



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

U.A.T. EFORIE	
REGISTRUL	PH
NR.	283 DATA 21/08/2025

PROIECT DE HOTARARE

privind revocarea H.C.L. nr. 312/29.11.2024 si a H.C.L. nr. 108/31.03.2025

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 312/29.11.2024 privind aprobarea oportunitatii constituirii dreptului de suprafata cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 8.594mp (conform masuratori) situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76, identificat conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de SC REGE CAD SRL prin ing. Talpeanu Marian in 20.09.2022, proprietate privata a Orasului Eforie, in favoarea S.C. THR Marea Neagra S.A.;
- H.C.L. nr. 108/31.03.2025 privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de suprafata cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 8.362,9 mp (conform cadastru)/8.594mp(conform masuratori) situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76;
- Adresa nr. 15681/28.05.2025 inregistrata la THR Marea Neagra SA cu nr. 555/28.05.2025 prin care se solicita prezentarea la BIN Boicu Claudia pentru semnarea contractului de suprafata.

In temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c, alin (6) lit b, precum si ale art. 139 alin (3) lit g din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE:

Art.1. Se aproba revocarea H.C.L. nr. 312/29.11.2024.

Art.2. Se aproba revocarea H.C.L. nr. 108/31.03.2025.

Art.3. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

Art.4. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al orasului.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

SERVICIUL A.D.P.P.
SEF SERVICIU,
MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
august 2025



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

R A P O R T

Referitor proiect de hotarare privind revocarea H.C.L. nr. 312/29.11.2024 si a H.C.L. nr. 108/31.03.2025

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- H.C.L. nr. 312/29.11.2024 privind aprobarea oportunitatii constituirii dreptului de suprafata cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 8.594mp (conform masuratori) situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76, identificat conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de SC REGE CAD SRL prin ing. Talpeanu Marian in 20.09.2022, proprietate privata a Orasului Eforie, in favoarea S.C. THR Marea Neagra S.A.;
 - H.C.L. nr. 108/31.03.2025 privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de suprafata cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 8.362,9 mp (conform cadastru)/8.594mp(conform masuratori) situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76;
 - Adresa nr. 15681/28.05.2025 inregistrata la THR Marea Neagra SA cu nr. 555/28.05.2025 prin care se solicita prezentarea la BIN Boicu Claudia pentru semnarea contractului de suprafacie;
 - Pana la data prezentei THR Marea Neagra SA nu s-a prezentat pentru semnarea contractului de suprafacie.
- Se propune aprobarea revocarii H.C.L. nr. 312/29.11.2024 si a H.C.L. nr. 108/31.03.2025.

Din punct de vedere tehnic raportul DADPP este favorabil.

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/compartimente.

SEF SERVICIU,
MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
august 2025



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind revocarea H.C.L. nr. 312/29.11.2024 si a H.C.L. nr. 108/31.03.2025

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- H.C.L. nr. 312/29.11.2024 privind aprobarea oportunitatii constituirii dreptului de suprafata cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 8.594mp (conform masuratori) situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76, identificat conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de SC REGE CAD SRL prin ing. Talpeanu Marian in 20.09.2022, proprietate privata a Orasului Eforie, in favoarea S.C. THR Marea Neagra S.A.;
 - H.C.L. nr. 108/31.03.2025 privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de suprafata cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 8.362,9 mp (conform cadastru)/8.594mp(conform masuratori) situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76;
 - Adresa nr. 15681/28.05.2025 inregistrata la THR Marea Neagra SA cu nr. 555/28.05.2025 prin care se solicita prezentarea la BIN Boicu Claudia pentru semnarea contractului de suprafata;
 - Pana la data prezentei THR Marea Neagra SA nu s-a prezentat pentru semnarea contractului de suprafata.
- Se propune aprobarea revocarii H.C.L. nr. 312/29.11.2024 si a H.C.L. nr. 108/31.03.2025.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind revocarea H.C.L. nr. 312/29.11.2024 si a H.C.L. nr. 108/31.03.2025.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

SERVICIUL A.D.P.P.
SEF SERVICIU,

MANEA Daniel

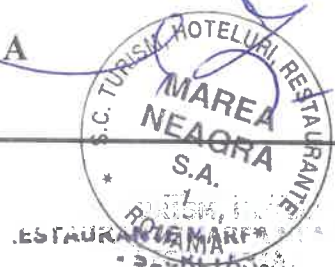
Red. I.S.M./2ex.
august 2025



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

AM PRIM

Nr. inreg. 15681/28.05.2025



CATRE

**S.C. TURISM, HOTELURI SI RESTAURANTE
MAREA NEAGRA S.A.**

Eforie Nord, str. Traian, nr. 1, complex Poseidon

Prin adresa nr. 15592/28.05.2025 au fost inaintate catre B.N.P. Boicu Claudia Hotararile Consiliului Local Eforie prin care s-a aprobat constituirea dreptului de superficie pe terenurile proprietatea orasului situate in Eforie Nord, str. Decebal identificate cu IE 108180, IE 108174, IE 108173, IE 108171 si CF 101934 Eforie, cu nr. cadastral 98/s in favoarea SC Turism Hoteluri si Restaurante Marea Neagra SA.

Incepand cu data de 02. 06.2025, va solicitam sa va prezentati la sediul biroului notarial din Eforie Sud, str. Republicii, nr. 33-33A, parter pentru semnarea contractelor de constituire a dreptului de superficie in forma autentica.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

Serviciul A.D.P.P.
Sef Serviciu,
MANEA Daniel

Red.I.S.M./2ex.



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

Nr. inreg. 15592/28.05.2025

CATRE,
B.N.P. BOICU CLAUDIA

Prin prezenta, va inaintam urmatoarele inscrisuri:

1. H.C.L. nr. 82/31.03.2025;
H.C.L. nr. 311/29.11.2024;
H.C.L. nr. 38/27.02.2020 si H.C.L. nr. 271/29.09.2023;
Cadastrul imobilului cu IE 108180;
Certificat de atestare fiscala nr.15555/27.05.2025 .
2. H.C.L. nr. 84/31.03.2025;
H.C.L. nr. 309/29.11.2024;
H.C.L. nr. 38/27.02.2020 si H.C.L. nr. 271/29.09.2023;
Cadastrul imobilului cu IE 108174;
Certificat de atestare fiscala nr.15551/27.05.2025 .
3. H.C.L. nr. 87/31.03.2025;
H.C.L. nr. 306/29.11.2024;
H.C.L. nr. 38/27.02.2020 si H.C.L. nr. 271/29.09.2023;
Cadastrul imobilului cu IE 108173;
Certificat de atestare fiscala nr. 15552/27.05.2025.
4. H.C.L. nr. 85/31.03.2025;
H.C.L. nr. 38/27.02.2020 si H.C.L. nr. 271/29.09.2023;
Cadastrul imobilului cu IE 108171;
Certificat de atestare fiscala nr. 15553/27.05.2025.
5. H.C.L. nr. 108/31.03.2025;
H.C.L. nr. 312/29.11.2024;
H.C.L. nr. 38/27.02.2020 si H.C.L. nr. 233/29.08.2024;
Cadastrul imobilului inscris in CF 101934 Eforie, cu nr. cadastral 98/s;
Certificat de atestare fiscala nr. 15535/27.05.2025.

Mentionam ca la data adoptarii H.C.L. nr. 82, 84, 85, 87 si 108 din 31.03.2025 era in vigoare H.C.L. nr. 72/28.02.2025 privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al orasului Eforie la data de 31.12.2024 a carei valabilitate a incetat la 30.04.2025 conform H.C.L. nr. 138/30.04.2025.

In prezent inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al orasului Eforie este aprobat prin H.C.L. nr. 38/27.02.2020 cu modificarile si completarile ulterioare.

Va solicitam sa intocmiti Contractul de suprafacie conform prevederilor legale in vigoare si sa notificati partile pentru semnare.

PRIMAR

SERBAN Robert-Nicolae

SERVICIUL A.D.P.P.

Sef Serviciu
MANEA Daniel

Red. I.S.M. / 2ex.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 312 din 29.11.2024

privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8.594 mp situat în orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Raportul Serviciului Venituri, Taxe și Impozite;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea;
- Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 privind constituirea unei comisii de lucru în vederea punerii în aplicare a prevederilor H.C.L. nr. 32 /2020;
- Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021 privind aprobarea procedurii de lucru a comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021;
- Procesul verbal nr. 29937/08.10.2024 al comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 completată prin Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, completată prin H.C.L. nr. 233/29.08.2024, nr. inventar 4920;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de SC REGE CAD SRL prin ing. Talpeanu Marian în 20.09.2022;
- Extras de Carte funciara nr. 101934 Eforie;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată;
- Ordinul nr. 600/2023 al ANCPI;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8.594 mp, identificat conform Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de S.C. REGE CAD S.R.L. prin ing. Talpeanu Marian în 20.09.2022 situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76, proprietate privată a Orașului Eforie, în favoarea S.C. THR MAREA NEAGRA S.A.

Art. 2. Se aproba emitere comanda pentru întocmire raport de evaluare pentru terenul specificat la art.1. după actualizarea documentației cadastrale a imobilului.

Art.3. Odata cu actualizarea datelor tehnice ale cadastrului imobilului, S.C. THR Marea Neagra S.A. are obligația să prezinte acordul privind radierea dreptului de folosință asupra



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

terenului înscris în cartea funciara fara act incheiat cu proprietarul terenului, dat prin înscris autentic notarial.

Art.4. Pentru încheierea contractului de suprafață S.C. THR Marea Neagra S.A. va prezenta copie legalizată după titlul de proprietate asupra construcțiilor situate pe terenul în suprafață de 8.594 mp sau declarație notarială ca este proprietar al construcțiilor.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...10.... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

H O T Ă R Ă R E A
nr. 108 din 31.03.2025

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8.362,9 mp (conform cadastru)/ 8.594 mp (conform măsurători) situat în orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea;
- H.C.L. nr. 312/29.11.2024 privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8.594 mp situat în Orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7724/18.03.2025 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 privind însușirea raportului de evaluare înregistrat sub nr. 8564 / 30.03.2022 întocmit de SC GATAG SERV SRL și actualizarea valorii de referință a imobilelor inventariate în domeniul privat al orașului Eforie și înregistrarea acestora în contabilitatea instituției;
- Documentația cadastrală a imobilului cu nr. cadastral 98/S înscris în CF nr. 101934 Eforie provenită din conversia CF 105;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de SC REGE CAD SRL prin ing. Talpeanu Marian în 20.09.2022;
- H.C.L. nr. 72/28.02.2025 privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie la data de 31.12.2024, nr. de inventar 4920;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7724/18.03.2025 (nr. crt. 2) ce stabilește valoarea redevenței de 6,84 euro/mp/an pentru terenul în suprafața de 8.594 mp, situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76, loturi 877, 878, 879, 880, 881, 882,



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, partiale din parcelarea Movila Techirghiol.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7724/18.03.2025 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea redeventei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 8.362,9 mp (conform cadastru)/8.594mp(conform masuratori), situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76, loturi 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, partiale din parcelarea Movila Techirghiol, proprietate privata a Orasului Eforie, in favoarea S.C. THR Marea Neagra S.A.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosintei de 6,84 euro/mp/an. Contravaloarea folosintei se va achita pentru suprafata de 8.594 mp.

Art. 5. Durata superficiei este de 5 ani. La implinirea termenului, dreptul de superficie se poate reinnoi prin act aditional la contractul de superficie.

Art. 6. Se aproba semnarea de catre Primar a contractului de superficie in forma autentica.

Art. 7. Contractul de superficie se va incheia daca S.C. THR Marea Neagra S.A. este proprietara constructiilor de pe terenul in suprafata de 8.362,9 mp (conform cadastru)/8.594mp(conform masuratori). Dovada dreptului de proprietate se va face cu certificat de atestare fiscala si copie legalizata dupa titlul de proprietate asupra constructiilor sau declaratie notariala ca S.C. THR Marea Neagra S.A. este proprietara constructiilor.

Art. 8. În termenul de 5 ani de valabilitate a contractului de superficie, proprietarul constructiilor are obligatia sa actualizeze documentatia cadastrala a imobilului.

Art. 9. In contractul de superficie se vor trece urmatoarele conditii:

- in situatia in care titularul dreptului de superficie solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii;
- titularul dreptului de superficie nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructiile.

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 11. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...17.... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

PREȘEDINTE

SECRETAR

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Doctor Cantacuzino, nr. 76, jud. Constanta, IE 101934, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 8.594 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este valoarea echitabilă.

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe a întregului teren.

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 regimul juridic, caracteristicile terenului analizat, 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 echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 8.594 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Doctor Cantacuzino, nr. 76, jud. Constanta, IE 101934, CP 905360, este:

Valoarea redevenței (asimilată cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare redevență	6,84 Euro/m ² /an	58.475 Euro/an	4.873 Euro/lună
	34,04 Ron/m ² /an	291.043 Ron/an	24.254 Ron/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 12.03.2025 - 4,9772 Ron/Euro			
Valorile nu includ TVA			

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

