

Comisia de licitație va deschide plicurile exterioare și va evalua documentele prezentate. Comisia va stabili documentațiile care respecta prevederile caietului de sarcini și va comunica ofertanților dacă documentațiile lor respecta sau nu caietul de sarcini.

Prin semnarea procesului verbal de licitație se considera că ofertanții au luat la cunoștință de respectarea sau nu a caietului de sarcini.

Nu se accepta ofertele depuse de persoane fizice soț, soție sau rude ori afini până la gradul al II-lea inclusiv, sau persoane juridice care au același sediu sau a căror acționari/administratori sunt soț, soție sau rude ori afini până la gradul al II-lea inclusiv, etc și care pot genera o situație de concurență neloială. În cazul în care după desfășurarea licitației se constată existența unei stări de incompatibilitate între ofertanți răspunderea va fi reținută exclusiv în sarcina acestora.

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriului reprezentat de pret  
Nu se accepta ofertele care au o valoare a pretului de vanzare mai mica decat pretul de pornire a licitatiei ,  
respectiv   EURO/mp. (\*\*)

Fiecare ofertant poate depune o singura oferta .

Licitatia nu se va desfășura dacă există un singur ofertant.

Comisia de licitație va declara câștigător al licitației pe ofertantul care intruneste cel mai mare punctaj.

Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește condițiile de înscriere și participare la licitație.

Oferta reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de vânzare - cumpărare a terenului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism.

În situația în care terenul aferent unei construcții scos la licitație reprezintă și o cale de acces la construcția respectivă sau afectează terenul necesar întreținerii construcției , câștigătorul licitației este obligat să asigure proprietarului construcției libertate totală în vederea accesului/aprovizionării și a întreținerii construcției respective și servitute de trecere la un drum public conform Codului Civil.

În situația în care un ofertant dorește să se retragă de la licitație , acesta trebuie să facă o cerere scrisă din care să rezulte că își retrage cererea de participare și oferta pentru terenul în cauză . Cererea de retragere va fi consemnată într-un proces verbal semnat atât de către solicitant cât și de către membrii comisiei de licitație și va cuprinde obligatoriu starea plicului în care a fost oferta . Acest proces verbal va fi anexat procesului verbal de vânzare a terenurilor întocmit cu ocazia licitației . Cererea de retragere din licitație poate fi făcută doar înainte de deschiderea ofertelor.

În situația în care sunt 2 sau mai multe oferte castigatoare (balotaj) , se procedează la continuarea licitației prin strigare . La această etapă (licitație prin strigare) pasul este de 1 EURO /mp .

În situația în care oricare participant solicită continuarea licitației, se procedează la continuarea licitației prin strigare . La această etapă (licitație prin strigare) pasul este de 1 EURO /mp .

**Prin semnarea procesului verbal de licitație se considera că ofertanții au luat la cunoștință dacă au câștigat sau nu licitația și motivul acestui lucru.**

#### ***IV Operațiuni ulterioare licitației***

**Garanția de participare** reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește semnarea contractului de vânzare-cumpărare și încasarea prețului în termenele și condițiile stabilite prin prezentul Caiet de sarcini.

Pentru ofertantul declarat câștigător garanția de participare:

- se constitui avans, diferența de plată urmând a fi achitată conform clauzelor din contract ;
- nu se restituie și va fi reținută în cazul în care adjudecătorul revocă oferta și/sau nu încheie în termenele stabilite în Caietul de sarcini contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică se semnează în termen de 30 zile lucrătoare, termen ce începe să curgă numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării ofertei desemnate câștigătoare, conform prevederilor art. 341 alin (23) – alin (26) coroborat cu art. 363 alin (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Plata prețului de vânzare se poate face integral sau în rate eșalonate pe maxim 5 (cinci) ani cu condiția achitării unui avans de minim 15 % din prețul declarat câștigător și a TVA – ului integral în condițiile Codului Fiscal.

Taxa de participare și garanția de participare se restituie persoanelor care nu depun documentația pentru licitație sau nu participă la licitație, în termen de 10 lucrătoare de la data încheierii procedurii licitației.

Pentru ofertantul necâștigător ,garanția de participare la licitație se restituie la cererea acestuia făcută în termen de 10 zile lucrătoare de la data încheierii procedurii licitației .

Cumparatorul nu va avea pretenții materiale sau de alta natura din partea reprezentanților Orasului Eforie dacă nu va putea folosi terenul pentru scopurile pe care și le-a propus datorită unor diverse deficiente (rețele edilitare –subterane / supraterane care trebuie deviate , construcții subterane, teren impropriu construirii, etc) . Dacă terenul este afectat de rețele edilitare –subterane / supraterane care trebuie deviate , construcții subterane/supraterane , acestea nu vor fi deviate/afectate decât după obținerea acordului din partea proprietarului/detinatorului/administratorului acestora. Prin participarea la licitație, cumparatorul își asumă riscurile de mai sus și se presupune că a vizitat amplasamentul terenului care face obiectul prezentului caiet de sarcini .

ORGANIZATOR

(\*) = Plata se face în lei, la cursul zilei comunicat de B.N.R

(\*\*) = valoarea nu conține T.V.A. Plata se face în lei, la cursul zilei comunicat de B.N.R.

OFERTANTUL \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

( denumire, nume, sediu, adresa,tel/fax)

### FORMULAR DE OFERTA

Denumirea obiectului licitatiei publice deschise:

Vanzarea prin licitatie publica deschisa a terenului in suprafata de \_\_mp., teren situat in Eforie  
\_\_str. \_\_nr. \_\_din data de \_\_.

Catre

Primaria Eforie  
Str. Progresului nr. 1

In urma examinarii documentelor licitatiei , a caror primire este astfel confirmata , subsemnatul  
\_\_\_\_\_ reprezentant al ofertantului  
\_\_\_\_\_, ma oblig , in cazul in care oferta mea este acceptata , sa platesc  
pretul de \_\_\_\_\_ EURO/mp ce se va achita Primariei Orasului Eforie in conditiile stipulate in caietul  
de sarcini si in contractul de vanzare cumparare .

Pana la definitivarea contractului , aceasta oferta , impreuna cu acceptul dumneavoastra in scris ,  
vor constitui un acord de principiu intre noi .

Astazi \_\_\_\_\_

Ofertant  
\_\_\_\_\_

## CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Subsemnatul \_\_\_\_\_, domiciliat in \_\_\_\_\_ str.  
\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, reprezentant al S.C.  
\_\_\_\_\_ cu sediul in \_\_\_\_\_ str.  
\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, inregistrata in Registrul  
Comertului sub nr. \_\_\_\_\_ doresc sa particip la licitatie publica deschisa privind vanzarea  
terenului in suprafata de \_\_\_mp. teren situat in Eforie \_\_\_str. \_\_\_nr. \_\_\_din data de \_\_\_

**Declar ca am luat la cunostinta de conditiile impuse prin documentele licitatiei  
si sunt de acord cu acestea .**

Anexez documentele cerute in instructiunile pentru ofertanti in numar de \_\_\_ pagini  
si plicul cu oferta .

Data \_\_\_\_\_

Ofertant \_\_\_\_\_

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL